

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 : 176992-12423
N° dossier CCAC : S24-121701

Entre

Construction 3D Gervais et Fils Inc.
Entrepreneur

ET

Sylvain Paquette
Manon Vanier
Bénéficiaires

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE INTERIMAIRE AVIS DE CONVOCATION POUR LES 21, 22 ET 23 MAI 2025

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour l'Entrepreneur : M^e Pierre-Gabriel Lavoie
David Gervais
Jocia Belgiornio

Pour les Bénéficiaires : Sylvain Paquette
Manon Vanier

Pour l'Administrateur : M^e Martin Thibeault

Date de l'audience : 21 février 2025

Date de la sentence : 7 mars 2025

DESCRIPTION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

Construction 3D Gervais et Fils Inc.
a/s M^e Pierre-Gabriel Lavoie
784 rue Notre-Dame bureau 203
Repentigny, Qc. J5Y 1B6

BÉNÉFICIAIRES:

Sylvain Paquette
Manon Vanier
291 rue Des-Cèdres-du-Liban
Saint-Jean-de-Matha, Qc. J0K 2S0

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Martin Thibeault
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

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

PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 3 février 2020;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 3 février 2020;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 11 décembre 2020;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 3 septembre 2024, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 3 septembre 2024;
- A-5 Formulaire de réclamation signé le 19 septembre 2024;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 23 septembre 2024, incluant
 - Formulaire de dénonciation daté du 3 septembre 2024 (voir A-4.);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-7 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 8 octobre 2024, incluant :
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 3 octobre 2024;
- A-8 Courriel des Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 10 octobre 2024, incluant :
 - Plan d'implantation;
 - Plans de pieux d'acier et fondations;



- Plan;
- Devis daté du 12 décembre 2019;

Correspondance(s)

- A-9 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 13 septembre 2024;
- A-10 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 13 septembre 2024, incluant :
- Photos;
 - Plan;

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

- A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur
- A-12 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur daté du 8 octobre 2024, incluant :
- Rapport d'évaluation daté du 3 octobre 2024;
- A-13 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 25 octobre 2024, incluant :
- Certificat de localisation;
 - Rapport;
 - Mise en demeure datée du 12 juillet 2024;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 26 novembre 2024, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-15 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 7 janvier 2025, incluant:
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 17 décembre 2024;
 - Décision de l'Administrateur daté du 26 novembre 2024 (voir A-14);
 - Notification de la demande d'arbitrage datée du 7 janvier 2025;
- A-16 Curriculum Vitae du conciliatrice Anne Delage

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 État de renseignements de la demanderesse Construction 3D Gervais au registre des entreprises du Québec;
- E-2 État de renseignements de L'Unique Assurance Générale au registre des entreprises du Québec;
- E-3 Inspection préperception Sylvain Paquette;
- E-4 Première indication de l'affaissement - 22 novembre 2021;
- E-5 Échanges de courriels - Novembre 2021 et septembre 2022;
- E-6 Haut des armoires de cuisine et Plinthes - Octobre 2022;
- E-7 Échanges de courriels du 14 juillet 2023;
- E-8 Courriel de Mme Belgiorno quant à l'affaissement 19 juillet 2023;
- E-9 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et Crête quant au revêtement extérieur - Juin 2024;
- E-10 Courriels du 19, 20 et 21 juillet 2023 puis du 20 octobre et 2 novembre 2023 (en lien avec Fondabec), en liasse;
- E-11 Communications entre M. Paquette et M. Proulx, en copie Mme Belgiorno;
- E-12 Courriels échangés entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur - entre le 20 Juin et Septembre 2024.

INTRODUCTION.....	4
Demande d'arbitrage	4
Partie de la décision de l'Administrateur quant au délai de dénonciation	4
Différends et deux étapes	7
Témoignages à l'audience.....	8
David Gervais.....	8
Jocia Belgiorno.....	13



Le revêtement extérieur.....	13
Retour à l'affaissement.....	14
Réinterrogatoire de David Gervais.....	19
Manon Vanier.....	21
Sylvain Paquette.....	23
Le revêtement extérieur.....	24
L'affaissement de la dalle.....	24
Contre-preuve - David Gervais.....	27
PLAIDOIRIES.....	28
Entrepreneur.....	28
Administrateur.....	30
Bénéficiaires.....	31
Réplique.....	31
CONFÉRENCE DE GESTION.....	32
DÉCISION.....	32
Introduction.....	32
Découverte et délai raisonnable au sens du Règlement.....	33
Preuve au dossier.....	35
Les absences de visite alléguées.....	35
La visite de novembre 2021.....	36
Conclusion du Tribunal quant à la visite de novembre 2021.....	36
La visite du 19 juillet 2023.....	37
Conclusion du Tribunal vu la preuve documentaire quant à la visite du 19 juillet 2023.....	37
La visite du 17 novembre 2023 et la dénonciation du 3 septembre 2024.....	38
Les décisions produites par l'Entrepreneur.....	39
Le préjudice allégué.....	42
Conclusion.....	42
FRAIS.....	42
CONCLUSION.....	43

INTRODUCTION

Demande d'arbitrage

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage datée du 17 décembre 2024 par l'Entrepreneur en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur GCR du 26 novembre 2024, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 janvier 2025.

Partie de la décision de l'Administrateur quant au délai de dénonciation

[2] Dans sa décision du 26 novembre 2024, affirmant que la réception du bâtiment et la fin des travaux sont le 11 décembre 2020, ce qui n'est pas contesté, l'Administrateur a statué ainsi sur le délai de dénonciation de la réclamation des Bénéficiaires pour le point 1- Affaissement de la dalle de béton (l'autre partie, concernant le fond, n'est pas reproduite ici) :

Vers le 21 novembre 2021, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent un affaissement d'environ ½ pouce du plancher de béton du rez-de-chaussée, sur une longueur d'environ 42 pieds, de même qu'ils observent deux carreaux de céramique fissurés.



Il faut savoir que le bâtiment est construit sur des fondations pieutées et que le plancher du rez-de-chaussée est une dalle de béton flottante de 4 pouces d'épaisseur coulée sur du sable compacté.

Selon la compréhension de l'administrateur, l'entrepreneur venu constater la situation, croit à un tassement mineur qui est terminé et vers la fin janvier 2022, il contacte les bénéficiaires afin de leur demander s'ils ont des carreaux de céramique en réserve, ce que confirment les bénéficiaires.

En septembre 2022, les bénéficiaires n'ayant pas eu de retour de l'entrepreneur, transmettent un courriel à l'entrepreneur afin de s'enquérir du moment où les travaux pourront être exécutés.

Vers la mi-octobre 2022, les bénéficiaires informent l'entrepreneur que la réparation des carreaux de céramique a été effectuée et l'avisent qu'il subsiste deux problèmes, soit le haut des armoires qui est décollé du plafond et les plinthes qui doivent être réajustées pour compenser l'affaissement.

À ce moment, l'entrepreneur procède seulement à l'ajustement des plinthes. En juillet 2023, soit en troisième année de garantie, les bénéficiaires dénoncent un problème de revêtement extérieur à l'entrepreneur et ils ajoutent avoir constaté un nouvel affaissement de la dalle. À ce moment, et après un constat de la situation, l'entrepreneur suggère aux bénéficiaires de contacter des experts en la matière afin d'établir les causes de l'affaissement de la dalle.

Les bénéficiaires contactent Fondabec et Nayef El Tabbah, l'ingénieur qui a produit l'étude de structure.

Toujours en juillet 2023, Fondabec répond que leur contrat concernait le pieutage de la fondation et que la dalle en était spécifiquement exclue. Quant à l'ingénieur El Tabbah, les bénéficiaires apprennent que son droit de pratique a été suspendu et ne reçoivent aucune réponse de sa part. S'en suivent diverses conversations entre les bénéficiaires et l'entrepreneur, à la suite de quoi l'entrepreneur contacte son assureur.

En novembre 2023, une visite du bâtiment est faite par l'expert en sinistre de l'assureur de l'entrepreneur, à laquelle les bénéficiaires et l'entrepreneur participent.

En janvier 2024, l'expert en sinistre répond à un courriel des bénéficiaires, les informant qu'il a transmis un avis à l'ingénieur El Tabbah qui est resté sans réponse et qu'il fera d'autres suivis auprès des parties concernées. Il ajoute également qu'il n'est pas en mesure de se prononcer pour le moment, mais qu'il serait intéressant d'observer au cours du printemps suivant si la dalle se sera stabilisée.

En avril 2024, les bénéficiaires contactent à nouveau l'expert en sinistre de l'assureur de l'entrepreneur puisqu'ils sont inquiets du temps qui passe, sans qu'il n'y ait d'action concrète. Les bénéficiaires relancent également l'entrepreneur qui, début mai 2024, leur répond attendre également un retour de l'expert en sinistre de son assureur.

Vers la fin du mois de juin 2024, à la suite de plusieurs courriels relançant l'entrepreneur, les bénéficiaires consultent un avocat et transmettent un courriel à l'entrepreneur lui demandant un plan d'action.

Le 12 juillet 2024, les bénéficiaires transmettent une mise en demeure formelle à l'entrepreneur et à l'expert en sinistre.

Le 15 juillet 2024, l'entrepreneur réitère que le dossier est entre les mains de son assureur et qu'il va transmettre la mise en demeure des bénéficiaires à ce dernier.

Vers la fin du mois d'août 2024, l'entrepreneur demande aux bénéficiaires qu'ils lui transmettent les expertises qu'ils détiennent.



Le 3 septembre 2024, les bénéficiaires ouvrent un dossier de réclamation auprès de GCR et mandatent la firme Parallèle structure afin que soit déterminée la cause de l'affaissement de la dalle de béton.

L'administrateur a tenu à relater la chronologie des évènements car de ces faits, découlent deux questions auxquelles il devra répondre avant de statuer sur la responsabilité de l'entrepreneur, la première étant la question des délais de dénonciation et la seconde la responsabilité des parties relativement à l'octroi des mandats aux ingénieurs.

LES DÉLAIS DE DÉNONCIATION

L'entrepreneur soulève que les bénéficiaires auraient dû dénoncer la situation à l'administrateur dès les premières manifestations de l'affaissement de la dalle, soit en novembre 2021, et que faute de l'avoir fait, l'administrateur devrait rejeter la réclamation pour ce seul motif, sans égard à sa responsabilité quant à l'exécution des travaux.

En novembre 2021, lors du premier constat, l'entrepreneur a traité l'affaissement un peu comme un caillou dans un soulier. Il a attendu tout près d'une année pour corriger les conséquences en espérant que le tassement soit terminé.

Dès lors, il a donné l'impression aux bénéficiaires que la situation était réglée, ce qui aurait pu être le cas. À ce moment, les bénéficiaires n'avaient pas de raison de dénoncer une situation réglée. Il faut aussi savoir que les bénéficiaires ont une énorme confiance en leur entrepreneur et sont éminemment satisfaits des travaux accomplis par celui-ci.

En juillet 2023, le constat du nouvel affaissement de la dalle est concomitant avec une défectuosité du revêtement extérieur. L'entrepreneur a, à cette époque, pris immédiatement en charge le remplacement du revêtement extérieur, sans que les bénéficiaires n'aient eu à batailler. De ce fait, leur niveau de confiance envers l'entrepreneur s'est d'autant plus accru.

Donc, lorsque l'entrepreneur fait appel à son assureur vers la fin de l'été 2023, les bénéficiaires se sentent pris en charge et n'ont aucun doute que leur entrepreneur va régler l'affaissement de la dalle également, comme il l'a fait pour le revêtement extérieur.

Bien que les mois passent, les raisons données pour les délais encourus leur semblent raisonnables. Ils étaient en attente d'une solution puisque l'affaissement de la dalle est sous observation.

Ce n'est que vers juillet 2024 qu'ils commencent à avoir des doutes sur les intentions de leur entrepreneur et c'est à ce moment qu'ils se rendent compte qu'il est bien possible que l'entrepreneur ne règle rien du tout finalement.

À ce sujet, l'administrateur est d'avis que les bénéficiaires auraient dû dénoncer la situation à l'administrateur dès le constat de juillet 2023 ou dans un délai raisonnable de celui-ci.

Cependant, l'administrateur est aussi d'avis que le non-respect du délai de dénonciation ne peut être opposé aux bénéficiaires car les circonstances permettent d'établir que les bénéficiaires ont été amenés à outrepasser ce délai à la suite des représentations ou agissements de l'entrepreneur qui leur a donné l'impression qu'ils étaient pris en charge par l'assureur de ce dernier.

L'administrateur ne rejettera donc pas la réclamation des bénéficiaires pour ce motif.



Différends et deux étapes

[3] Les différends que l'Entrepreneur a avec la décision de l'Administrateur du 26 novembre 2024 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont, tout autant :

[3.1] le délai de dénonciation, qu'il considère déraisonnable en vertu de l'article 10 du *Règlement* tout en considérant que l'article 19.1 était inapplicable ; que

[3.2] le fond, soit qu'il considère que la problématique dénoncée ne relève pas de ses obligations contractuelles et légales couvertes par la GCR comme caution.

[4] L'Entrepreneur a demandé et obtenu de procéder en deux étapes :

[4.1] 1^{ère} étape : puisque la décision de l'Administrateur du 24 novembre 2024 ;

[4.1.1] a accueilli la réclamation des Bénéficiaires en qualifiant le délai de dénonciation de raisonnable, une première audience portera sur la question suivante ;

à supposer que la problématique soit véridique, mais sans statuer sur le fond de la problématique qui est contesté, cette réclamation était-elle recevable vu :

(1) l'obligation de dénonciation dans un délai raisonnable prévue à l'article 10(5) (ou de façon générale, à l'article 10) du *Règlement*? ET, en cas de réponse négative, si le délai n'est pas raisonnable sous l'article 10 seulement et qu'il faille recourir à l'article 19.1 du *Règlement* pour conclure à la recevabilité :

(2) le deuxième alinéa de l'article 19.1 du *Règlement* est-il applicable à la recevabilité de la dénonciation, i.e., les circonstances permettent-elles d'établir que les Bénéficiaires ont été amené à outrepasser ce délai de dénonciation suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur ? :

19.1 2e alinéa : Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur. ;

[4.2] 2^{ème} étape : En cas de réponse positive à la première étape, soit que la réclamation est recevable ;

[4.2.1] les parties seront convoquées pour une seconde audition à une autre date, dans le but de trancher la question à savoir, la problématique dénoncée et la réclamation accueillie par la GCR font-elles partie des obligations contractuelles ou légales de l'Entrepreneur, considérant que l'Entrepreneur conteste



qu'elles en font partie et que la GCR puisse les prendre en charge comme caution de l'Entrepreneur.

Témoignages à l'audience

David Gervais

- [5] David Gervais est président de la société Entrepreneur.
- [6] Il fait la gestion de son entreprise et il est menuisier – à 90% il est sur le chantier.
- [7] Madame Jocia Belgiorno est sa conjointe, bras droit et associée depuis 18 ans, elle s'occupe beaucoup de l'administration, elle est à l'administration du bureau pendant que lui est au chantier.
- [8] Le 22 novembre 2021 (pièce E-4), le Bénéficiaire Sylvain Paquette lui a envoyé un courriel :

Ce week-end, nous avons remarqué un affaissement de notre plancher de béton d'environ ½ pouces sur 42 pieds de long ainsi que 2 dalles de céramiques craquées.

Serait-il possible de prendre rendez-vous avec vous afin de pouvoir regarder la situation et identifier le plan d'action.

Merci à l'avance, bonne journée

- [8.1] il affirme qu'il y a deux problématiques de mentionnées ;
- [8.2] il affirme ne pas avoir pris de prendre rendez-vous avec Monsieur Paquette ;
- [8.2.1] il a appelé Monsieur Paquette le 27 janvier 2022, à travers les discussions il avait en tête de changer les deux tuiles et il a communiqué avec son sous-traitant carreleur pour faire le changement des deux tuiles craquées, il a demandé à Monsieur Paquette s'il avait des tuiles en inventaire à la maison ;
- [8.2.2] Monsieur Paquette lui a dit qu'il avait des tuiles sans problème dans la maison, qu'on pouvait faire les réparations aux tuiles avec ce qu'il avait.
- [9] Le 31 janvier 2022 (pièce E-5), Sylvain Paquette lui envoie le courriel suivant :
- Pour faire suite à l'appel de David jeudi dernier, je vous confirme que nous avons des tuiles de céramiques de plancher en réserve sans problème.

Je voudrais porter a votre attention 2 autre situations

1. Par temps froid, odeur d'égout important dans l'entrée avant lorsque la porte demeure fermée... Nous devons tenir la porte intérieure ouverte pour éviter ces odeurs intenses... J'ai noté une ouverture dans le joint de céramique autour de la trappe d'accès à la tuyauterie d'eau noir et les odeurs provenaient de la... j'ai



fait un joint de silicone transparent autour pour colmater mais les odeurs sont toujours présentes lorsque nous laissons la porte intérieure fermée.

2. Nous avons noté que la sonnette ne fonctionne pas... elle a déjà fonctionné au début mais ne fonctionne plus... vous devinez que dans notre environnement, elle n'a été utilisée que 2-3 fois!

Merci de me revenir sur ces sujets et aussi... Si possible de nous fournir les coordonnées de votre designer... nous aimerions lui demander un plan pour la déco intérieure.

[10] Au 31 janvier 2022 il avait reçu une dénonciation pour quatre problématiques : (1) les tuiles craquées (2) l'affaissement du plancher du 42 pieds (3) la sonnette et (4) l'odeur d'égout dans l'entrée ;

[10.1] pour l'odeur d'égout, il l'a appelé le jour suivant pour lui mentionner de mettre de l'eau dans le drain de plancher de la laveuse ainsi que la thermopompe, parce que l'hiver quand on chauffe un bâtiment, l'eau peut s'évaporer et il n'y a pas d'eau en continu dans les drains ;

[10.2] pour la sonnette, il n'a rien fait, on n'en a pas rediscuté, « c'est rien, une sonnette pour moi » [note du Tribunal : le Bénéficiaire témoignera à l'effet que l'Entrepreneur a appelé son électricien le lendemain et l'électricien a changé la sonnette].

[11] A la question, à la suite du courriel du 31 janvier 2022 jusqu'au mois d'août 2022, que faites-vous ?

[11.1.1] il répond « rien ».

[12] Le 19 septembre 2022 (pièce E-5), le Bénéficiaire écrit à l'Entrepreneur :

J'espère que vous allez bien !

Je n'ai pas eu de suivi de votre part depuis le mois de Janvier concernant la réparation des dalles de céramiques qui sont craquées et le plancher qui est affaissée.

Pourriez-vous faire un suivi afin de pouvoir planifier la réparation.

[13] A la question :

[13.1] pourquoi il vous écrit ?

[13.1.1] il répond « pour faire un suivi parce que depuis le mois de janvier il attend après moi » ;

[13.2] quelle est la réponse face à ce courriel ?

[13.2.1] il répond qu'il lui a répondu plus tard, comme de quoi il avertissait le carreleur et puis le lendemain le carreleur a pris rendez-vous pour aller vérifier les deux tuiles, qu'est-ce qu'il avait à réparer.

[14] Le 26 septembre 2022 (pièce E-5) [6 jours après le courriel du Bénéficiaire], Madame Jocia Belgiorno écrit au Bénéficiaire :



demain fin de journée seriez-vous disponible à la maison [...] Simon (de Sibel Céramique) irait vous rencontrer pour constater les correctifs à apporter.

j'attends votre approbation !

[15] Il a dit au carreleur qu'on y avait deux tuiles craquées à changer.

[16] C'est en octobre 2022 que le carreleur complète les travaux.

[17] Ces tuiles sont entre le salon et le boudoir, sur les coins de murs (2 murs du boudoir qui font un angle de 90 degrés avec le mur principal) ;

[17.1] il montre sur les plans la situation du tout (plan du rez-de-chaussée, p. 134/193 du cahier de pièces de l'Administrateur) du côté opposé de la maison par rapport à l'affaissement le long du mur opposé de 42 pieds ;

[17.2] il affirme qu'on [qui?] a constaté l'affaissement entre les armoires et le poêle à bois.

[18] Le 19 octobre 2022 (12 :03), le Bénéficiaire écrit à l'Entrepreneur :

La céramique de plancher a été réparée par Simon et tout est parfait.

Je voudrais savoir la prochaine étape concernant les 2 points qui demeurent

- Les armoires de cuisines sont décollées du plafond et requièrent aussi certains ajustements

- Les plinthes doivent-elles être ajustées par vous ou si je dois le gérer moi-même

Merci de me revenir sur le sujet, bonne journée.

[19] Quant au haut des armoires de cuisines ;

[19.1] elles sont fixées sur les caissons d'armoire dans le haut des armoires, c'est une moulure de finition qui est entre le gypse et les caissons d'armoires ;

[19.2] cette moulure est fixée sur les caissons d'armoire, ces caissons d'armoire sont vissés dans le mur extérieur, le mur extérieur est supporté sur le mur de fondation de béton ;

[19.3] la problématique dénoncée porte sur la section qui est sur le mur extérieur, ce n'est pas une division intérieure, la problématique porte sur les caissons du haut ;

[19.4] à la question, ce qu'il a fait au haut des caissons des armoires après avoir reçu la dénonciation, il répond « rien ».

[20] Quant aux plinthes ;

[20.1] où il y a eu un léger affaissement, le client souhaitait qu'on aille descendre les plinthes, ce qu'on a été faire, après que le carreleur est passé ; on est allé réajuster la plinthe, il les a baissées, c'était un mois après le carreleur.

[21] En octobre 2022, il n'y a pas eu de communication du Bénéficiaire sur l'affaissement.



[22] Quant à la problématique de l'affaissement le Bénéficiaire lui en a reparlé seulement à l'été 2023.

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

[23.1] concernant les tuiles de plancher (12 x 24 pouces) endommagés, est-ce qu'il y avait d'autres dommages de tuiles à réparer ou de joints ?

[23.1.1] il répond qu'il avait les deux tuiles à réparer, et c'est sûr que le carreleur a fait des joints pour réparer le coulis, c'est beau changer une tuile, effectivement il a coulé du coulis, il ne peut en dire plus ce n'est pas lui qui a fait les travaux ;

23.1.1.1. tout le rez-de-chaussée est en céramique ;

[23.2] la brisure des tuiles était-elle des deux côtés ?

[23.2.1] il répond d'un seul côté, le côté boudoir ;

23.2.1.1. le Bénéficiaire affirme alors qu'elle s'est affaissée des deux côtés par rapport au centre, la tuile a brisée au milieu, c'est du côté du salon que ça s'affaisse, la tuile s'est affaissée du côté où ça s'affaisse, le bris est à la jonction des deux zones ;

[23.2.2] l'Entrepreneur dit que les deux tuiles c'est vraiment sur les coins des deux divisions (les deux petits murs du boudoir qui sont perpendiculaires au mur de 42 pieds vs le mur de 42 pieds de la maison, alors que l'affaissement dénoncé est le mur de 42 pieds opposé) ;

23.2.2.1. entre les deux tuiles il n'y a pas eu de bris ;

[23.2.3] le Tribunal a demandé s'il y a des photos de ces tuiles dans le dossier, et s'est fait répondre par la négative, les tuiles n'étant pas en litige mais c'est mis de l'avant pour l'historique du dossier ;

[23.3] quand vous dites que les Bénéficiaires vous ont demandé de descendre les plinthes, ne serait-il pas plus juste de dire que c'est ce que vous leur aviez recommandé, de descendre les plinthes en attendant de voir l'évolution de la situation ?

[23.3.1] il répond « je vous *dirais* que non, on est allé descendre les plinthes, on n'avait aucunement, on ne savait rien de ce qui se produisait dans ce temps-là » ;

23.3.1.1. c'était minimalement un jour entre la moulure de plinthes et le plancher de céramique, on est allé que descendre les plinthes ;

[23.3.2] il ajoute que ce sont ses hommes qui l'ont fait, lui il n'est pas allé sur place « pas une fois » ;



[24] Le Tribunal lui demande : vous dites que vous n'êtes pas allé sur les lieux une fois depuis les courriels et tout ça, non?

[24.1] il répond « exactement, j'y est pas été » -

[24.1.1] quand vous parlez de la situation des tuiles, c'est ce qui vous a été rapporté? Il répond exactement, par mon carreleur ;

[24.2] la Bénéficiaire intervient et demande : au moment où les Bénéficiaires ont parlé que le plancher s'était affaissé aller jusqu'à quand ça se répare vous n'êtes jamais venu voir le plancher, jamais ?

[24.2.1] il répond « entre ces moments-là, non ».

[25] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, à la question :

[25.1] vous dites que depuis la première dénonciation concernant l'affaissement d'un ½ pouce sur 42 pieds, vous avez retourné un appel en janvier 2022, votre avocat vous a demandé ce que vous avez fait par la suite pour l'affaissement, vous avez répondu « rien », pourquoi ?

[25.1.1] il répond on n'avait pas de lien à avoir avec ça, on avait aucune responsabilité ;

[25.2] pourquoi vous n'avez pas de lien avec ça ?

[25.2.1] il répond en fait nous la priorité c'était de voir le client quand il lui a fait une prise de conscience au mois de novembre, il l'a relancé pour les deux tuiles, il savait que lui il avait fait le carrelage du plancher et il s'en est occupé, ensuite de ça il n'a pas eu de retour, de suivi de la part du client durant tout l'hiver – printemps – été de 2022 ça été seulement... (interrompu par la question suivante) ;

[25.3] la question était, vous dites je n'ai rien fait, et la question était pourquoi au mois de janvier 2022 vous ne parlez pas aucunement du suivi que vous allez faire sur l'affaissement d'un ½ pouce sur 42 pieds du bâtiment que vous avez construit ?

[25.3.1] il répond « exactement » ;

[25.4] pourquoi ?

[25.4.1] il répond en fait, c'est les dires du client qu'il y a eu un affaissement, c'est quoi un affaissement pour lui, c'était-tu une minorité parce que ça arrive qu'entre une plinthe, quand on chauffe un plancher et la plinthe, l'humidité sort du MDF [panneau de fibres de bois à densité moyenne] il peut se créer une craque mais il n'est pas été plus loin, ça ne lui a « pas été plus mis au fait de » ;

[25.5] de votre témoignage, vous n'êtes pas allé faire aucun constat par la suite ?

[25.5.1] il répond « sur place, non ».



Jocia Belgiorno

[26] Le 14 juillet 2023 (pièce E-7), elle a reçu un courriel du Bénéficiaire :

J'espère que vous allez bien avec les temps chauds qui courent !
Je vous informe d'un problème avec la façade de la maison. Le revêtement est tout nuancé suite à un surchauffage faisant disparaître la peinture au niveau des nœuds de bois. J'ai contacté bois Crête qui sont venus à 2 reprises pour porter un diagnostic et le résultat est que l'aération n'est pas suffisante et pas conforme ce qui provoque un surchauffement de la surface.

Les situations problématiques identifiées sont

1. Ventilation au-dessus des fenêtres n'est pas assez large
2. Pas de ventilation au-dessous des fenêtres ce qui crée une rétention de la chaleur
3. Ventilation au-dessus des allèges pas suffisante (une moulure de ventilation différente de celle utilisée sur les côtés a été utilisée)
4. Le revêtement n'est pas bien ancré dans la moulure en façade ce qui provoque un curl dans le bas de la première planche
5. La cheminée n'est pas ventilée on voit donc tout le tour de la cheminée des plaques importantes
6. La ventilation sur les côtés semble adéquate et on voit une différence remarquable sur l'état de la peinture.

Il n'y a que les 2 fenêtres qui ne sont pas ventilées au-dessous.

Qui plus est, nous avons encore un léger affaissement du plancher principal.
(Caractères gras du Tribunal)

Pour le volet façade, bien que matériaux crête nous avait mentionné qu'ils pouvaient repeindre, cela doit être fait une fois que le réel problème sera résolu...

Je suis inquiet parce que je vois à l'horizon des délais important et je considère que le tout doit être adressé en priorité dans le cadre de notre garantie des maisons neuves.

La compagnie crête est prête à se redéplacer une 3ième fois pour venir regarder, expliquer, analyser la situation avec notre contracteur... faudra planifier ceci.

Merci de me revenir sur le sujet.

Le revêtement extérieur

[27] Le Tribunal note que le témoignage a d'abord référé à des courriels traitant exclusivement du revêtement extérieur de 2023 et de juin 2024, entre les parties ou entre le Bénéficiaire et les installateurs/fournisseurs (E-10), élément que les deux parties ont dit à l'audience être réglé ;

[27.1] le procureur de l'Entrepreneur a affirmé que pour lui, c'était un élément important de la trame factuel ;

[27.2] le Tribunal considère plusieurs menus détails de cet élément exposés à l'audience comme non pertinents pour les fins des présentes, ni que l'installateur et que le fournisseur du revêtement se seraient « lancés la balle » avec, pour résultat final, le dossier soit réglé par un accord de juillet 2024 avant une dénonciation à la GCR.

[28] Comme le Bénéficiaire parlait de son revêtement extérieur, elle a fait parvenir un courriel à l'installateur de revêtement extérieur, le revêtement avait été fourni par le fournisseur de Monsieur Paquette, comme il y avait possiblement une problématique de revêtement extérieur elle a simplement demandé à l'installateur d'aller constater l'état des lieux.



[29] A part avoir contacté l'installateur du revêtement extérieur à la suite de la réception du courriel du 14 juillet 2023, à la question qu'est-ce qu'elle a fait avec *cette problématique*, elle répond « rien, ça ne m'appartient plus maintenant ».

[30] Le 20 juin 2024, après un silence d'un an, elle a vu les courriels (E-10) entre le Bénéficiaire et les installateurs/fournisseurs du revêtement extérieur (E-10), elle n'est pas allée sur les lieux elle a seulement constaté les courriels le 20 juin 2024 :

[30.1] le Tribunal lui demande, depuis 2022, vous n'êtes pas allée sur les lieux?
Elle répond « non plus ».

Retour à l'affaissement

[31] A la question ;

[31.1] qu'est-ce qui s'est passé entre octobre 2022 et juillet 2023 ? Elle répond « rien » ;

[31.2] qu'est-ce que vous avez fait entre octobre 2022 et juillet 2023 ? Elle répond « rien ».

[32] A la question, le courriel du Bénéficiaire du 14 juillet 2023 dit :

[32.1] « Qui plus est, nous avons encore un léger affaissement du plancher principal. », « Je suis inquiet parce que je vois à l'horizon des délais important et je considère que le tout doit être adressé en priorité dans le cadre de notre garantie des maisons neuves »,

pour l'affaissement, face à l'inquiétude du Bénéficiaire pour sa garantie des maisons, qu'avez-vous fait ?

[32.1.1] elle répond « rien ».

[33] A la question, le 19 juillet 2023 (pièce E-8), vous avez envoyé le courriel suivant au Bénéficiaire,

Suite à votre rencontre ce matin avec David [ajout du Tribunal : Gervais, l'Entrepreneur], voici un résumé de votre discussion.

Concernant le revêtement extérieur [...]

Puis, en ce qui concerne l'affaissement de votre dalle, nous vous recommandons de communiquer avec la société que vous avez mandatée pour le pieutage de votre propriété.

Nous vous assurons que les plans fournis ont été suivis conformément par notre équipe.

Veillez prendre note nous serons en vacances à compter du 20 juillet jusqu'au 9 août 2023

pourquoi écrivez-vous au Bénéficiaire ?

[33.1] elle répond qu'en fait, c'est David [Gervais] qui lui a demandé d'envoyer ce courriel à la suite de sa rencontre avec le Bénéficiaire.



[34] Sa position est qu'elle ne considère pas l'entreprise Entrepreneur, responsable de l'affaissement de la dalle de béton ;

[34.1] le Tribunal a d'abord rejeté l'objection du procureur de l'Administrateur à l'effet qu'il s'agissait d'une opinion juridique du témoin, le Tribunal considérant qu'il ne s'agit tout simplement de l'expression de la position d'une partie, ce n'est pas une preuve d'expert juridique ;

[34.1.1] le Tribunal a toutefois ajouté que le courriel au Bénéficiaire du 19 juillet 2023 ne dit pas, « nous ne sommes pas responsable », mais « nous vous recommandons de communiquer avec la société que vous avez mandatée pour le pieutage de votre propriété. » et que c'est l'Entrepreneur général qui est au bâton pour toute la maison, sauf ce qui est fourni par les acheteurs ;

[34.2] le procureur de l'Entrepreneur lui a alors posé la question, pourquoi elle écrit de contacter la société de pieutage mandatée par le Bénéficiaire ?

[34.2.1] elle répond qu'elle a écrit dans le courriel du 19 juillet 2023 de contacter la société de pieutage que le Bénéficiaire a mandatée car on parle de l'affaissement d'une dalle de béton et il n'y a rien qui stipule la cause, on n'a pas ici d'ingénieur dans le dossier qui vient exprimer la problématique et la cause, ça implique de l'exprimer aussi à la compagnie de pieutage engagée par Monsieur Paquette, qui l'a engagée directement.

[35] Le Tribunal cite ici trois courriels envoyés par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur, produits par l'Entrepreneur sous E-10 :

[35.1] le 21 juillet 2023 :

Suite à ma discussion avec le Groupe Fondabec concernant l'affaissement de la dalle flottante, voici ci après leur réponse.

Après explications téléphonique ces derniers affirment ce qui suit :

- La dalle est une dalle flottante non pieutée dont pas leur responsabilité
- Habituellement, une dalle flottante est appuyée sur un sol de $\frac{3}{4}$ net qui est auto compactant
- Selon eux, il s'agit d'une problématique de compaction et/ou de matériau utilisé pour le remblai
- à l'intérieur des 2-3 premières années suivant le coulage d'une dalle de béton, le remblai s'assèche créant des vides par endroit si la compaction n'est pas effectuée à la perfection
- Toujours selon eux, une fois que les travaux de plomberies et manipulation de surface de son complété, il doit y avoir une seconde compaction ce qui n'a pas été fait
- En temps normal, sous les dalles flottantes, il n'y a pas beaucoup de matériaux puisque habituellement, il y a un sous-sol donc, dans la



situation présente, le fait que la fondation soit complètement remplie, le rôle du compactage de remblai prends encore beaucoup plus d'importance.

- Toujours selon leur avis, ils ne croiraient pas que le tout est lié au fait que nous sommes en zones inondable et l'affaissement pourrait en effet se stabiliser.
- La mesure corrective évoquée est un soufflage à uréthane par une firme experte dans ce domaine qui se nomme Géofix.

A mon souvenir, l'étape de compaction n'a pas fait l'objet de grande vérification/inspection et l'explication fournie par le groupe Fondabec me paraît logique.

J'attendrai de vos nouvelles en ce qui concerne la suite des choses pour la résolution de cette situation. Merci à vous ;

[35.2] le 20 octobre 2023 :

Objet : Plancher 291 rue [... caviardé par le Tribunal]

Bonjour à vous,

Je fais un suivi sur ce dossier pour lequel j'attends un retour depuis le mois de Juillet. Nous avons une garantie des maisons neuves, selon le diagnostic actuel, il s'agit d'un problème lié à la compaction.

J'attendrai de vous nouvelles pour la suite et les mesures correctives. Merci ;

[35.3] le 2 novembre 2023 :

Objet : Plancher 291 rue [... caviardé par le Tribunal]

Bonjour à vous,

Je vous relance une fois de plus concernant cette situation.

J'apprécierai recevoir de vos nouvelles sur le dossier. Merci à l'avance.

[36] Elle affirme que le 21 juillet le Bénéficiaire lui dit avoir contacté la compagnie qu'il avait mandatée pour faire le pieutage, qui lui a répondu nier sa responsabilité.

[37] A la question, sur réception du courriel du 20 octobre 2023 qui parle de compaction, qu'avez-vous fait, elle répond qu'étant donné qu'à ce moment-là on parle de compaction ;

[37.1] elle fait le lien avec son fournisseur en excavation, elle a communiqué avec son assureur (L'Unique Assurances) pour demander si on ouvrait un dossier d'assurance, comme on parlait de compaction elle a eu peur d'avoir une poursuite (bien qu'elle se considère non responsable).

[38] Une fois l'assureur informé, l'Entrepreneur ne pose aucune action.

[39] La pièce E-11 est une série de courriels :

[39.1] le 10 novembre 2023, Richard Proulx, Expert en sinistre, Assurances de dommages, écrit au Bénéficiaire avec l'Entrepreneur en c.c. « [...] je confirme visite à votre domicile le 17 novembre [...] » ;



[39.2] le 6 décembre 2023, le Bénéficiaire écrit à l'assureur et à l'Entrepreneur :

La présente est pour faire suite à votre visite du 17 novembre dernier pour la constatation des dommages.

Tel que mentionné lors de cet entretien, j'ai demandé à 2 experts de me donner une estimation de démarche et/ou travaux permettant de confirmer la source du problème et proposer des alternatives [...] Je vous laisse le soin d'examiner leur proposition et me revenir sur les prochaines étapes qui nous permettraient d'entreprendre la résolution de la situation. Je vous remercie à l'avance et vous souhaite un excellent temps des fêtes!

[39.2.1] ce dernier courriel est suivi d'un autre 6 minutes plus tard, qui contient un courriel du 4 décembre 2023 d'un expert de Purlift, dont le contenu relève du fond et non de ce que le soussigné doit trancher à cette première étape ;

[39.2.2] ce dernier courriel est suivi d'un autre 1 minute plus tard, qui contient un courriel du 10 novembre 2023 d'une soumission non signée de GeoFix Redressement de béton, dont le contenu relève du fond et non de ce que le soussigné doit trancher à cette première étape ;

[39.2.3] Madame Belgiorno affirme n'avoir rien répondu au Bénéficiaire ;

[39.3] à la question, que se passe-t-il après la visite du 17 novembre dans les semaines qui suivent, elle répond « rien » ;

[39.4] le 19 janvier 2024, le Bénéficiaire écrit à l'expert en sinistre et à Madame Belgiorno en c.c. :

[...] Je fais un suivi sur ce dossier pour lequel je n'ai pas reçu de vos nouvelles depuis votre dernière visite en Novembre 2023.

Pour votre information, nous avons constaté une nouvelle tuile de céramique fissurée dans la ligne de fissure présente depuis le début de la construction.

Merci de me donner des nouvelles sur les prochaines étapes... pour ma part je vous ai fourni des estimations et des approches d'investigations possible. De votre côté, je sais que vous aviez des avis et des investigations à faire... j'aimerais avoir un état des lieux svp ;

[39.5] le 26 janvier 2024, l'expert en sinistre Richard Proulx, dont la signature électronique est cette fois suivie de *L'Unique Assurances générales*, écrit au Bénéficiaire :

[...] J'ai effectivement transmis des avis à certaines parties, notamment l'ingénieur [...]. Je n'ai eu aucun retour de leur part. Je dois les relancer sous peu.

A ce stade-ci du dossier je ne suis donc pas en mesure de me prononcer. Comme discuté lors de notre visite, **il serait sans doute intéressant de**



voir si, au prochain printemps, la situation se sera stabilisée. Ceci dit, je ne cherche pas à gagner du temps.

Je vais donc relancer les autres parties impliquées afin de leur laisser l'opportunité de se rendre chez vous le cas échéant. Je vous tiendrai informé de la situation sous peu. (Caractères gras du Tribunal) ;

[39.6] le 29 avril 2024, le Bénéficiaire écrit à Richard Proulx, expert en sinistre, et aux deux représentants de l'Entrepreneur :

[39.6.1] à Richard Proulx :

Je fais un suivi concernant le dossier en titre. Serait-il possible de me donner l'état des lieux et me laisser savoir si je dois entamer d'autres procédures qui pourront mener à une résolution de cette situation.

Je suis couvert par la garantie des maisons neuves et je voudrais passer en mode proactif car le temps presse et je deviens inquiet de l'avancement des choses dans un délai raisonnable. Est-ce que vous avez des étapes à me suggérer à ce point-ci ?

[39.6.2] à l'Entrepreneur (le courriel précédent à Richard Proulx est joint) :

Pour votre information, je viens de relancer monsieur Proulx. De votre côté, est-ce que vous avez du nouveau sur cette situation ? Avez-vous des suggestions sur ce que je peux faire pour passer en mode proactif ?

[39.6.3] Madame Belgiorno affirme n'avoir rien fait à la suite de la réception de ce courriel ;

[39.7] entre le 19 janvier 2024, et ce courriel du 29 avril 2024, elle affirme n'avoir rien fait ;

[39.8] entre juillet 2023 et avril 2024, qu'avez-vous fait concrètement quant à la problématique d'affaissement ?

[39.8.1] elle répond « je n'ai rien fait de concret ».

[40] La pièce E-12 est aussi une série de courriels :

[40.1] le 17 juin 2024, le Bénéficiaire écrit à l'Entrepreneur :

Du nouveau sur mon dossier? Merci

[40.2] le 20 juin 2024, le Bénéficiaire écrit à l'Entrepreneur :

Depuis déjà plus de 3 ans que je fais des relance et suivi pour la résolution de cette situation avec le plancher de notre maison et je n'ai à ce jour aucun plan d'action concret qui a été mis en œuvre pour une résolution.

J'ai consulté mon avocat qui me recommande d'entamer dès maintenant le processus judiciaire dans le but d'obtenir résolution de la problématique



dans les délais prescrits par la loi au Québec ainsi que celle de la garantie des maisons neuves GCR.

Avant de déclencher cette démarche, par immense respect que j'ai pour vous et votre organisation ainsi que pour les actions entreprises en lien avec cette situation et la bonne foi que vous avez toujours démontré, j'ai choisi de vous donner l'opportunité d'agir avant d'aller de l'avant.

Ainsi, je vous demande par la présente, de produire un plan d'action [...] d'ici le vendredi 28 juin 2024 au terme de quoi, dans l'absence d'un retour de votre part, je serai dans l'obligation de mettre en marche le processus formel qui je crois voulons éviter de part et d'autre.

Je vous remercie pour votre soutien jusqu'ici [...]

[40.2.1] Madame Belgiorno affirme ne lui avoir envoyé aucune réponse, ni aucun plan d'action.

[41] Enfin, le 12 juillet 2024, les Bénéficiaires envoient une mise en demeure à l'Entrepreneur et à l'expert en sinistre de L'Unique par courrier recommandé et par courriel et elle n'a rien fait par la suite sinon l'envoyer à son assureur.

[42] Après avoir écrit au Bénéficiaire le 15 juillet 2024 que la mise en demeure était envoyée à son assureur, l'Entrepreneur (le courriel est signé David Gervais ; Madame Belgiorno affirme à l'audience « je » lui demande poliment) écrit le 27 août 2024 au Bénéficiaire ;

Faisant suite à la réception de votre lettre du 12 juillet 2024, auriez-vous l'amabilité de nous transmettre l'entièreté des expertises que vous détenez, qui déterminent la cause exacte de l'affaissement de votre dalle.

Dès la réception de ceux-ci, nous pourrions agir.

[43] Le 29 août 2024 le Bénéficiaire écrit à l'Entrepreneur « [...] je comprends que vous n'avez pas l'intention de respecter vos obligations et engagements contrairement à ce que vous nous avez laissé croire [...] ».

[44] Le mardi 3 septembre 2024 (pièce A-4, le lundi 2 septembre est la Fête du travail), les Bénéficiaires produisent une dénonciation écrite à la GCR et à l'Entrepreneur.

Réinterrogatoire de David Gervais

[45] Il a pris connaissance du courriel du 14 juillet 2023 la journée même (pièce E-7).

[46] Ce qu'il a fait : il a contacté l'installateur de revêtement extérieur et sur place il est allé constater la problématique du revêtement extérieur ;

[46.1] le Tribunal intervient : il a déjà posé la question s'il était déjà allé sur les lieux après le courriel de dénonciation de 2021 et vous dites non, là vous dites oui ;

[46.1.1] il répond : « je m'explique, entre les dates que vous m'aviez mentionnées » ;

[46.1.2] le Tribunal lui demande : « à partir du moment où en 2021 il vous a envoyé un courriel sur l'affaissement jusqu'en



septembre 2024, est-ce que vous vous êtes déplacé sur les lieux » ;

46.1.2.1. il répond « oui, la seule fois que j'ai été pour le revêtement extérieur, je m'en excuse » ;

[46.1.3] le Tribunal reviendra sur les visites au chapitre Décision de la présente sentence.

[47] Au courriel du 19 juillet 2023 (E-8) il est mentionné « suite à votre rencontre ce matin avec David », il confirme que la rencontre a eu lieu à cette date, tenue directement chez les clients, à l'extérieur, en fait la problématique était sur la façade de la propriété et du côté de la cheminée pour le revêtement.

[48] Ce qui a été discuté au cours de cette rencontre, c'est le revêtement.

[49] De retour au bureau, il a fait écrire un courriel par Madame Belgiorno à la même date.

[50] En contre-interrogatoire de la Bénéficiaire, à la question :

[50.1] cette journée-là est-ce qu'on a parlé du plancher ?

[50.1.1] Il répond pas du tout ;

[50.2] pour quelle raison on aurait contacté Fondabec dans ce cas-là ?

[50.2.1] Il répond que Monsieur Paquette lui avait écrit un courriel mentionnant l'affaissement mais la problématique numéro 1 c'était le revêtement extérieur ;

[50.3] est-ce qu'on a parlé du plancher ?

[50.3.1] Il répond non, pas cette journée-là ;

[50.4] vous nous avez pas suggéré d'appeler Fondabec ?

[50.4.1] Il répond : pas verbalement quand on s'est rencontré, c'était vraiment le revêtement extérieur qui était la problématique qu'on avait ensemble.

[51] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire, à la question :

[51.1] vous nous confirmez ne pas être entré dans la maison cette journée-là et qu'on n'a parlé aucunement de l'affaissement de la dalle ?

[51.1.1] Il répond exactement ;

[51.2] pourquoi vous parlez de l'affaissement de la dalle dans le courriel envoyé par Madame Belgiorno ?

[51.2.1] Il répond vous lui aviez envoyé un courriel concernant le revêtement qui avait une problématique et vous avez marqué qu'il y avait encore un léger affaissement de votre dalle.



Manon Vanier

- [52] La Bénéficiaire affirme, quant au revêtement extérieur, le problème est réglé parfaitement et à leur entière satisfaction.
- [53] Quant à l'affaissement, en novembre 2021, quand on a rapporté que la dalle s'était un peu affaissée, Monsieur Gervais vient de mentionner qu'il n'est pas venu sur place ;
- [53.1] mais il est venu sur place, il les a rassurés en leur disant que ;
- [53.1.1] c'était des choses qui arrivaient qu'une dalle pouvait s'affaisser comme cela ;
- [53.1.2] c'était normal un ½ pouce ;
- [53.1.3] qu'il allait s'occuper de réparer les tuiles, les joints de céramique qui étaient brisés ; et
- [53.1.4] qu'il allait descendre les plinthes *pour pu que qu'on voit que ça s'était affaissé* ;
- [53.2] il est venu, il nous a vraiment rassuré, il nous a dit que la dalle s'est juste placée, qu'il allait faire ces petits travaux-là et que tout allait être correct.
- [54] Ça nous a vraiment rassuré parce que quand sa compagnie est venue faire les travaux en 2022, on était convaincu qu'on n'aurait plus de problème ;
- [54.1] preuve qu'on était convaincu on a fait faire notre dossier par Monsieur Belgiorno son carreleur en octobre 2022 (celui qui est venu pour réparer les tuiles du plancher).
- [55] Puis, quand on a rapporté en 2023 que la dalle s'affaissait encore, peu de temps après le mois de juillet leur petit-fils jouait avec une balle et la balle se retrouvait toujours en dessous de la table de cuisine au lieu d'aller du point A au point B ;
- [55.1] là on a réalisé que le problème était majeur, on voyait qu'elle était affaissée sous la table de cuisine ;
- [55.1.1] aujourd'hui, selon le rapport d'expert de Parallèle Structure du 3 octobre 2024 produit au cahier de pièces de l'Administrateur (pièce A-12, p. 91 de 193 du cahier pdf), la dalle est affaissée de plus de trois pouces sous la table de cuisine qui est au centre de la pièce.
- [56] Le 17 novembre 2023, Monsieur Gervais est venu avec son assureur et l'ingénieur de l'assureur, ils sont tous les trois entrés dans la maison, et ils ont constaté aussi que la dalle était affaissée au centre de la pièce ;
- [56.1] ils ont pris des mesures, ils sont restés longtemps avec eux une heure ou une heure trente, Monsieur Gervais est resté avec eux à l'intérieur de la maison avec son assureur tout le temps de cette rencontre.
- [57] À la suite de la visite, Monsieur Proulx leur a dit qu'il leur reviendrait au printemps pour voir si la dalle était pour bouger encore ou si ça se stabilisait.



- [58] En partant, ils sont sortis les trois en même temps, Monsieur Gervais leur a donné la main à eux deux et il leur a dit « on ne vous laissera pas tomber ».
- [59] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, elle affirme :
- [59.1] que ce n'est pas le coulis des deux dalles qui a craqué, c'est les dalles qui ont craqué en même temps qu'en 2021 quand on a parlé que la dalle avait bougé, le joint avait ouvert, c'est là que les céramiques ont craqué parce que c'est là qu'il y a comme un *beam* de soutien où il y a les escaliers, c'est à ce niveau-là que la dalle a commencé à s'affaisser à partir de là jusqu'au mur extérieur ;
 - [59.2] que c'est en faisant le ménage qu'elle s'est rendu compte que les dalles avaient craqué, ça a été constaté dans le bout du mois de novembre 2021 qu'il y avait un affaissement de la dalle et qu'il y avait deux céramiques qui avaient craqué et on a mentionné le tout à Monsieur Gervais ;
 - [59.3] qu'ils avaient vraiment confiance au jugement de Monsieur Gervais qui leur avait dit qu'il était normal que la dalle s'affaisse, ils étaient rassurés ;
 - [59.4] que tous les courriels ont été faits et envoyés par son conjoint, bien que les démarches aient été faites ensemble, ils ont la même boîte courriel ;
 - [59.5] que son petit-fils jouait avec la balle entre le 14 juillet et le moment où Monsieur Gervais est venu avec son assureur, après le 14 juillet ils ont réalisé qu'un phénomène se passait en dessous de la dalle ;
 - [59.6] qu'ils ont envoyé un courriel le 14 juillet 2023 parce qu'ils sont réalisés que la dalle où il y avait la plinthe il y avait un petit jour encore, on s'est dit on est mieux d'aviser que ça baisse encore juste pour que Monsieur Gervais soit au courant ;
 - [59.6.1] ça été vu dans l'été 2023, ils ont constaté qu'il commençait à avoir un jour ;
 - [59.6.2] ce n'est pas longtemps avant l'été 2023 comme le suggère le procureur car ils ont arrangé les moulures en novembre 2022 ;
 - [59.7] qu'au 14 juillet 2023, on commençait à s'inquiéter à voir que ça bougeait, ils n'ont pas dénoncé la problématique à la GCR parce qu'on avait confiance en l'Entrepreneur ;
 - [59.7.1] à la question, quand elle a reçu le courriel de Madame Belgiorno du 19 juillet 2023 indiquant de se diriger vers le fournisseur en pieutage, l'Entrepreneur ne dit pas qu'il va faire quoique ce soit ;
 - 59.7.1.1. elle répond « pas pour l'instant » ;
 - [59.8] qu'au 20 juin 2024, elle était très inquiète, parce que la dalle s'était affaissée plus qu'on avait prévu, elle savait que le but était de mettre une date butoir pour avoir une réponse, une date qu'on pouvait réagir et si on n'avait pas de réponse on passait à la mise en demeure ;



[59.9] qu'ils ont toujours une grande confiance en Monsieur Gervais, c'est pour ça qu'on l'a pris comme professionnel pour leur maison ;

[59.10] quant à la mise en demeure du 12 juillet, elle était d'accord de donner un autre délai à l'Entrepreneur.

Sylvain Paquette

[60] Le Bénéficiaire a une formation en technologie de l'information et un MBA (hors la construction).

[61] Les Bénéficiaires ont choisi cet Entrepreneur parce qu'il avait une très bonne réputation, parce qu'on avait confiance et qu'on a eu un accompagnement exemplaire de leur part pendant tout le long du projet, c'est vrai autant pour David [Gervais] que pour Jocia [Belgiorno].

[62] Si on regarde tous les courriels on peut voir la cordialité, en aucun temps il y a eu des montées de lait, on a toujours travaillé de façon complice.

[63] C'est lui qui a envoyé 100% des courriels.

[64] Pour sa conjointe et lui, c'est leur rêve de retraite depuis qu'ils ont commencé à regarder les plans, ils sont tous les deux parties prenantes de toutes les décisions et aucun courriel n'a été envoyé sans discussion avec, et l'alignement de, son épouse, c'est en équipe tout le long.

[65] Pour résumé, en novembre 2021 on a identifié une première constatation que la dalle a baissé, la constatation est que la dalle a baissé tout le long sur 42 pieds d'un côté seulement du côté extérieur.

[66] Avec la visite de Monsieur Gervais en novembre, la constatation de Monsieur Gervais de dire « ça se peut Sylvain que ça bouge un peu, ça se stabilise » – en novembre 2021 il est venu chez nous.

[67] Tout ce qui s'est passé entre novembre 2021 et novembre 2022, on est venu réparer deux tuiles de céramiques, on est venu remplir un joint, on a rempli un joint de céramique derrière le foyer et on est venu baisser les plinthes pour pas que ça paraisse plus que la dalle avait baissé ;

[67.1] et sans plus pour nous, checked/done, le problème est réglé on est rendu au mois d'octobre 2022 ;

[67.2] on était tellement confiant qu'on a confié à la même personne venue corriger les tuiles de céramique, de faire notre dossier à la grandeur de la cuisine.

[68] Ce qui s'est passé entre juillet 2023 et avril 2024 : il envoie un courriel le 14 juillet 2023 pour identifier qu'on constate que la dalle s'affaisse encore un peu – ce courriel fait partie d'une autre problématique, la façade en train de *chipper* et de s'affaisser.

[69] Il avait parlé à son fournisseur de revêtement qui était venu et avait dit de parler avec le contracteur, disant que c'était un problème d'installation –



[69.1] d'où son courriel envoyé au mois de juillet de dire là, la dalle s'affaisse et son fournisseur de revêtement dit là on a un problème sur l'installation.

[70] Il a envoyé son courriel à l'Entrepreneur et presque en même temps, Jocia lui a répondu on a contacté l'installateur du revêtement.

Le revêtement extérieur

[71] A partir de ce moment-là, évidemment, on a eu la visite du représentant de l'installateur de revêtement, qui dit que c'est un problème du fournisseur ;

[71.1] tout ça a pris un an, il n'a pas tenu au courant l'Entrepreneur 3D Gervais car les sous-contractants étaient à travailler le dossier avec les Bénéficiaires, il y a eu 5 ou 6 rencontres chez eux ;

[71.2] un an plus tard, comme les choses ne se règlent pas, il s'est dit là il faut agir, il faut envoyer un courriel un peu moins tolérant, écoutez Monsieur/Dame les installateur et fournisseur, si vous n'agissez pas, il va être obligé de prendre les moyens, être obligé de se plaindre, obligé d'aller chercher de l'aide ;

[71.3] pour le dossier revêtement, il n'a même pas eu besoin de contacter la GCR, ni parler à l'Entrepreneur, parce que c'est son sous-contractant qui a pris la responsabilité de régler la situation avec son fournisseur de régler d'un commun accord pendant l'été 2024, le tout avec très grande satisfaction, ils ont terminé en octobre 2024, ils ont refait non pas une, mais trois façades.

L'affaissement de la dalle

[72] Quant à l'affaissement de la dalle, le 14 juillet 2023 il mentionne l'affaissement à l'Entrepreneur ;

[72.1] première réaction, côté de David [Gervais], il dit de parler à ton gars de Fondabec [compagnie de pieutage mandatée par les Bénéficiaires] ;

[72.2] le lendemain de cette demande de David, le Bénéficiaire contacte le président de Fondabec, ça a pris une journée pour qu'ils leur répondent : Monsieur Paquette, regardez les plans fournis par votre Entrepreneur, on a clairement aucune responsabilité concernant la dalle, nous on a pieuté les fondations ;

[72.3] il retourne à l'Entrepreneur pour leur dire et demande qu'est-ce que vous faites ?

[72.4] entre juillet 2023 et la fin 2023, ils ont eu la visite le 17 novembre de l'assureur avec un ingénieur, avec tous ses outils de mesure, leur disant on va toute mesurer ça, on va tout regarder ça, on va faire un dossier, on va faire une expertise, on va laisser passer le temps et on vous revient avec ça ;

[72.4.1] ce sont leurs interactions avec l'Entrepreneur et son assureur ;



- [72.5] de là, il fait des suivis auprès de l'agent d'assurance pour savoir où on en est avec le rapport de l'ingénieur, est-ce qu'on va l'avoir à un moment donné, c'est quoi les prochaines étapes, est-ce que l'assureur va prendre charge ;
- [72.6] de même, l'Entrepreneur lui a dit avoir fait le suivi avec l'assureur et aussitôt qu'on a de vos nouvelles on vous revient ;
- [72.7] ça nous amène au mois d'avril, où là, de toute évidence, il n'y a pas d'action concrète de posée, alors il commence un processus d'escalade, il commence à avoir peur, le temps avance, il sait que la garantie des maisons neuves, c'est cinq ans, et se dit, il va falloir qu'il agisse, c'est là qu'il commence à poser des questions sur ce qu'il peut faire ;
- [72.8] c'est là qu'il a vu que son Entrepreneur ne le supporte plus, il a agi de façon diligente en envoyant des courriels à toutes les semaines depuis le 2 mai 2024 ;
- [72.8.1] mais lui, tout le long, il ne voulait pas ternir la réputation de son contracteur qui à son sens, est un bon contracteur dans la région, donc lui l'idée de faire une plainte à la GCR tant que son contracteur s'occupe de lui, pour lui, ouvrir un dossier à la GCR pour lui nuire alors qu'il est entrain de l'aider, ça ne fait pas de sens ;
- [72.9] devant l'inaction, il a envoyé un courriel avec des délais raisonnables, si dans deux semaines il n'y a pas de plan d'action il va lui envoyer une mise en demeure, puis l'Entrepreneur lui répond « envoie moi un paquet de documents d'expertise », il s'est dit ça va faire il ne peut plus éviter d'entacher sa réputation et a fait une plainte à la GCR ;
- [72.9.1] alors même qu'il a toujours eu le sentiment que le contracteur était entrain de s'occuper d'eux-autres, comme le simple problème de sonnette qu'ils ont eu, l'Entrepreneur a appelé l'électricien le lendemain et l'électricien est venu changer la sonnette ;
- [72.9.2] il a levé le « red flag » au moment où il ne s'est pas senti appuyer par le contracteur, l'assureur est devenu muet, personne ne nous revient.
- [73] Le Tribunal lui a demandé de décrire la journée du 17 novembre 2023 chez lui :
- [73.1] le 17 novembre 2023, l'assureur est arrivé dans sa maison avec l'ingénieur et Monsieur Gervais est arrivé avec sa propre voiture, ils étaient à l'heure du rendez-vous pris (10 heures) ;
- [73.2] l'assureur a dit qu'il représentait L'Unique compagnie d'assurance, qu'il faisait la gestion des sinistres, et qu'il avait amené un ingénieur capable de prendre des mesures pour pouvoir constater des dommages et on va être capables d'évaluer l'amplitude des dommages, notre ingénieur est



un ingénieur en structure, il va prendre toutes les mesures, il va monter un dossier complet pour établir ce qui a pu causer ça ;

[73.2.1] leur compréhension de ce qui a été dit, a été qu'il voulait être capable d'analyser le dossier et établir la cause et éventuellement la responsabilité à savoir si son client était responsable ou pas ;

[73.3] après avoir dit ça, ils ont pris toutes les mesures, au bas mot ça a pris deux heures ;

[73.4] l'ingénieur était quelqu'un de très cordial, il a posé beaucoup de questions, il prenait des mesures, il a rempli « toutes ses papiers » il leur a demandé de « regarder les choses » ;

[73.5] la rencontre était cordiale, où tout le monde était à chercher c'était quoi le problème, comment on va faire et qui va être impliqué pour faire la résolution de la situation ;

[73.6] ils ont constaté le dénivellement et dit que ce n'était pas normal ;

[73.7] quand ils sont venus sur le pas de la porte, tout le monde dans l'entrée, son épouse avait le visage un peu affaissé de constater qu'il y avait un problème plus majeur que ce qu'on voyait, les implications devenaient de plus en plus grandes, là on a vu que le visage d'un peu tout le monde avait changé ;

[73.7.1] c'est là avec David [Gervais] il les a regardés avec beaucoup d'humilité en disant écoutez, on ne vous abandonnera pas, on va s'occuper, on ne va pas vous laisser aller tout seul là-dedans, très sincèrement, avec une bonne poignée de main, comme le niveau de complicité qu'on a toujours eu ;

[73.7.2] on n'a pas d'animosité des individus les uns envers les autres, pour eux, c'est synonyme de support et d'engagement à résoudre les situations, c'est un super contracteur, super bonne réputation ;

[73.7.3] pour eux « on est pris en charge et quelqu'un s'en occupe », il débarque chez vous avec un assureur, pour lui ça fait plein de sens qu'il demande à son assureur « vas-tu m'aider » ;

[73.8] il est sorti de cette journée-là avec une certaine dose de satisfaction, David est là, il embarque son assureur – *câline ok*, on va leur donner la chance, il dit que ça prend un certain temps d'avoir un rapport d'analyse après il dit *ça va-tu se détériorer encore au printemps*, pour lui ça fait tout du sens et il a fait les suivis auprès de l'Entrepreneur et de l'assureur.

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

[74.1] le 20 juin 2024 (E-9), vous avez envoyé deux courriels à l'Entrepreneur, un sur le revêtement un sur l'affaissement, vous mentionnez que des délais sont prescrits ;



- [74.1.1] il répond il n'a pas vérifié mais des avocats l'ont prévenu que ça existait ;
- [74.2] vous avez parlé des délais le 14 juillet 2023 (E-7), le 29 avril 2024 (E-11) et les deux courriels du 20 juin 2024 (E-9 et E-12) ;
- [74.2.1] il répond donnez-moi le contexte, on peut mettre le mot « délai » dans un paquet de contexte ;
- [74.3] vous avez demandé un plan d'action le 20 juin 2024 mais n'avez pas reçu de réponse de l'Entrepreneur ?
- [74.3.1] il répond non il n'a pas fourni de plan d'action ;
- [74.4] le 12 juillet 2024, vous lui demandez à nouveau qu'il vous fournisse un plan d'action ?
- [74.4.1] il répond cette fois-ci avec un délai jusqu'au 30 août sachant qu'il y avait les vacances de la construction, lui donnant un mois de plus après les vacances.

Contre-preuve - David Gervais

- [75] L'Entrepreneur affirme qu'au 17 novembre 2023, il s'est rendu avec son camion, sont présents l'expert sinistre et l'ingénieur de l'expert sinistre.
- [76] Ils se sont d'abord présentés à son bureau constater ses faits avant d'aller chez le client, on a discuté environ 1 heure à son bureau et on est montés les 3 dans son camion pour aller directement chez les Bénéficiaires.
- [77] Sur son état, il n'était pas content d'aller là mais il fallait constater la problématique qu'on pouvait avoir comme mis en demeure par les clients.
- [78] A la visite, les deux Bénéficiaires étaient présents.
- [79] Ce que lui fait pendant la visite, il regarde les professionnels prendre toutes les mesures, les relevés de hauteur, il est là pour être là.
- [80] Quant à l'ambiance, il y avait beaucoup de discussions entre les Bénéficiaires et le professionnel du sinistre, mais ça gérait entre eux autres, ça discutait entre eux, lui il était plus là... il n'était pas content d'être là mais il devait faire face à l'assureur et y aller.
- [81] On a fait le tour, ça a été long, le processus de toutes les prises de mesure puis on a mis nos bottes, nos souliers, il a remercié les Bénéficiaires de leur temps puis on (lui, l'expert sinistres et l'ingénieur) a quitté vers le bureau ;
- [81.1] on voulait se protéger parce qu'il lui avait envoyé une mise en demeure c'était une « protection de », l'assureur fallait qu'il aille sur place pour constater ;
- [81.1.1] en réponse à un commentaire du Bénéficiaire, le Tribunal a ajouté à l'audience avoir bien compris que c'était une façon de parler et qu'il référerait plutôt au courriel du 14 juillet 2023 et non



à la mise en demeure formelle du 12 janvier 2024 (postérieure à la visite du 17 novembre) ;

[81.2] la scène du départ : on a mis nos manteaux, attaché nos bottes, on était les cinq dans l'entrée, il leur a donné une bonne poignée de main comme il le fait à toute personne qu'il rencontre, et il a quitté avec ses deux experts.

[82] Contrairement au témoignage des Bénéficiaires qui affirment qu'à cette journée-là du 17 novembre, il aurait fait une affirmation [Manon Vanier « on ne vous laissera pas tomber » ; Sylvain Paquette « on ne vous abandonnera pas, on va s'occuper, on ne va pas vous laisser aller tout seul là-dedans »], la journée où lui et les Bénéficiaires ont eu une belle discussion, c'est plutôt à la rencontre avec la conciliatrice Delage à l'automne 2024 (24 octobre 2024 d'après la décision) quand on a fait le tour avec la GCR et qu'il leur a dit, en leur serrant la main, qu'on allait finir par trouver une solution ;

[82.1] le dossier avait été dénoncé à la GCR et on s'en allait en conciliation, même avec un représentant de l'APCHQ et avec Madame Delage, et après que ces deux derniers sont partis, il a pris le temps de discuter avec les Bénéficiaires ;

[82.2] l'ambiance à la visite de conciliation était bien, tout le monde s'entendait bien, on n'avait pas de fusil, on est allés là de bonne foi tous et chacun, c'était pour une conciliation après la dénonciation ;

[82.2.1] en contre-interrogatoire du Bénéficiaire, il ajoute que quand on s'est donné la main (note du Tribunal, il ne donne pas de date mais le Tribunal conclut qu'il réfère au 17 novembre), il n'avait pas de solution à la problématique du plancher alors qu'à la conciliation, il était rassuré par le support de tous, il a dit on va finir par trouver une solution, c'est en octobre 2024.

PLAIDOIRIES

Entrepreneur

[83] Pour l'Entrepreneur, le délai de dénonciation à la GCR n'est pas raisonnable.

[84] La qualification de la problématique n'est pas importante.

[85] La fin des travaux et réception sont le 11 décembre 2020, la dénonciation le 21 novembre 2021.

[86] Il plaide que la première observation en novembre 2021, et c'est en septembre 2024 près de trois ans qu'il y a une dénonciation à GCR

[87] Le fardeau de preuve est sur les Bénéficiaires de prouver le délai raisonnable ;

[87.1] le Tribunal rappelle que c'est sur la base de l'article 19.1 que la réclamation a été acceptée par GCR.



- [88] Pour dépasser le délai de six mois, il faut des circonstances, des représentations de l'Entrepreneur, il est manifeste que le délai de presque 3 ans est à la base un délai qui n'est pas raisonnable.
- [89] Quant à 19.1, l'exception, la confiance alléguée d'une prise en charge, l'Entrepreneur n'a fait que 2 menus travaux entre 2021 et la dénonciation le 3 septembre 2024, travaux effectués 9 mois après la dénonciation en septembre/octobre 2022
- [90] L'Entrepreneur n'était pas partie aux échanges pour le revêtement extérieur.
- [91] Les Bénéficiaires ont dit souvent être inquiets, la première fois le 14 juillet 2023 (E-7).
- [92] La preuve documentaire et les témoignages des représentants de l'Entrepreneur sont sans équivoque que l'Entrepreneur n'ait toute responsabilité quant à cette problématique, ils ont pelleté dans la cour du sous-traitant en pieutage, après avoir ignoré en novembre 2021 l'affaissement.
- [93] Comme les Bénéficiaires maintenaient leur intention de réclamer, le Bénéficiaire a retransmis les conclusions de Fondabec à l'Entrepreneur, la compaction étant ton sous-traitant, alors l'Entrepreneur a décidé d'aviser son assureur plutôt que de chercher une méthode corrective, plutôt que d'effectuer des travaux.
- [94] La preuve est claire que l'Entrepreneur n'a jamais eu l'intention de corriger l'affaissement, on peut difficilement prétendre à des discussions pour corriger l'enjeu, au contraire la preuve montre un dialogue de sourds, un dialogue à sens unique, le Bénéficiaire qui fait beaucoup de relances, il fait des suivis, qui demande à l'Entrepreneur ce qu'il compte faire, des plans d'action, et inversement un Entrepreneur qui ne transmet pas de plan d'action, qui ne donne pas de date de travaux, qui ne propose pas de solution.
- [95] En écrivant le 19 juillet 2023 que c'était une problématique de pieutage, clairement, l'Entrepreneur a dit qu'il n'entendait pas corriger cette problématique, en repoussant vers son entrepreneur en pieutage.
- [96] Tout ce qui suit est dans cette veine.
- [97] Le Bénéficiaire plaidera la conduite de l'assureur mais les gestes, paroles, conduite de l'assureur ne peuvent en aucun cas lier l'entrepreneur, ce sont des entités distinctes – le Bénéficiaire a témoigné que l'ingénieur était là au nom de l'assureur.
- [98] De façon subsidiaire, en aucun temps, l'expert en sinistre n'a manifesté l'intention d'effectuer de quelconques travaux correctifs.
- [99] Le 6 décembre 2023, le Bénéficiaire écrit que l'expert en sinistre était là pour constater les dommages, donc il ne faisait que mener son enquête, il n'est pas un représentant de l'Entrepreneur (ni vice versa).
- [100] Le Bénéficiaire a fait un choix conscient et délibéré de ne pas respecter le délai, en ne faisant pas appel à la Garantie, il a souligné à 4 reprises l'importance des délais (14 juillet, avril, 20 juin), et les trois occasions qu'il est inquiet (14 juillet, 29



avril 2024, et 20 juin), les délais pour la garantie maison neuve, qui était sa troisième maison neuve.

[101] En juin 2024, il dit que son avocat lui a dit d'entamer des démarches immédiatement alors qu'il n'y a rien de rassurant, puis envoie une autre mise en demeure en donnant un autre mois.

[102] Ce choix délibéré a causé un préjudice important à l'Entrepreneur car si cette réclamation est retenue au fond, il pourrait avoir de la difficulté à se retourner contre les tiers professionnels qui pourraient être tenus responsables.

[103] Le plan de garantie n'est pas illimité et est soumis à une procédure impérative et ils n'ont pas produit leur réclamation dans un délai raisonnable et ils ont échoué dans leur fardeau de preuve que la conduite de l'Entrepreneur les avait amenés à outrepasser ce délai.

[104] Le procureur a produit un arrêt de la Cour d'appel et sept sentences arbitrales – elles sont commentées par le Tribunal au chapitre Décision.

Administrateur

[105] L'Administrateur plaide que la situation actuelle est particulière parce plus souvent qu'autrement, les dossiers montrent que la GCR rejette les réclamations des bénéficiaires parce qu'ils ont des délais raisonnables à avoir respecté.

[106] Ici on se retrouve dans une situation inverse : une conciliatrice d'expérience a reçu toutes les informations soumises par les Bénéficiaires suivant une dénonciation du 3 septembre 2024 concernant un affaissement à leur résidence, une problématique que l'on peut qualifier d'évolutive.

[107] La particularité de cet aspect évolutif fait en sorte que pour l'Administrateur, l'analyse des informations, données, échanges, a fait en sorte de déterminer le point de départ du calcul du délai raisonnable de dénonciation au plan de garantie.

[108] Contrairement à l'ancienne version du Règlement – son confrère a fait illusion à un délai de six mois – dans la nouvelle version ça n'existe plus, on parle de délai raisonnable, ce délai raisonnable n'est pas limité, prédéterminé à une période de six mois, c'est plutôt analysé par la conciliatrice en fonction de la caractéristique de la dénonciation, des comportements des intervenants et la participation active dans le suivi et le questionnement que se pose chacune des parties.

[109] Pour l'Administrateur, la preuve testimoniale de l'Entrepreneur est plutôt déficiente, le Tribunal doit avoir relevé plusieurs contradictions sur la crédibilité des témoignages rendus.

[110] L'Entrepreneur plaide sa propre turpitude d'avoir reçu des dénonciations, la première mention en 2021 sur une circonstance importante, qui est l'affaissement qui n'est pas nécessairement anormal, qui pourrait être quasi-normal car une fondation peut prendre sa place et par la suite ne plus bouger, mais tout ce que l'Entrepreneur est venu dire, autant par son administratrice que son opérateur, qu'ils n'ont rien fait, *on fait rien* ;



[110.1]mais à un moment donné, là on considère que, malgré qu'on ne fait rien, que on va quand même appeler nos assureurs parce qu'on a peur de se faire poursuivre.

[111] Pour l'Administrateur, le délai raisonnable a débuté quand le 12 juillet 2024, (E-12), la mise en demeure à l'Entrepreneur est là, il n'y a pas eu de réponse qui le satisfaisait, et s'en est conclu une dénonciation conforme à l'Entrepreneur et Administrateur par écrit.

[112] Les Bénéficiaires ont démontré qu'avec leur connaissance malgré que c'est sa troisième maison, ne sont pas des experts et il n'y a aucune preuve qu'ils ont eu des problèmes dans les deux autres maisons – pour l'Administrateur il est évident qu'ils se retrouvent dans une situation qu'ils ne connaissaient pas mais ils ont démontré qu'ils ont fait un suivi, de façon conciliante, lui il aurait agi plus rapidement mais situation expliquée par la bonne entente et une reconnaissance que la situation était bien prise en main et que du moment où l'Entrepreneur a fait appel à son assureur, il ne peut pas y avoir de double indemnité.

[113] Le plan de garantie était une deuxième forme s'il n'y avait pas de compensation de l'Entrepreneur.

[114] Vu la situation, la conciliatrice a conclu à l'application de l'article 19.1, mais pour lui, avec la preuve que lui a entendue quant au début du délai raisonnable, l'Administrateur considère qu'ils ont dénoncé dans un délai raisonnable.

[115] L'objectif du *Règlement* et l'importance de la déficience concernée font en sorte que pour l'Administrateur, le droit fondamental d'être entendu et de protection du *Règlement* pour les propriétaires de maisons neuves ne peut être amoindri.

[116] L'Administrateur soumet que la décision est bien supportée, et confirmée par l'audition, la recevabilité de la dénonciation respecte le délai raisonnable prévu au *Règlement*.

Bénéficiaires

[117] Ils sont d'accord avec le plaidoyer de l'Administrateur, ce qui a été mentionné relate bien toutes les actions entreprises au fil du temps, qui viennent justifier la résolution de la problématique en 2022 et l'apparition d'une nouvelle problématique en 2023 et en 2024, la dénonciation en dernier recours suite aux actions entreprises de part et d'autre de bonne foi dans l'intention de résoudre la situation.

[118] Madame Vanier ajoute n'avoir jamais eu de problème avec leurs deux maisons antérieures.

Réplique

[119] Pour l'Entrepreneur, la nature évolutive de la problématique s'il en est, n'est pas importante dans le présent dossier car les Bénéficiaires ont clairement manifesté une connaissance de celle-ci dès le 21 novembre 2021, ils ont mis le doigt sur le bobo, ils ont dit il y a une problématique d'affaissement, *viens-m'aider*,



[120] Rien n'empêchait d'avoir avisé la GCR en parallèle mais il a choisi de ne pas le faire.

[121] Il n'était pas dans une situation d'impossibilité d'agir.

[122] L'Administrateur invite à faire appel à l'équité mais les balises au *Règlement* sont claires.

CONFÉRENCE DE GESTION

[123] Une courte conférence de gestion s'est tenue après l'audience sur la première étape.

[124] En conformité avec les instructions de la Régie du Bâtiment que les dossiers en deux étapes ne doivent pas faire l'objet de retard indu, une courte conférence de gestion s'est tenue par la suite, à supposer qu'une deuxième étape soit nécessaire.

[125] L'Entrepreneur affirme qu'il produira un rapport d'expert supplémentaire, qu'il dit recevoir fin avril et qu'il demande deux semaines pour l'analyser et prendre position.

[126] Si on va au fond, les parties ont toutes affirmé être disponibles les mercredi 21, jeudi 22 et vendredi 23 mai 2025, sous réserves de la décision sur le délai.

DÉCISION

Introduction

[127] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal conclut, à la première étape, à la recevabilité de la réclamation des Bénéficiaires quant au délai seulement, et répond par l'affirmative à la question à savoir, que les circonstances permettent d'établir que les Bénéficiaires ont été amené à outrepasser le délai raisonnable à partir de la découverte au sens du *Règlement*.

[128] Le deuxième alinéa de l'article 19.1 du *Règlement* dit bien :

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur. ;

[128.1] le deuxième alinéa ne dit pas :

ne peut non plus être opposé au bénéficiaire lorsque le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux *engagements formels* de l'entrepreneur *d'effectuer* les travaux correctifs ;

[128.2] le deuxième alinéa ne dit même pas simplement :

ne peut non plus être opposé au bénéficiaire lorsque le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ;

[128.3] le deuxième alinéa stipule ;



lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

[129] L'analyse de la preuve au dossier est primordiale avant de recourir à d'autres sentences arbitrales ou décisions judiciaires qui portent sur d'autres faits.

[130] La plaidoirie de l'Entrepreneur, qui infère ;

[130.1] que l'Entrepreneur n'a pas de sens de responsabilité en cas de dénonciation ;

[130.2] que les Bénéficiaires n'avaient aucune base pour conclure que l'Entrepreneur agissait comme quelqu'un de responsable face à ses clients devant une dénonciation pour l'affaissement de sa dalle ; et

[130.3] que si les Bénéficiaires ont conclu autrement, c'est leur problème et ils doivent en subir les conséquences ;

n'est pas supportée par la preuve, preuve qui amène à conclure dans le sens contraire.

Découverte et délai raisonnable au sens du *Règlement*

[131] Quant à la date de départ des délais, la jurisprudence et la doctrine font, depuis longtemps, la différence entre :

[131.1] voir, pour un acheteur profane, un affaissement et se faire dire par un entrepreneur que c'est naturel ; et

[131.2] découvrir qu'un affaissement signifie qu'il y a un vice ou qu'il y a lieu de s'inquiéter même si la cause n'est pas connue.

[132] Il y a quinze ans dans l'affaire *Crystal Kaczkowski vs. Les Constructions Arsenault & Frères Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*,¹ le soussigné écrivait :

The Beneficiary, who is a layperson, who hired experts to build her house, cannot be blamed for not knowing, at the sight of a benign, subtle or tiny crack, that there would be a defect within the meaning of Section 2118 of the Civil Code, to which Section 10(5) of the *Regulation* refers precisely. [notre traduction : La Bénéficiaire, qui est un profane, qui a engagé des experts pour construire sa maison, ne peut pas être blâmée pour ne pas savoir, à la vue d'une bénigne, subtile ou menue fissure, qu'il pourrait y avoir un défaut au sens de l'article 2118 C.c.Q, auquel l'article 10(5) du Règlement réfère précisément]. ;

[132.1] dans cette affaire, le soussigné cite l'honorable juge Beetz de la Cour suprême dans *Desgagné c. Fabrique de la paroisse St-Philippe d'Arvida*², qui écrit :

¹ *Crystal Kaczkowski vs. Les Constructions Arsenault & Frères Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* (CCAC S10-020601-NP, 30 août 2010, Roland-Yves Gagné, arbitre). <https://t.souqij.ca/m4CPk>

² [1984 CanLII 129 \(CSC\)](#), [1984] 1 R.C.S. 19.



Si le fardeau est lourd pour le tribunal, qui est le plus souvent assisté d'experts appelés par toutes les parties ou désignés d'office et qui a l'avantage unique de prendre connaissance, des mois et même des années après qu'elles se sont produites, des circonstances qui ont donné naissance au litige et de leur évolution, ce fardeau est, dans la majorité des cas, insupportable pour le propriétaire qui ne connaît encore ni le déroulement ni la conclusion des événements. Ce propriétaire est un profane. Il a engagé des experts ou professionnels de la construction auxquels il fait confiance [...]

[133] En 2007 dans l'affaire *Élizabeth Séguin et Gilles Séguin et Constructions Cholette Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*³, Alcide Fournier alors arbitre, ancien président du conseil d'administration et directeur général de la Régie du Bâtiment du Québec⁴ écrit :

[20] Dans le présent litige, la décision de l'administrateur porte uniquement sur la recevabilité de la demande de réclamation des bénéficiaires de sorte que la décision de l'arbitre soussigné doit se limiter à cet élément.

[21] La preuve révèle que des dommages mineurs sont survenus à la toiture de 2003 à 2006, et que ces dommages ont été réparés par l'entrepreneur.

[22] Pour les bénéficiaires, il s'agissait de problèmes mineurs causés par le vent, puisque la région de Mont St-Hilaire est réputée pour ses vents forts et fréquents (nos soulignés)

[23] Le 17 février 2006, les dommages à la toiture sont importants et suite à l'avis d'un expert, le bénéficiaire prend conscience que l'ensemble de la toiture est affecté par un défaut majeur, soit l'installation déficiente des bardeaux de recouvrement. (Nos soulignés)

[24] Dans l'affaire Martin Lapointe et Marie-Claude Fortin contre Construction Réjean D'Astous et la Garantie de l'APCHQ Inc., l'arbitre soussigné affirmait aux paragraphes 65 et 66 et ce, après analyse de la jurisprudence de tribunaux civils :

65. « *De l'avis du soussigné, il ne suffit pas d'affirmer avoir pris conscience de l'importance d'un problème à une date donnée pour qu'automatiquement, la compilation du délai pour aviser par écrit l'entrepreneur et l'administrateur commence à cette date.* »

66. « *Il faudrait à tout le moins que cette affirmation soit corroborée par certains faits concrets, comme cela peut se produire lors de dommages progressifs, par exemple.* »

[25] Dans le présent dossier, la prise de conscience de la gravité de la situation a été provoquée d'abord par l'occurrence d'un dommage beaucoup plus important le

³ *Élizabeth Séguin et Gilles Séguin et Constructions Cholette Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, (SORECONI 061110001, 30 janvier 2007, Alcide Fournier, arbitre) <https://t.soquij.ca/w5HPy>

⁴ https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2002F/38164.pdf



16 février 2006 et par le dépôt d'un rapport d'expert qui affirme que l'ensemble des bandeaux du toit ont mal été cloués et collés.

[26] Ainsi l'arbitre soussigné estime que la date du 17 février 2006 doit être considérée comme étant la date de départ pour la compilation du délai.

[134] Quant à l'article 19.1 du *Règlement*, le Tribunal fait sienne l'interprétation du deuxième alinéa par son confrère Jean Philippe Ewart, arbitre, dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*⁵, qui fit une revue de la jurisprudence, y compris de la Cour d'appel, et la résume ainsi (le Tribunal soussigné réfère aussi aux différentes décisions judiciaires citées dans cette décision avant le présent extrait qui est une conclusion) :

[97] Tentons de pourvoir à sommaire des éléments causals selon le Tribunal d'extension d'un délai autrement déraisonnable pour les fins du Règlement:

- Suite à des travaux correctifs effectués de bonne foi par un entrepreneur, il peut y avoir suspension alors qu'un certain délai peut être requis pour constater si les correctifs ont eu l'effet escompté ;
- Il est requis de procéder à une évaluation de nature factuelle du préjudice réel subi car il doit s'agir de plus qu'un simple préjudice de droit ;
- Le délai a été outrepassé par un bénéficiaire suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur, et selon le cas, sujet à suspension du délai ou interruption ;
- Dans un cadre de représentations frauduleuses, de dol, et généralement d'actions ou omissions de mauvaise foi de l'Entrepreneur ceci peut emporter une interruption du délai, alors que le temps écoulé ne compte plus et un nouveau délai commence.

Preuve au dossier

[135] Les témoignages ont été contradictoires et le Tribunal, ayant entendu les témoins, croient la version des Bénéficiaires pour les motifs qui suivent.

Les absences de visite alléguées

[136] A la fin de la preuve et avant les plaidoiries, le Tribunal a demandé à l'Entrepreneur ce qu'il devait conclure de ce qui suit :

[136.1] quand il lui a demandé quand vous avez reçu le courriel en novembre 2021 si vous êtes retourné sur les lieux, vous avez dit « non » ;

[136.2] après ça vous avez dit que vous êtes allé sur les lieux (19 juillet), le Tribunal lui a fait la remarque ; il a dit ah, je ne suis pas rentré, c'était pour le revêtement extérieur ; et

⁵ *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*, 2021 CanLII 13990 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jdg89>>



[136.3]là il apprend qu'il est rentré à l'intérieur le 17 novembre (2023) pour l'affaissement, qu'est-ce qu'il doit conclure de ces témoignages qui ne semblent pas dans le même sens ? ;

[136.3.1] l'Entrepreneur a répondu que quand vous m'avez demandé des questionnements, c'était par rapport entre des dates ; en fait, il faut qu'on se comprenne, du mois de *janvier aller jusqu'aux réparations d'octobre* pour les plinthes, il n'a pas été sur les lieux dans les dates qu'on s'était parlé.

[137] Voici la preuve à ce sujet.

La visite de novembre 2021

[138] Pendant son contre-interrogatoire, l'Entrepreneur, qui a été informé par les Bénéficiaire d'un affaissement en novembre 2021 affirme, après avoir dit que ses hommes ont descendu les plinthes en octobre 2022 ;

[138.1]lui il n'est pas allé sur place « pas une fois » ;

[138.1.1] le Tribunal lui demande : vous dites que vous n'êtes pas allé sur les lieux une fois depuis les courriels et tout ça, non? Il répond « exactement, j'y est pas été » ;

[138.2]la Bénéficiaire a reposé la question de façon plus précise : s'il était venu voir le plancher après la dénonciation de novembre 2021, jusqu'à la réparation, il a dit non.

[139] C'est plutôt son procureur, en preuve principale qui lui a demandé à la suite du courriel du *31 janvier 2022* jusqu'au mois d'août 2022, que faites-vous ? il répond « rien ».

[140] Pour sa part, la Bénéficiaire et le Bénéficiaire ont chacun témoigné de façon crédible que Monsieur Gervais « en novembre 2021 il est venu chez nous », et qu'il leur a dit :

[140.1]« ça se peut Sylvain [Bénéficiaire] que ça bouge un peu, ça se stabilise ».

Conclusion du Tribunal quant à la visite de novembre 2021

[141] La preuve démontre que pour la dénonciation de novembre 2021, l'Entrepreneur a dit aux Bénéficiaires que c'était une situation normale et naturelle pour une maison neuve et il a envoyé ses gens effectuer les réparations esthétiques en octobre 2022 en descendant les plinthes.

[142] Contrairement à ce qui est rapporté par l'Entrepreneur, les deux Bénéficiaires affirment qu'à la suite du courriel de novembre 2021, l'Entrepreneur s'est présenté sur les lieux ;

[142.1]le Tribunal y voit une corroboration indirecte quand, questionné à la fin de la contre-preuve, à la question sur ce qu'il doit conclure, l'Entrepreneur répond que « du mois de *janvier aller jusqu'aux réparations d'octobre* pour les plinthes, il n'a pas été sur les lieux dans les dates qu'on s'était



parlé », alors que ni le Tribunal ni la Bénéficiaire n'avait commencé avec le mois de janvier dans leur question respective mais bien de la réception du courriel de novembre 2021.

[143] Le Tribunal conclut aussi qu'il n'y avait pas lieu de s'inquiéter en novembre 2021 : l'Entrepreneur a témoigné ainsi à l'audience :

c'est les dires du client qu'il y a eu un affaissement, c'est quoi un affaissement pour lui, c'était-tu une minorité parce que ça arrive qu'entre une plinthe, quand on chauffe un plancher et la plinthe, l'humidité sort du MDF [panneau de fibres de bois à densité moyenne] il peut se créer une craque mais il n'est pas été plus loin, ça ne lui a pas été plus mis « au fait de ».

[144] Pour les raisons exposées ci-haut (par. [131] et s.), il est impossible de conclure que la date de la découverte soit novembre 2021 au sens du *Règlement*.

La visite du 19 juillet 2023

[145] Le Tribunal a été surpris d'apprendre que le 19 juillet 2023, l'Entrepreneur dit être retourné sur les lieux malgré sa réponse qu'il n'était pas retourné sur les lieux.

[146] Au courriel du 19 juillet 2023 (E-8) il est mentionné « suite à votre rencontre ce matin avec David » ;

[146.1] l'Entrepreneur confirme que la rencontre a eu lieu à cette date, tenue directement chez les clients, à l'extérieur, en fait la problématique était sur la façade de la propriété et du côté de la cheminée pour le revêtement ;

[146.2] il affirme que sur réception ce qu'il a fait : il a contacté l'installateur de revêtement extérieur et sur place il est allé constater la problématique du revêtement extérieur ;

[146.2.1] le Tribunal est alors intervenu et a demandé : « à partir du moment où en 2021 il vous a envoyé un courriel sur l'affaissement jusqu'en septembre 2024 (dénonciation des Bénéficiaires à la GCR), est-ce que vous vous êtes déplacé sur les lieux »

146.2.1.1. l'Entrepreneur a répondu « oui, **la seule fois** que j'ai été pour le revêtement extérieur, je m'en excuse » ;

[146.3] il affirme que ce qui a été discuté au cours de cette rencontre, c'est le revêtement ;

[146.3.1] à la question- cette journée-là est-ce qu'on a parlé du plancher ? Il répond pas du tout.

Conclusion du Tribunal vu la preuve documentaire quant à la visite du 19 juillet 2023

[147] Le Tribunal conclut qu'à cette visite du 19 juillet 2023, la problématique de l'affaissement a bel et bien été discutée contrairement à l'affirmation de l'Entrepreneur à l'audience.



[148] La mise en demeure du 12 juillet 2024 (A-14) du Bénéficiaire narre ce qui suit :

Le 14 juillet 2023, j'ai communiqué avec vous une fois de plus afin de vous communiquer des dommages additionnels et la détérioration de la situation. Le 19 juillet 2023, vous êtes venus vous-même inspecter sur place et avez constaté qu'il y avait eu un affaissement supplémentaire et que les dommages étaient plus significatifs dont notamment, un impact sur les armoires ainsi qu'une dénivellation importante créant des creux de surface sur le plancher principal. Vous avez alors demandé d'obtenir l'avis du sous-contractant qui a effectué les travaux d'installation des pieux sous la fondation, soit le Groupe Fondabec situé à Terrebonne.

[149] Cette affirmation est corroborée par le texte clair du courriel concomitant de l'Entrepreneur au Bénéficiaire le 19 juillet 2023 (E-8), qui confirme la conversation tenue sur les lieux, concomitant aux évènements dont le contenu est jugé plus crédible que des affirmations faites à l'audience en février 2025 à l'effet que ce courriel référerait plutôt à un courriel précédent :

Suite à votre rencontre ce matin avec David [ajout du Tribunal : Gervais, l'Entrepreneur], voici un résumé de votre discussion.

Concernant le revêtement extérieur [...]

Puis, en ce qui concerne l'affaissement de votre dalle, nous vous recommandons de communiquer avec la société que vous avez mandatée pour le pieutage de votre propriété.

Nous vous assurons que les plans fournis ont été suivis conformément par notre équipe.

Veuillez prendre note nous serons en vacances à compter du 20 juillet jusqu'au 9 août 2023

[150] A la question de son procureur, pourquoi Jocia Belgiorno écrit de contacter la société de pieutage mandatée par le Bénéficiaire ;

[150.1] elle répond qu'elle a écrit dans le courriel du 19 juillet 2023 de contacter la société de pieutage que la Bénéficiaire a mandatée car on parle de l'affaissement d'une dalle de béton et il n'y a rien qui stipule la cause, on n'a pas ici d'ingénieur dans le dossier qui vient exprimer la problématique et la cause, ça implique de l'exprimer **aussi** à la compagnie de pieutage engagée par Monsieur Paquette, qui l'a engagée directement ;

[150.1.1] le Tribunal ne voit rien dans sa réponse de « l'exprimer *aussi* », ni dans son courriel du 19 juillet 2023, une fin de non-recevoir, ou un « red flag » pour employer l'expression du Bénéficiaire.

La visite du 17 novembre 2023 et la dénonciation du 3 septembre 2024

[151] Le Tribunal a aussi fait remarquer avant les plaidoiries que quand le procureur a demandé à Madame Belgiorno, qu'est-ce que vous avez fait après l'envoi du courriel du 19 juillet, elle a répondu, « rien » et pourtant, elle a envoyé des courriels après, dont :



[151.1] l'Entrepreneur a contacté son assureur, non pas après la mise en demeure des Bénéficiaires du 12 juillet 2024 avec menace de poursuite, mais à la suite de la dénonciation de juillet 2023 et s'est présenté sur les lieux le 17 novembre 2023.

[152] Même si l'Entrepreneur plaide que cette visite ;

[152.1] sur les lieux de deux heures ;

[152.2] avec un ingénieur en structure qui prend des mesures ;

ne pouvait en aucun temps, être une circonstance pouvant justifier aux Bénéficiaires que leur dénonciation était prise en charge, le Tribunal conclut que :

[152.3] l'Entrepreneur a agi comme une personne responsable en contactant son assureur sur réception d'une dénonciation et ce, en toute connaissance des Bénéficiaires et en toute transparence envers ceux-ci ;

[152.4] en se présentant sur les lieux avec expert en sinistre et ingénieur dans le but d'établir s'il y aurait compensation ou non des Bénéficiaires.

[153] Nulle part dans la preuve il est mentionné une quelconque fin de non-recevoir de la part de l'Entrepreneur, au contraire, l'Entrepreneur est présent avec son assureur et un ingénieur en structure.

[154] Le Bénéficiaire affirme qu'à cette visite l'assureur (ou l'ingénieur) lui dit qu'on va voir si la situation évolue, cela est corroboré par le courriel de Richard Proulx qui écrit le 26 janvier 2024 (E-11) :

J'ai effectivement transmis des avis à certaines parties, notamment l'ingénieur El Tabbah. Je n'ai eu aucun retour de leur part. Je dois les relancer sous peu. À ce stade-ci du dossier je ne suis donc pas en mesure de me prononcer. Comme discuter lors de notre visite, il serait sans doute intéressant de voir si, au prochain printemps, la situation se sera stabilisée. Ceci dit, je ne cherche pas à gagner du temps

[155] Ce n'est qu'en avril 2024 que les Bénéficiaires ont un red flag et le Tribunal considère que l'envoi le 3 septembre 2024, après le lundi de la Fête du Travail, était à l'intérieur des délais prescrits au *Règlement*.

Les décisions produites par l'Entrepreneur

[156] L'Entrepreneur a produit les décisions suivantes au soutien de sa plaidoirie, le tout est suivi des commentaires du Tribunal soussigné :

[156.1] ONGLET 1 : Groupe d'arbitrage juste décision No. 165766-4420/GCR 20210501 – 5 octobre 2020 - par. 61 à 63, 64, 73 et 74.

[156.1.1] il est écrit au paragraphe [62] « Aucune justification valable n'a été présentée au Tribunal pour justifier ce délai » ;

156.1.1.1. ce passage confirme ce que le soussigné a affirmé à l'audience, chaque décision d'arbitrage est basée sur la preuve au dossier ;



[156.1.2] dans cette décision rendue par un autre Centre d'arbitrage il est écrit au paragraphe [74] que les négociations entre le bénéficiaire et l'entrepreneur ne peuvent justifier une prolongation du délai prescrit au *Règlement* ;

156.1.2.1. à supposer que ce passage ne soit pas une conclusion sur la preuve précise à ce dossier mais, selon ce qui semble être plaidée par la production de la décision, l'expression d'une norme juridique dans une sentence arbitrale, le *stare decisis* vertical⁶, oblige plutôt le Tribunal à appliquer le *Règlement* dont le second alinéa de l'article 19.1 du *Règlement* comme lui prescrivent cinq arrêts⁷ la Cour d'appel qui ont jugé le *Règlement* comme étant d'ordre public ;

[156.2]ONGLET 2 : Pagliuca et Bena Construction inc., 2023 CanLII 70165 (QC OAGBRN),

[156.2.1] l'arbitre d'un autre Centre d'arbitrage écrit :

33. L'on peut donc dégager que le délai normal est de 6 mois et qu'un délai excédent 6 mois est considéré tardif (Décision Dorcent, paragraphe 38). Au-delà de ce 6 mois, on peut considérer un délai comme étant raisonnable, mais encore faut-il que ce délai soit justifié ;

156.2.1.1. le Tribunal soussigné, sans écrire un traité pour commenter cette affirmation quant à la mention de 6 mois, souligne que l'arbitre ajoute :

37. Les Bénéficiaires n'ont fourni aucune justification expliquant le délai de plus de 11 mois entre [...] la dernière date mentionnée par eux dans leurs représentations (le 23 avril 2021) et la date de la dénonciation par écrit, à l'Administrateur, à savoir le 11 avril 2022 ;

156.2.1.1.1. ce qui confirme, encore une fois, que chaque cas est un cas d'espèce ;

⁶ *Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)* 2021 QCCA 1095, par. 44, <<https://canlii.ca/t/jgsth>> qui cite *R. c. Lapointe*, 2021 QCCA 360 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/jdjf0>> : [35] Lorsque la règle du *stare decisis* vertical s'applique et que le tribunal inférieur est en désaccord avec la décision liante du tribunal qui lui est hiérarchiquement supérieur, il peut certes exposer dans ses motifs ce qu'il estime problématique avec le précédent liant, **mais il ne peut refuser de l'appliquer.** (Nos caractères gras)

⁷ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, 2020 QCCA 509 paragraphe [13], <<https://canlii.ca/t/j6d7s>> ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] <<https://canlii.ca/t/gwnj6>> ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] <<https://canlii.ca/t/fzn52>> ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] <<https://canlii.ca/t/2f9c6>> ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragraphe [11] <<https://canlii.ca/t/1jqvr>>.



- [156.3]ONGLET 3 : Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA) ;
- [156.3.1] le Tribunal est parfaitement d'accord avec cet arrêt de la Cour d'appel, la réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative et le Règlement est d'ordre public ;
- [156.4]ONGLET 4 :Javard et Groupe Pentian Développements inc., 2024 CanLII 134152 (QC OAGBRN),
- [156.4.1] cette décision n'a aucune pertinence : elle traite plutôt de la prorogation du délai de 30 jours pour se pourvoir en arbitrage d'une décision de la GCR et non, du délai de dénonciation d'une malfaçon ou d'un vice ;
- [156.5]ONGLET 5 : Bayard et Constructions Alain Gaudreault et Fils inc., 2023 CanLII 70170 (QC OAGBRN), par. 16 et 17 ;
- [156.5.1] l'arbitre écrit au paragraphe [16] « Aucune raison n'est invoquée par la Bénéficiaire pour justifier la tardivité de sa dénonciation à l'Administrateur, mise à part son ignorance du processus » ;
- 156.5.1.1. ce passage confirme que chaque cas est un cas d'espèce ;
- [156.6]ONGLET 6 : SORECONI-2020-09-28-Madame Nancy Rochefort c. Construction Sylvain Labrie inc., arbitre Roland-Yves-Gagné, par. 111 à 128.
- [156.6.1] la décision a été rendue par le soussigné qui s'est basé sur l'article 19.1 du Règlement pour **accueillir la réclamation** et non la rejeter comme le demande l'Entrepreneur ici – dans cette affaire, l'Entrepreneur s'était engagé à réparer la malfaçon lors de l'inspection préreception – cette décision supporte la position du soussigné quant à l'existence de l'article 19.1 quand il faut considérer le délai de dénonciation :
- [118] L'Entrepreneur témoigne, quant à l'espace entre le cabinet et le mur, il confirme que la Bénéficiaire le lui a dit verbalement, ils en ont parlé, il confirme que son épouse lui a dit oui on va arranger ça ;
- [156.7]ONGLET 7 : SORECONI-2021-02-08-SDC 1975 Lofts c. 9211-4057 Québec inc., par. 19, 28 et 29.
- [156.7.1] cette décision, qui n'est pas rendue contre la GCR mais contre un de ses prédécesseurs, n'a aucune pertinence puisqu'elle a été rendue selon une version antérieure et périmée du *Règlement* (pour les contrats de construction signés avant 2015) ;



156.7.1.1. ancienne version périmée qui jadis prescrivait un délai de dénonciation de rigueur de 6 mois – cette ancienne version n'est pas applicable à notre dossier ;

156.7.1.2. ancienne version périmée qui n'avait pas de deuxième alinéa à l'article 19.1 du *Règlement*, qui est la base même de la décision de la GCR portée en arbitrage ;

[156.8]ONGLET 8 : GAJD-20221901, Lessard-Lacroix c. Groupe Pentian Développements inc./Condos 2050, par. 21 à 30

[156.8.1] cette décision, affirme à l'article 30 « Force est de conclure que la preuve documentaire ou testimoniale au dossier n'a fourni aucune explication suffisante permettant de justifier l'absence d'une dénonciation écrite plus tôt à l'Administrateur » ;

156.8.1.1. cette affirmation confirme que chaque cas est un cas d'espèce.

Le préjudice allégué

[157] L'Entrepreneur a plaidé un préjudice important car si cette réclamation est retenue au fond, il pourrait avoir de la difficulté à se retourner contre les tiers professionnels qui pourraient être tenus responsables.

[158] Sans écrire un traité à ce sujet, cette affirmation ne peut être retenue ; de toutes façons, le Tribunal ne peut pas donner de paix judiciaire à l'Entrepreneur car le Tribunal n'entend que le recours contre la GCR, les Bénéficiaires ont leur recours civil contre l'Entrepreneur devant les tribunaux de droit commun (Cour d'appel : *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebeŕ*⁸), sans affirmer ici que les Bénéficiaires ont un recours valide.

[159] Quant à la GCR qui a jugé recevable la réclamation des Bénéficiaires, elle n'a invoqué aucun préjudice.

Conclusion

[160] Le Tribunal d'arbitrage conclut donc que les Bénéficiaires ont rempli leur fardeau de la preuve quant au respect du délai de dénonciation vu les articles 10 et 19.1 du *Règlement*.

FRAIS

[161] 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.** [...]

[162] 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

⁸ 2016 QCCA 2094 <<https://canlii.ca/t/gwnj6>>



demandeur, avec⁹ 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, après un délai de grâce de 30 jours.

CONCLUSION

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

[163.1] **RÉPOND par l'affirmative** aux deux premières questions à la première étape et **DÉCLARE RECEVABLES**, quant au délai de dénonciation seulement, leur réclamation à l'Administrateur GCR ;

[163.2] **COMMUNIQUERA** par courriel avec le procureur de l'Entrepreneur, avec l'autre partie et la GCR en c.c., le lundi 14 avril 2025, pour lui demander à quelle date il s'engage à produire son nouveau rapport d'expert et tout autre document qu'il souhaite produire à l'audition au fond (la deuxième étape) **ET RENDRA** toute ordonnance appropriée pour voir à ce que les dossiers de tous soient complets pour l'audition ;

AVIS DE CONVOCATION

MERCREDI, JEUDI ET VENDREDI 21, 22 ET 23 MAI 2025 À 9 :00 A.M.

[163.3] **FIXE** l'audition de la deuxième étape, soit le fond de l'arbitrage, les mercredi, jeudi et vendredi 21, 22 et 23 mai 2025 à **9 :00 a.m.** par moyens technologiques - Zoom, dont chacun participera avec :

[163.3.1] (1) un ordinateur/tablette/téléphone intelligent,

[163.3.2] (2) un micro, et

[163.3.3] (3) une caméra/webcam ;

[163.4] **COMMUNIQUERA** aux parties par courriel les coordonnées pour se connecter **le matin même** (vers 8 : 30) de l'audition (un simple lien sur lequel cliquer, ça fonctionne même si vous n'avez jamais utilisé ou téléchargé Zoom auparavant) ;

[163.1] **RAPPELLE** les consignes habituelles pour la tenue d'une audience par moyens technologiques :

Assurez-vous :

- D'être dans un lieu calme où vous ne serez pas dérangé (la présence d'un enfant en bas âge est toutefois pleinement acceptée) ;
- D'avoir un éclairage adéquat et de **ne pas faire dos à une fenêtre**, même si elle est couverte d'un store opaque ;

⁹ *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61] <<https://canlii.ca/t/gvqc9>>



- D'avoir le matériel nécessaire avant l'audience. Ayez à portée de main votre dossier, un crayon et des feuilles de papier pour prendre des notes ;
- Si vous êtes dans un bâtiment résidentiel, demandez aux personnes qui habitent avec vous de ne pas utiliser Internet pendant votre audience ;

Advenant une perte de connexion ou toute autre difficulté informatique, levez la main droite dans l'écran. En cas de perte de connexion visuelle, l'arbitre communiquera avec vous à nouveau par courriel ou par téléphone ;

[163.2]**DÉCLARE** applicables les « Lignes directrices concernant l'utilisation des technologies durant les audiences Cour supérieure, Cour du Québec et cours municipales » :

Les principes

- ❖ Le juge peut, à sa discrétion :
 - rendre toute ordonnance visant à assurer le respect du décorum et du bon ordre ainsi que le bon déroulement de l'audience ;
 - autoriser, suivant les modalités qu'il détermine, toute dérogation aux présentes lignes directrices sur demande expresse à cet effet.

L'interdiction générale pour un témoin ou un membre du public

- ❖ Un témoin ou un membre du public assistant à une audience en salle virtuelle peut utiliser un appareil électronique uniquement pour accéder à celle-ci. Il est interdit de prendre des photographies, d'effectuer des captures d'écran ou de procéder à un enregistrement sonore ou vidéo d'une audience tenue en salle virtuelle.

Les règles visant une partie ou un avocat

Un avocat ou une partie peuvent, en s'assurant de respecter le décorum et les ordonnances en vigueur sans nuire au bon ordre, au déroulement de l'audience [...] :

- ❖ garder en mode vibration ou discrétion, un appareil électronique ;
- ❖ utiliser un appareil électronique exclusivement pour les besoins d'un dossier, notamment pour participer à l'audience se déroulant dans une salle virtuelle, rédiger ou consulter des notes, un agenda, la doctrine, la législation ou la jurisprudence ;
- ❖ diffuser ou communiquer de courts messages textes, des observations, des informations et des notes.

Il est par contre toujours interdit à un avocat ou une partie :

- ❖ d'effectuer un appel téléphonique ou d'y répondre ;
- ❖ de prendre des photographies, d'effectuer des captures d'écran ou de procéder à un enregistrement sonore ou vidéo.

[163.3]**DEMEURE** à la disposition des parties pour rendre toute ordonnance appropriée, le cas échéant, même avant les dates mentionnées dans la présente sentence ;



FRAIS D'ARBITRAGE

[163.4] **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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 7 mars 2025



ROLAND-YVES GAGNÉ

Arbitre / CCAC

Procureurs :

M^e Pierre-Gabriel Lavoie
Ratelle Avocats
Pour l'Entrepreneur

M^e Martin Thibeault
Contentieux GCR
Pour l'Administrateur

Les Bénéficiaires
se défendent seuls

