

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE RIMOUSKI
No : S20-113001-NP

Syndicat de copropriété
du 423 rue Alcide-C.-Horth

Bénéficiaire

c.

Construction MACB Inc.

Entrepreneur

Et :

Garantie Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Éric Dufour Madame Isabelle Bélanger Monsieur Luc Babin
Pour l'Entrepreneur :	Madame Manon Gamache Monsieur Marco Bérubé
Pour l'Administrateur :	M ^e Éric Provençal Monsieur Martin Bérubé
Date de l'audience :	13 avril 2021
Date de la décision :	3 mai 2021

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

Syndicat de copropriété du
423 rue Alcide-C.-Horth
a/s Monsieur Éric Dufour
423, rue Alcide-C.-Horth, unité 2
Rimouski, Qc. G5M 0V9

ENTREPRENEUR :

Construction MACB Inc.
a/s Madame Manon Gamache
Monsieur Marco Bérubé
380, avenue du Havre
Rimouski, Qc. G5M 0B9

ADMINISTRATEUR :

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

PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

A-1 Avis de fin de travaux signé par l'Entrepreneur le 10 mars 2016 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-2 En liasse, courriel du Bénéficiaire à l'Entrepreneur daté du 13 juillet 2020 auquel sont joints :

- Le formulaire de dénonciation daté du 13 juillet 2020 ;
- La fiche d'instructions d'installation de planches décoratives ;

A-3 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 18 septembre 2020 ;

A-4 En liasse, courriel de l'avis de 15 jours à l'Entrepreneur daté du 24 septembre 2020 auquel sont joints :

- Le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-2 ;
- Le formulaire de mesure à prendre par l'Entrepreneur, vierge, ainsi que la preuve de remise par courriel à l'Entrepreneur de la même date ;

Correspondance(s)

A-5 En liasse, échange de courriels entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur daté du 26, 27 et 28 juillet ainsi que du 3 août 2020 auquel sont jointes :

- 2 photos ;

Autre(s) document(s) pertinent(s)

A-6 Plans ;

A-7 Certificat de localisation daté du 3 mars 2016 ;



A-8 Formulaire d'inspection préreception d'une partie privative signé par le bénéficiaire de ladite partie et l'Entrepreneur le 11 août 2016 ;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 13 novembre 2020 ainsi que la preuve de livraison de Postes Canada au Bénéficiaire daté du 19 novembre 2020 ;

A-10 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 2 décembre 2020, avec en pièces jointes :

- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-9 ;
- La demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 30 novembre 2020 ;
- La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage ainsi que la nomination de l'arbitre datée du 2 décembre 2020 ;

A-11 Curriculum Vitae de Martin Bérubé.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

B-1 Photo 20201120_095011 (Propriété - Détails - prise de vue : 20 novembre 2020) ;

B-2 Photo 20201120_095124 (Propriété - Détails - prise de vue : 20 novembre 2020) ;

B-3 Photo IMG_1 (Propriété - Détails - prise de vue : 31 décembre 2016) ;

B-4 Photo IMG_2 (Propriété - Détails - prise de vue : 31 décembre 2016) ;

B-5 Message de Mme Isabelle Bélanger 1 (31 décembre 2016) ;

B-6 Rapport de l'expert en bâtiment_2021-02 (Luc Babin) ;

B-7 Soumission pour le revêtement ;

B-8 Décision de l'Administrateur du 7 novembre 2018 concernant un autre immeuble (sous réserves) ;

B-9 En liasse, 2 factures de l'expert ingénieur Luc Babin.

L'Entrepreneur a produit les mêmes pièces que B-1 à B-5 et :

E-1 Courriel du 18 décembre 2020 de Manon Gamache

INTRODUCTION	4
PREUVE	7
Bénéficiaire	7
Luc Babin	7
Éric Dufour	12
Isabelle Bélanger	13
Entrepreneur.....	13
Marco Bérubé	13
Manon Gamache	14
Administrateur	15
Martin Bérubé	15
PLAIDOIRIE	16
Bénéficiaire.....	16
Entrepreneur.....	18
Administrateur	18
DÉCISION.....	22
La couverture du Plan de garantie	23
La date de la découverte	24
Le vice de construction sous l'article 2118 C.c.Q.	26
Les articles 35.1 et 116 du Règlement.....	31
RÉSERVE DES DROITS.....	33
FRAIS.....	34
CONCLUSION	34



INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage du Bénéficiaire en vertu de l'article 35¹ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 30 novembre 2020 concernant une décision rendue par l'Administrateur en date du 13 novembre 2020 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 2 décembre 2020.
- [2] Le Bénéficiaire est un syndicat de copropriétaires.
- [3] L'avis de fin des travaux des parties communes fixe sa date au 10 mars 2016 (pièce A-1).
- [4] Il n'y a pas eu d'inspection pré-réception des parties communes par un professionnel du bâtiment conjointement avec l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, contrairement aux dispositions impératives de l'article 33 du *Règlement* (et Article 78 qui renvoie à l'Annexe II, article 13) :

33. [...] Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

Annexe II: L'entrepreneur s'engage: [...] 13° à effectuer une inspection pré-réception conjointement avec le bénéficiaire ou le professionnel du bâtiment désigné par le syndicat de copropriétaires et ce dernier, selon le cas, et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur, en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur;

- [5] La réception des parties communes a été fixée au 24 novembre 2016, et cela n'est pas contestée, par l'Administrateur dans sa décision du 13 novembre 2020 (pièce A-9) sur la base de l'article 25.1² du *Règlement* :

Dans le présent dossier, nous constatons que l'entrepreneur n'a pas complété le formulaire d'inspection pré-réception, bien que ce dernier ait été transmis aux parties concernées lors de l'assemblée de transfert, les informations pertinentes en

¹ **35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...]

² **25.1.** Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies:

1° les travaux sont terminés;

2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;

3° l'avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;

4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.



lien avec la réception des parties communes devant être réalisée par un professionnel choisi par les copropriétaires.

[...] Considérant qu'un avis de fin de travaux daté du 10 mars 2016 a été remis par l'entrepreneur au syndicat ainsi qu'aux acheteurs connus le 24 mai 2016, comme en font foi les documents au dossier;

Considérant que le syndicat n'était plus sous le contrôle de l'entrepreneur en date du 24 mai 2016;

Considérant qu'en date du 24 mai 2016, il y a eu assemblée de transition du syndicat des copropriétaires et élection du conseil;

Considérant qu'en date du 24 mai 2016, le bâtiment était en état de servir conformément à l'usage auquel il est destiné et pouvait être reçu;

Considérant que le syndicat était en mesure de mandater un professionnel du bâtiment afin d'effectuer la réception des parties communes, et ce, à compter de l'assemblée de transition du syndicat,

Considérant qu'une déclaration modificative a été inscrite au Registre des entreprises du Québec en date du 24 mai 2016,

Considérant qu'à la connaissance de l'administrateur, aucune réception conforme des parties communes n'a été effectuée par un professionnel du bâtiment dans les six (6) mois de la transition du syndicat de copropriété;

Considérant qu'il est dans l'intérêt du syndicat, de l'entrepreneur et de l'administrateur qu'une date de réception des parties communes soit fixée;

Considérant que l'administrateur juge que la réception des parties communes n'a pas eu lieu et que la décision sera analysée en fonction de l'article 26 du Règlement sur le plan de garantie;

En conséquence, l'administrateur fixe la réception des parties communes au 24 novembre 2016, soit six (6) mois postérieurement à la date de l'assemblée de transition du syndicat.

[6] Le 13 juillet 2020 (pièces A-2 et A-3) le Syndicat Bénéficiaire dénonce ce qui suit :

1. Point - Revêtement extérieur du bâtiment mal apposé sur les quatre façades
Date de la première observation - 01/09/2016 Description - Le revêtement Fortex double 5 exige des joints en aluminium entre les planches et là nous avons des joints en pâtes sur les quatre façades. Le revêtement est endommagé par l'humidité et gondoler sur les quatre façades.

[7] Le 13 novembre 2020 (pièce A-9), l'Administrateur rejette la réclamation, statuant qu'elle *ne saurait revêtir le niveau de gravité d'un vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 27 du Règlement* :

Le syndicat a dénoncé dans une correspondance du 13 juillet 2020, une problématique en lien avec les joints de transition (moules de joint) du revêtement extérieur de marque FORTEX (double 5), lesquels sont inadéquats sur tout le pourtour du bâtiment.

Selon le représentant du syndicat, les instructions du manufacturier relativement aux joints de transition (moules de joint) sont à l'effet qu'ils doivent être constitués d'une moulure d'aluminium, et ce, tel que recommandé dans le manuel d'installation de la compagnie FORTEX, et non consister en l'application de joints de scellant, tel qu'effectué par l'entrepreneur lors de l'installation du revêtement extérieur.



Lors de notre visite, nous avons été à même d'observer la détérioration des joints entre les feuilles du revêtement FORTEX.

L'entrepreneur sur place a reconnu la présence d'une problématique au niveau de l'installation du revêtement, par l'absence, contrairement aux recommandations du fabricant et tel que mentionné au formulaire d'instructions d'installation, des moulures de transition.

Il a indiqué être disposé à effectuer les réparations à l'endroit des planches problématiques.

L'administrateur a noté lors de sa visite, qu'une tentative de réparation a été faite aux joints de feuilles puisqu'il fut remarqué une différence de teinte entre le scellant qui fut appliqué à l'origine et celui utilisé lors de la tentative de correction.

Interrogées à ce sujet, les parties ont indiqué de part et d'autre ne pas être au courant ou ne pas avoir été informés du moment où des correctifs auraient été effectués à l'endroit du revêtement, démontrant ainsi à l'administrateur que la découverte de la problématique est antérieure à la dénonciation faite par le représentant du syndicat de façon conforme.

En effet, l'analyse du dossier permet à l'administrateur de constater que les représentants du syndicat ont dénoncé la situation à l'entrepreneur et à l'administrateur le ou vers le 13 juillet 2020, soit en quatrième année de garantie.

Or, l'administrateur est d'avis que la situation dénoncée par le syndicat, bien qu'elle ne rencontre pas les exigences du manufacturier, ne saurait revêtir le niveau de gravité d'un vice de construction.

Analyse et décision (point 1)

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 1 a été découverte dans les cinq années suivant la fin des travaux puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 1 doit rencontrer les critères du vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 27 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. [...]

En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil.

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

- [8] Vu les motifs de rejet, le Tribunal d'arbitrage a envoyé aux parties, copie du *Règlement* avec son avis de convocation pour la première conférence de gestion du 12 janvier 2021.
- [9] Lors de la conférence de gestion tenue le 2 mars 2021, et dans son procès-verbal, le Tribunal a rappelé :
- [9.1] qu'il est saisi d'un recours en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le présent recours n'est pas un recours de droit commun contre l'Entrepreneur mais vise à mettre en œuvre la garantie prévue au *Règlement*, dont copie a été envoyée aux parties ;
- [9.2] que le 13 novembre 2020 l'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire alléguant :
- [9.2.1] que la dénonciation écrite à l'Administrateur a eu lieu le 13 juillet 2020, soit dans la quatrième année après la réception



des parties communes, déterminée au 24 novembre 2016, et qu'à ce moment, seul le vice majeur était couvert par le plan de garantie géré par l'Administrateur ;

[9.2.2] que la problématique dénoncée était déjà connue par le Bénéficiaire.

PREUVE

Bénéficiaire

Luc Babin

[10] Luc Babin est ingénieur depuis près de trente ans, spécialisé en bâtiment, reconnu par le Tribunal comme témoin expert en cette capacité, il a produit un rapport d'expert avec plusieurs photos daté du 9 février 2021 (son CV est joint à son rapport d'expert, pièce B-6).

[11] Il a été mandaté le 18 janvier 2021, il a fait la visite des lieux le 8 février pour aller inspecter les dommages qui affectent le parement extérieur.

[12] Son mandat consistait à (pièce B-6) :

- visiter et inspecter l'extérieur de la copropriété sise au [...] à Rimouski ;
- établir l'étendue des dommages affectant le parement extérieur du bâtiment ;
- étudier la cause des dommages ;
- définir une intervention corrective pour corriger les problématiques affectant le parement extérieur ;
- étudier différents documents se rapportant au bâtiment.

[13] Il n'a pas lu la décision de l'Administrateur du 13 novembre 2020 objet du présent arbitrage.

[14] Ses analyses, recommandations de réparation et conclusions se lisent ainsi :

Les dommages que nous avons observés, sur la totalité des façades de la copropriété sise au 423, rue Alcide-C.-Hort à Rimouski, **affectent exclusivement le parement extérieur** constitué de planches décoratives de marque Fortex, modèle double 5. La majorité des dommages apparaissent dans des joints verticaux entre les morceaux adjacents de revêtement extérieur.

Comme suite à l'analyse des instructions d'installation des planches décoratives de marque Fortex (réf. annexe B), nous avons constaté que l'entrepreneur qui a posé le parement extérieur a omis de mettre en place des moulures de joints en aluminium et a omis de laisser un espace de 3/8 po (9 mm) entre les extrémités de morceaux de revêtement.

Les planches de parement extérieur se contractent ou se dilatent, suivant le taux d'humidité ou la chaleur. Ces dommages sont exclusivement attribuables au non-respect des spécifications du manufacturier par l'entrepreneur qui a mis en place le parement extérieur. C'est à cause de ce phénomène que des moulures de joint en aluminium sont nécessaires.



Dans le présent cas, les joints de scellant ne peuvent assurer l'étanchéité entre les morceaux de bois lors de la contraction et de la dilatation.

Il aurait donc été nécessaire que l'entrepreneur qui a posé le parement extérieur de marque Fortex ait respecté les spécifications du manufacturier et mis en place des moulures de joints d'espacement en aluminium et qu'il ait laissé un espace de 3/8 po (9 mm) entre les morceaux de revêtement.

Nous excluons que les dommages qui affectent le parement extérieur soient attribuables à un mouvement de la fondation ou de la structure du bâtiment. Le dommage que nous avons observé sur toutes les façades du bâtiment est redondant et identique.

Vu la nature du dommage et de son étendue, nous recommandons que tout le parement extérieur (brun) de marque Fortex de type double 5 soit enlevé. Les planches qui seront enlevées ne sont pas récupérables.

Donc, tout le parement (brun) enlevé devra être remplacé par un nouveau parement de marque Fortex de type double 5 et devra être mis en place suivant les spécifications du manufacturier, ce qui implique, entre autres, de mettre en place des moulures de joints d'espacement en aluminium et de laisser un espace de 3/8 po (9 mm) entre les morceaux de revêtement.

[...] La majorité des joints entre les morceaux du revêtement sont endommagés. L'entrepreneur qui a posé le parement a mis du scellant aux extrémités des joints. Le manufacturier Fortex exige la mise en place de moulures de joints d'espacement et qu'un espace de 3/8 po (9 mm) soit laissé entre les morceaux du parement. L'entrepreneur qui a mis en place le parement extérieur n'a pas respecté les spécifications techniques d'installation du parement extérieur du manufacturier Fortex. **C'est la seule et unique cause des dommages que nous avons identifiés sur le parement extérieur de la copropriété.**

Nous recommandons que le parement extérieur (brun) soit enlevé et remplacé par un nouveau parement extérieur de marque Fortex, modèle double 5, le tout, en conformité et en respect des spécifications du manufacturier.

Le parement extérieur que nous avons observé n'est pas récupérable. Son remplacement n'ajoutera aucune plus-value au bâtiment. (nos soulignés)

[15] Il y a deux types de parement, de déclins, sur ce bâtiment :

[15.1] il y en a un qui est beige, en partie supérieure dans les coins ; et

[15.2] il y en a un qui est brun et qui couvre la majorité de la surface, c'est lui qui est problématique, de marque Fortex, il n'a pas été installé selon les spécifications du manufacturier.

[16] Les spécifications du manufacturier pour le Fortex sont reproduites à l'annexe B de son rapport (pièce B-6, p. 48 de 67, 3^e colonne) :

4. LES INSTRUCTIONS SUIVANTES S'APPLIQUENT AUX TROIS TYPES D'INSTALLATION a) JOINTS. Le joint vertical entre deux morceaux adjacents de revêtement doit être située au milieu d'un mordant ou d'une latte. **Laisser un espace de 3/8" (9 mm) entre les morceaux de revêtement. Insérer une moulure de joint d'aluminium de couleur assortie (nos soulignés).**

[17] Ce Fortex est problématique, la photo 8 de son rapport montre :



- [17.1] 1. il devait y avoir des lamelles métalliques, en aluminium, entre les assemblages des extrémités du parement de déclin, entre les abouts, il y a absence de lamelles métalliques, au lieu de mettre des lamelles métalliques, l'Entrepreneur a mis à la place du scellant ;
- [17.1.1] c'est deux bons matériaux qui n'ont pas été agencés correctement, le matériau Fortex demandait des joints avec des lamelles en aluminium pour permettre la contraction et la dilatation du matériel en hiver et en été sans que ça s'endommage ;
- [17.1.2] ça ouvre et ça ferme, quand ça ferme ça rentre en compression et ça fait gauchir le matériel à de multiples endroits c'est de même partout ;
- [17.2] 2. l'Entrepreneur devait laisser un espace de 3/8 de pouce (9mm) parce que quand il fait chaud, quand il fait froid, il se dilate et contracte : l'espace libre n'a pas été respecté.
- [18] La solution pour réparer ça, ce n'est pas de mettre du scellant parce que ça continue à se contracter et à se dilater.
- [19] On voit que des éléments de Fortex ont gauchi et en plusieurs places le scellant a cédé, ça va toujours être problématique cette installation-là.
- [20] Le problème n'est pas seulement esthétique :
- [20.1] premièrement au niveau mécanique quand le parement se contracte il rentre en effort bout à bout, ils se poussent comme deux personnes qui se poussent par les pieds, à un moment donné ça vient à gauchir et se dilate, les joints de scellant cèdent et ouvrent ;
- [20.2] ensuite, partout où les joints ont cédé ce sont des joints qui ont été réparés, ils ont cédé une autre fois et ça créé de l'infiltration d'eau dans la cavité murale ;
- ces deux critères de construction, de mise en place, n'ont pas été respectés par l'Entrepreneur et la conséquence de pas les mettre, ça fait les dommages qu'on a vus.
- [21] C'est généralisé, c'est la totalité de l'ouvrage qui est du parement Fortex brun qui a cette problématique-là, sur la totalité de l'immeuble on voit plusieurs éléments de planches qui ont gauchi.
- [22] A la question du Tribunal, si on ne fait rien qu'est-ce qui va se passer ? Il répond :



- [22.1] ça va encore aggraver la problématique de dilatation, le gauchissement, l'endommagement du parement va continuer si on fait rien ça va amplifier :
- [22.1.1] le gauchissement va augmenter sur le matériel, le parement va continuer à s'endommager, à se déformer, à cause de la dilatation-contraction parce que l'espacement du joint n'est pas assez large ;
 - [22.1.2] quand l'élément se dilate il entre en compression, ça dégrade le bout du parement et où c'est fendu, l'eau pénètre là, elle vient mouiller tous ces matériaux-là, c'est du bois sec, aussitôt qu'il rentre un peu d'eau là-dedans ça gonfle les extrémités des éléments de Fortex, on voit sur la photo 54 des morceaux de bois qui s'écaillent, la peinture s'écaille aux extrémités des éléments de bois où est le joint, on va les refaire, on va les refaire dans deux ans, dans trois ans, c'est toujours un matériel qui va être endommagé ;
 - [22.1.3] vu qu'il n'a pas été installé selon les spécifications du manufacturier il n'y a aucune garantie du manufacturier qui s'applique là-dessus.
- [23] C'est un bâtiment qui a quelques années mais tous les éléments de déclin commencent à s'endommager et il y a de l'eau qui va s'introduire encore dans la cavité murale.
- [24] L'eau s'infiltré déjà dans par ces interstices-là (les joints), elle déforme les extrémités d'éléments de Fortex, après elle va s'infiltrer dans les cavités murales et elle peut amener de l'eau dans les fourrures.
- [25] S'il y a de l'eau sur les fourrures, ils peuvent pourrir sur la cavité, il peut rentrer un peu d'eau parce qu'il y a un espace libre, sur une fourrure, la fourrure pourrit, les connecteurs qui sont destinés à clouer le déclin à la fourrure à un moment donné, il n'y aura plus de capacité ça va lâcher avec ce qu'on voit là c'est des dommages auquel on peut s'attendre, c'est des dommages qui vont arriver.
- [26] Pour les gens qui habitent là, c'est la dégradation accélérée de l'enveloppe primaire du bâtiment qui est à l'extérieur ;
- [26.1] il y a deux enveloppes sur le bâtiment :
 - [26.1.1] l'enveloppe primaire qui est l'enveloppe extérieure, et
 - [26.1.2] l'enveloppe intérieure qui est le pare-air ;
 - [26.2] toute la dégradation ici, c'est la dégradation de l'enveloppe extérieure qui est déjà commencée.



- [27] Le parement extérieur est présentement endommagé, ça va toujours se dégrader, et ce genre de dommage-là ne peut pas être restauré, ça commande un remplacement.
- [28] C'est des infiltrations : quand il vente, et à Rimouski il vente, l'eau ça dégoûte en dedans, ça va dégoûter dans la cavité murale, pas des chaudières d'eau, ça humecte l'extrémité des éléments de déclin ;
- [28.1] c'est une situation qui est récurrente à chaque averse, à chaque variation de température, le pire cas c'est, comme l'hiver il est contracté, il rentre de l'eau mais ça ne prend pas une grosse fissure pour que l'eau rentre, on a déjà une fissure, il y a des places où ça dépasse le millimètre, c'était contracté quand il est passé parce que c'était l'hiver.
- [29] À la question du Tribunal, si ça peut rester ainsi 5 ou 10 ans sans remplacement ou faut-il le faire plus rapidement que ça, l'ingénieur Babin répond que ça a commencé à gauchir et c'est endommagé, si ça va partir au vent il ne peut pas le dire, ça peut « tougher » cinq ans mais le dommage graduel qu'on voit là va continuer, le parement va s'endommager, il va s'écailler, gauchir.
- [30] Il n'a pas fait de puits d'exploration « mais c'est évident » que dans les ouvertures qui sont les extrémités de déclin, elles sont nécessairement apposées sur une fourrure, l'extrémité est installée sur une latte, c'est clair que la latte est exposée, par expérience, par déduction, c'est clair qu'il y a de l'eau qui sollicite la latte de bois, c'est un dommage à prévoir si rien n'est fait.
- [31] L'eau va pénétrer dans les interstices, elle va aller couler directement sur la latte de bois, la fourrure qui supporte le parement ;
- [31.1] si on prend la coupe de mur, il y a le déclin, il y a une latte et après ça il y a le pare-air, quand l'eau migre là-dessus elle coule sur le parement extérieur, elle s'infiltré dans l'interstice, *« c'est clair d'expérience, je n'ai pas fait de puits d'observation, je n'ai rien ouvert, qu'il y a de l'eau qui s'infiltré la et ça va aller faire pourrir la latte qui est en dessous »*.
- [32] Parce qu'il n'a pas les morceaux d'aluminium, l'eau migre à l'intérieur et « le prochain dommage graduel *qui est nécessairement logique et mon expérience je l'ai vu à maintes reprises* » l'eau va s'infiltrer là, elle va être stagnante et elle va faire pourrir la fourrure c'est le prochain dommage, c'est graduel, peut-être qu'il n'a pas commencé mais c'est sûr qu'on s'enlignè là-dessus avec la dégradation qui continue.
- [33] **Si le pare-air est bien posé l'eau va rester à l'extérieur dans la cavité murale** mais les fourrures, sur lesquelles est posé le système vont pourrir, **mais la charpente principale du bâtiment ne sera pas endommagée, on parle de l'enveloppe extérieure du bâtiment qui va être endommagée.**



[34] À la question du Bénéficiaire, est-ce que le fait de remettre du scellant entraîne un dommage supplémentaire, il répond ça n'a pas de conséquences mais ce n'est pas la réparation à faire parce que ça ne répare pas le problème.

Éric Dufour

[35] Il est un des copropriétaires, les quatre copropriétaires sont rentrés en 2016, lui est entré le dernier en octobre 2016.

[36] Pour le problème de revêtement, il y a eu un message de Madame Isabelle Bélanger par courriel du 31 décembre 2016 (pièce B-5) et il y a une réponse de l'Entrepreneur le 2 janvier 2017 qu'il allait s'en occuper ;

[36.1] on voit sur les photos (pièces B-3 et B-4) que le revêtement avait fait une balloune, on voit à ce moment-là qu'il y avait des problèmes avec le revêtement, mais jusqu'en 2020 on n'a pas réalisé le problème de revêtement parce qu'il y a deux sortes de revêtement, la partie beige où c'est permis de mettre un scellant entre deux planches, la partie du bas ce n'est pas permis par le fabricant mais lui, il n'est pas un spécialiste, il ne le savait pas, ignorant la différence entre du Fortex (brun) et du CanExel (beige).

[37] Les occupants n'ont pas constaté ou réalisé la problématique du revêtement avant la dénonciation de juillet 2020, même si sur le formulaire c'est écrit que ça été constaté le 1^{er} septembre 2016, c'est une erreur parce qu'il n'était même pas là le 1^{er} septembre, c'est lui qui a complété le formulaire et il n'était même pas sur les lieux, il ne peut pas se l'expliquer :

[37.1] il affirme : « je peux vous dire honnêtement qu'on n'a jamais parlé de revêtement avant la dénonciation de juillet 2020 ou proche quand on a décidé de faire la dénonciation c'était vers le printemps 2020 que là on a vu que qu'il y avait des dommages au revêtement et là on s'est dit ça n'a plus de bon sens » ;

[37.2] avant ce moment, il n'a jamais abordé le sujet avec l'Entrepreneur ni avec son voisin et c'est après cette dénonciation qu'il a discuté avec son voisin.

[38] Le scellant ajouté ne l'a pas été à sa demande.

[39] Il a souhaité produire une décision de l'Administrateur quant au revêtement extérieur de l'immeuble voisin mais le Tribunal lui a signalé que chaque immeuble est différent et qu'il devait faire sa preuve quant à son immeuble à lui, il a d'ailleurs mandaté un expert ingénieur à cet effet.

[40] Il produit une soumission pour le remplacement du revêtement (pièce B-7), c'est un montant important ça représente près de 5 % de la valeur totale des quatre condos si on estime que chacun l'a payé à peu près 200 000\$, donc 800 000\$ et



ça coûterait 38 000\$ pour le faire réparer (note du soussigné : 33 679\$ avant taxes).

- [41] Il a aussi produit sous B-9, les deux factures de son expert dont il demande le remboursement en vertu du *Règlement*.
- [42] Le formulaire de dénonciation du 13 juillet 2020 qui indique que la première observation est le 1^{er} septembre 2016 est une erreur mais comme le document est aussi signé par la présidente du Syndicat Bénéficiaire Isabelle Bélanger, le Tribunal lui a dit qu'il avait fortement intérêt à faire témoigner la présidente du Syndicat qui a aussi signé le même formulaire dont il invoque l'erreur de date.

Isabelle Bélanger

- [43] La présidente du Syndicat Isabelle Bélanger a été rejointe à son travail.
- [44] Elle affirme, de façon très crédible, que la date du 1^{er} septembre 2016 doit être une erreur de date, elle n'a pas remarqué la date « parce que moi c'est sûr que quand j'ai envoyé la photo elle a été prise en décembre, la première observation est en décembre 2016 quand j'ai envoyé un courriel à Monsieur [Marco] Bérubé [l'Entrepreneur] avec la photo ».
- [45] Quant à l'ajout de scellant, c'est son voisin qui est venu après une discussion « pour mettre ça propre », c'est une discussion un peu informelle de mettre du scellant pour mettre ça propre, elle ne l'a pas demandé personnellement.
- [46] Elle ne se souvient pas quand elle a discuté de cela avec son voisin, « je ne pense pas qu'on a fait ça dans la deuxième année, c'est proche de juillet 2020 ».

Entrepreneur

- [47] Les deux représentants de l'Entrepreneur ont affirmé ne pas avoir été averti de ce qui est réclamé par le Bénéficiaire avant 2020, on ne leur en n'a pas parlé avant pour cet immeuble, ni un ni l'autre (des deux représentants) n'était présent quand des travaux correctifs ont été faits sur l'immeuble d'à côté (d'un autre syndicat bénéficiaire), ce n'est pas l'Entrepreneur qui les a faits.

Marco Bérubé

- [48] Le courriel de décembre 2016 d'Isabelle Bélanger n'était pas à cause du gauchissement du joint et de l'étanchéité.
- [49] Il a fait les travaux correctifs suite au courriel de décembre 2016, c'était une planche au-dessus de la fenêtre, à cause du larmier elle était mal fixée, elle était décollée, on est allé la fixer, en haut d'un larmier de fenêtre, on est allé mettre un solin de tôle pour permettre l'évacuation de la fenêtre, on a répondu à ça, ce n'est pas en relation avec ce dont on parle aujourd'hui.



- [50] A la question du Tribunal pour confirmer ce qu'il a entendu : ce que vous dites c'est que ce dont on s'est plaint en 2016 ce n'est pas ce dont se plaint aujourd'hui? Il répond c'est ça, exactement.
- [51] Il ajoute que ce n'est pas lui qui a posé les nouveaux scellants, ce n'est pas ses travailleurs, on n'a pas retourné mettre du scellant.
- [52] Les travaux sur l'immeuble voisin qui a fait l'objet d'une décision de l'Administrateur ont été faits en 2019.

Manon Gamache

- [53] Manon Gamache a envoyé un courriel avant l'audience le 18 décembre 2020 (pièce E-1) en réponse à la production par le Bénéficiaire du courriel d'Isabelle Bélanger de décembre 2016 et de deux photos prises en décembre 2016 :

Bonjour M. Gagné,

Je voulais juste préciser, que la pièce jointe 1 et 2 jpg. est en référence à une anomalie en haut de la fenêtre du salon à Madame Isabelle constater en 2017 et corriger immédiatement après le retour des vacances des gars.

Cependant les 2 autres photos envoyé, sont ceux prisent par M. Dufour le 20 novembre 2020. Le constat de ces 2 photos ont été constaté par la GCR et nous même lors de la rencontre cet automne.

Je vous fait parvenir la remarque afin de ne pas confondre la défectuosités constaté en 2017et corrigé à ce moment par les nouvelles constatations qui ont été fait par M. Dufour en juillet 2020.

- [54] Ce n'est pas la même chose, le problème a été réglé immédiatement après les vacances, son courriel de décembre 2020 c'était pour qu'on ne confonde pas les photos prises en 2020 et les deux photos de la fenêtre de Madame Isabelle prises en 2016, elles n'ont pas de rapport ensemble, elle ne voulait pas qu'il y ait de confusion.
- [55] Elle a toujours collaboré pour acheter la paix, mais a arrêté les discussions quand les procédures avec la GCR ont commencé en attendant l'issue de ces procédures.
- [56] En avant du bâtiment, les joints c'est super beau, on ne peut pas changer un parement qui est super beau, ça paraît très bien, c'est parfait, ça n'a pas bougé, même s'il n'y a pas les lamelles selon les spécifications du fabricant.
- [57] On a fait le tour avec Martin Bérubé (GCR), on voyait les joints qui avaient été réparés, ce n'était pas quelque chose qui venait juste d'être fait, la couleur n'était même pas pareille.



Administrateur

Martin Bérubé

- [58] Martin Bérubé est l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur qui a procédé à l'inspection et rédigé la décision de l'Administrateur.
- [59] Dans sa décision rendue le 13 novembre 2020, vu l'absence d'inspection pré-réception, il a dû fixer la date de réception des travaux des parties communes au 24 novembre 2016, elle n'est pas contestée.
- [60] Au niveau du revêtement extérieur Fortex, il est du même avis que le témoin l'ingénieur Babin, à l'effet qu'il y a une problématique au niveau de la méthode d'installation au niveau des joints entre les deux feuilles de Fortex, c'était reconnu que ça n'a pas été respecté par l'Entrepreneur en installant directement un scellant entre les deux joints et permettre finalement que l'eau puisse s'accumuler dans les bouts au lieu d'être évacuée.
- [61] Lors de son inspection, avec respect pour l'opinion de l'Entrepreneur à l'audience, il a effectivement constaté qu'il y avait une *problématique sur les quatre faces au niveau du bâtiment*, au niveau des joints.
- [62] Il a constaté que l'eau s'infiltrait dans les bouts du revêtement, toutefois, il était incapable de dire si le lattage était affecté, c'est pour cela qu'il a posé la question à savoir si l'ingénieur avait enlevé une planche, pour voir si le lattage était affecté.
- [63] Il n'y a aucun signe d'infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment et aucun signe d'infiltrations d'eau aussi derrière le parement proprement dit.
- [64] Oui le revêtement est endommagé mais il y avait lors de la signature de sa décision une ambiguïté à savoir qui avait rajouté du scellant, car ni l'Entrepreneur et ni le Bénéficiaire ne pouvaient lui répondre et au niveau de la prise de conscience du problème de 2016, il constate suite au témoignage de l'Entrepreneur que ce qu'on voit au-dessus de la fenêtre c'est vraiment par rapport au casse-goutte, au larmier, et la fixation du revêtement par rapport au larmier, l'expert dans son rapport parle strictement au niveau des joints de feuille.
- [65] C'est clair qu'on est en malfaçon vu le non-respect du manufacturier mais il n'a pas la gravité d'un vice majeur.
- [66] À la question du Tribunal, est-ce que pour réparer ça la seule façon c'est de tout remplacer, ça se répare-t-il autrement qu'en remplaçant tout ? Il répond :
- [66.1] dans le monde tout est possible mais est-ce qu'il y a façon d'enlever et de remettre le revêtement en apportant de nouveaux correctifs sans tenir compte de la différence de teintes et au niveau des joints à savoir si on peut avoir encore le même matériel, est-ce que les coûts vont être supérieurs finalement aux 38 000 \$ demandés pour faire la réfection, il l'ignore ;



- [66.2] c'est blanc-bonnet et bonnet-blanc (expression suggérée par le soussigné), c'est plus de la main-d'œuvre qu'autre chose, la mobilisation de faire et refaire et de porter une attention particulière de ne pas l'endommager si on le défait, en fin de compte, le type de réparation, c'est peut-être pas mal « even » par rapport aux deux, a vu de nez comme ça.
- [67] Le rajout de scellant n'a pas causé, ni réparé, le dommage, ça n'a pas « renmieué » comme on dit chez lui.
- [68] En contre-interrogatoire, à savoir si les infiltrations d'eau à la longue, peuvent causer éventuellement des dommages à la structure, il répond qu'on est loin d'une situation qui peut entraîner l'effondrement du mur, il n'est pas anormal de retrouver de l'eau derrière un revêtement en tant que tel, ou de la condensation, parce que l'espace qui est là entre l'intégrité du Tyvex et de la moulure, la foraine comme on l'appelle, ça permet finalement une circulation d'air derrière le revêtement, on est loin de la situation de l'effondrement du mur à cet endroit-là.
- [69] Il affirme que le parement ne va pas éventuellement tomber, mais admet (« je ne suis pas capable de répondre à ça ») ne pas pouvoir répondre à la question à savoir si les clous vont lâcher à force de dilatation et contraction des planches.

PLAIDOIRIE

Bénéficiaire

- [70] La problématique dénoncée constitue un vice majeur en vertu de l'article 2118 du Code civil auquel renvoie le paragraphe 5 de l'article 27 du *Règlement* et elle est bien couverte par le Plan de garantie.
- [71] Le Bénéficiaire cite la décision rendue par notre collègue Yves Fournier, arbitre, dans l'affaire *Lafrenière c. 9140-2347 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. es qualité d'administrateur de la Garantie Abritat inc.*³, qui cite la Cour d'appel⁴ :
- [75] La Cour d'appel du Québec présentait ainsi la notion de vices de construction : (7)⁵ « Sont considérés comme vices de construction susceptibles d'engager la responsabilité quinquennale des constructions, les défauts qui sont de nature à empêcher l'ouvrage de remplir sa destination ou qui limitent, de façon majeure, l'usage normal de l'édifice. Le vice affectant une composante permanente et importante de celui-ci et sa présence impliquaient nécessairement des probabilités de détérioration grave en l'absence de corrections. »
- [72] Il réfère aux paragraphes cités dans la décision précédente, de la décision rendue par notre collègue M^e Jean Robert Leblanc, arbitre, dans l'affaire

³³ CCAC S18-112701-NP et al., 31 janvier 2020, Yves Fournier, arbitre.

⁴ La citation dans la décision arbitrale citée est erronée, il s'agit plutôt de *Construction J.R.L. (1977) Ltée c. Zurich Compagnie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.), page 6.

⁵ même.



*Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin et Les Constructions LGF Inc., et La Garantie Habitation du Québec Inc.*⁶ :

[99] L'étanchéité des fenêtres (Point # 5) que le Bénéficiaire considère mal assurée et douteuse à long terme pourrait correspondre au critère de gravité engendrant une dégradation du bâtiment, le rendant partiellement impropre à l'usage auquel il est destiné, mettant en péril sa solidité et causant des inconvénients sérieux et des difficultés importantes dans l'utilisation du bâtiment. En effet, des infiltrations d'eau récurrentes sont graves, causent des inconvénients sérieux et des difficultés importantes dans l'utilisation du bâtiment.

[100] Il s'agit indiscutablement d'un vice de construction et de réalisation de l'ouvrage entraînant éventuellement la perte du bâtiment au sens de l'article 2118 du C.c.Q..

[101] En conséquence, la Garantie doit s'appliquer à la demande du Bénéficiaire à l'égard du Point #5.

[102] Cependant, une difficulté majeure subsiste. Seulement une des fenêtres (salle de bain de l'unité 102) a fait l'objet d'une inspection et la preuve ne traite que de cette fenêtre-là.

[103] Le Tribunal arbitral ne saurait, dans les circonstances, ordonner à l'Administrateur de remplacer toutes les fenêtres alors que seulement une de celles-ci souffre d'un vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage prouvé. En l'absence de preuve similaire à l'égard des autres fenêtres, le Tribunal arbitral ne peut pas présumer qu'elles souffrent toutes du même vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage. Une inspection plus étendue est donc nécessaire.

[104] En conséquence, le Tribunal arbitral ordonnera à l'Administrateur de corriger le vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage de la fenêtre ayant fait l'objet de l'inspection de son expert et de l'expert du Bénéficiaire (Salle de bain de l'unité 102) et ordonnera la vérification et l'examen de toutes les fenêtres suspectes étant entendu que si la construction et l'installation d'une ou plusieurs d'entre elles sont similaires à celle ayant fait l'objet du rapport du conciliateur du 18 juin 2014, l'Administrateur devra intervenir conformément à la présente décision arbitrale.

[73] Il se réfère aux photos 38, 42, 45 et 58 de son rapport d'expert où on remarque qu'il y a un joint entre deux planches juste le long d'une fenêtre, alors si on se dit qu'il y a des joints qui laissent une infiltration d'eau possible à l'arrière de la fourrure sur la planche dans le revêtement il y a une fenêtre aussi donc à long terme on ne sait pas ce que ça peut causer, les photos 38, 42 et 45, c'est une fenêtre mais 58 c'est un joint qui est ouvert ça nous démontre qu'il y a possibilité qu'il y ait une infiltration d'eau.

[74] Une infiltration d'eau dans un bâtiment, comme propriétaire et représentant des quatre autres occupants on est très très inquiet du long terme, de la qualité du bâtiment et la possibilité de revendre le bâtiment entraînera une perte de montants puisqu'il faudra divulguer la problématique à tout acheteur subséquent.

[75] On est très inquiet des infiltrations d'eau, c'est très dommageable à un bâtiment, ça peut occasionner des champignons, ça peut occasionner énormément de

⁶ CCAC S14-071601-NP, 29 juin 2015, M^e Jean Robert Leblanc, arbitre.



problèmes, un revêtement ça sert à quelque chose, à protéger la structure du bâtiment et on a bâtiment avec aucun revêtement, la moitié ou les trois quarts du revêtement a été posés inadéquatement, c'est comme son achetait une voiture et qu'on disait la peinture elle commence à rouiller mais ce n'est pas grave et la voiture n'aurait même pas deux ans, il ne sait pas dans 10 ans la rouille qu'est-ce que ça va occasionner, est-ce que ça va apporter une perte du véhicule, est-ce que la suspension va lâcher, on ne le sait pas c'est très dur à évaluer et les conditions climatiques que l'on connaît aujourd'hui, tout le monde est conscient qu'il mouille l'hiver, il mouille l'été, il neige, il y a de l'eau souvent, c'est un problème qu'on est très inquiet de ça.

Entrepreneur

[76] Il dit réitérer ce qu'il a déjà dit au cours de l'audience.

Administrateur

[77] Quant à la valeur des travaux correctifs qui a été discutée avec le pourcentage de valeur des condos, il tient à souligner qu'il n'y a aucune preuve concernant une évaluation contemporaine avec l'estimé des travaux, aucune évaluation de la valeur des condos en date d'aujourd'hui, donc aucune preuve qui permette d'évaluer aujourd'hui un pourcentage de valeur en lien avec les résidences ;

[77.1] avec égard, le Tribunal note qu'en 2021, le rôle d'évaluation de Rimouski est en ligne et, après consultation pendant son délibéré, le soussigné est satisfait de l'affirmation du Bénéficiaire à l'effet d'une valeur *approximative* de \$200,000 pour chacune des quatre unités.

[78] Dans l'affaire *Lafrenière* déjà citée, au paragraphe 74, qui cite l'article 2118 C.c.Q., il est écrit:

[74] L'article 2118 du Code civil du Québec expose ainsi la notion de vice de construction que l'on retrouve au Plan :

À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

[79] On peut clairement voir qu'il y a une notion de perte de l'ouvrage qui est essentielle dans cet article-là

[80] Il est aussi écrit au paragraphe 76 (note du soussigné pour les lecteurs non-juristes : l'article 1688 est l'équivalent dans l'ancien Code civil du Bas-Canada, mais avec quelques différences, à l'actuel article 2118 du Code Civil du Québec qui l'a remplacé) :

[76] Il est également profitable de reprendre ce passage de Madame la juge Rousseau-Houle traitant du vice de construction

« Deux conditions sont explicitement posées à l'article 1688 pour qu'entre en jeu la responsabilité qui y est édictée : il doit s'agir de vice de



construction ou de sol et ce vice doit entraîner la perte totale ou partielle de l'ouvrage.

[...]

a- Vices entraînant la perte partielle ou totale de l'ouvrage.

Selon les termes de l'article 1688, la responsabilité quinquennale n'est engagée que « si l'édifice périt en tout ou en partie ». Cet article constituant une exception au principe de la libération du locateur d'ouvrage par la réception, devrait normalement être interprété de façon stricte. Or, comme la dérogation au droit commun provient du souci de protéger le propriétaire à l'égard des travaux difficilement vérifiables et de la nécessité d'assurer au public une protection efficace, nos tribunaux n'ont jamais appliqué l'article 1688 à la lettre et n'ont pas exigé que les vices du sol ou de construction produisent des effets aussi radicaux. Ils ont au contraire reconnu que les termes « périt en tout ou en partie » ne sont pas limitatifs et comprennent les vices compromettant la solidité de l'édifice et les défauts graves qui entraînent les inconvénients sérieux. [Audet c. Guérard et Guérin, (1912) 42 C.S. 14, p. 18. Par ces mots la loi ne comprend pas seulement la démolition ou perte totale ou partielle de l'édifice, mais elle comprend les défauts, le manque de solidité des travaux et les vices de construction; Gauthier c. Séguin (1969) B.R. 913. Le terme périr doit être interprété de manière à comprendre tout dommage sérieux aux gros ouvrages d'un édifice; Donolo Inc. c. Saint-Michel Realities Inc., (1971) C.A. 536. Ces mots ne sont pas limitatifs mais comprennent les défauts graves qui entraînent les inconvénients sérieux ou un danger sérieux que l'édifice s'écroule en tout ou en partie.]

Le champ d'application de la garantie quinquennale n'est donc pas restreint aux désordres qui entraînent la ruine effective des ouvrages. De telles hypothèses sont d'ailleurs relativement peu fréquentes car, lorsque la gravité des vices est susceptible de provoquer la ruine, l'effondrement de l'ouvrage se produit généralement en cours de construction et c'est alors la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur et de l'architecte qui peut être mise en cause. Il suffit pour engager la responsabilité quinquennale des constructeurs que le danger de ruine soit imminent, voir latent. La simple menace de ruine d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car l'ouvrage qui menace ruine perd une grande partie de sa valeur marchande et de son utilité. De même, une ruine simplement partielle est suffisante lorsque, par suite des vices affectant les parties maîtresses de l'ouvrage, il y a menace d'effondrement ou fléchissement de certaines parties de l'immeuble ou simplement des fissures importantes pouvant causer la perte de composantes essentielles du bâtiment. (Je souligne)

- [81] « Le terme périr doit être interprété de manière à comprendre tout dommage sérieux aux gros ouvrages d'un édifice »... « lorsque, par suite des vices affectant les parties maîtresses de l'ouvrage, » donc c'est quand même majeur, même si c'est partiel ou potentiel, on parle quand même de quelque chose d'important, une menace d'effondrement ou de fléchissement de certaines



parties de l'immeuble, il y a une notion d'importance en matière d'impact que ça a sur l'immeuble.

[82] Aussi citée dans l'affaire *Lafrenière* :

[96] Le soussigné souscrit aux propos de Me Michel A. Jeannot, lequel écrivait dans l'affaire *Martin et Colé c. Construction Fasma 2011 Inc. et Garantie Qualité Habitation*.

[27] Nous savons que la notion de « perte » doit recevoir une interprétation large et s'il y a démonstration que le défaut de construction risque de nuire à la solidité et à l'utilité du bâtiment donc, une perte potentielle. (Je souligne)

[83] Dans l'autre affaire citée, il y avait une preuve d'infiltration et on parlait de mettre en péril sa solidité.

[84] Il y a minimalement une différence entre un vice majeur et un vice caché sinon pourquoi y aurait-il une différence :

[84.1] avec égard, pour le lecteur non-juriste, le Tribunal rappelle qu'il peut y avoir chevauchement entre un vice caché et un vice majeur⁷.

[85] L'expert du Bénéficiaire a parlé de problème esthétique, de problèmes mécaniques de dilatation et de joints qui cèdent et de joints qui fendent étant donné une installation déficiente au niveau des joints mais on n'a pas de preuve d'une problématique quant à l'intégrité de l'immeuble, on a une preuve quant à l'intégrité du parement potentiellement, mais pas par rapport à ce qui se trouve en-dessous au niveau du pare-air, au niveau des solives, on a aucune preuve à ce niveau-là.

[86] Donc on suppose une problématique, on n'a pas de preuve aujourd'hui quant à l'intégrité de l'immeuble même si on ne nie pas le fait qu'il y a un problème avec le parement.

[87] Il cite l'arrêt de la Cour d'appel dans *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*⁸ :

La qualification à titre de perte de l'immeuble

[5] Les appelantes soutiennent que l'absence d'infiltration d'eau pendant de nombreuses années fait en sorte que le problème identifié ne peut être traité comme une perte de l'immeuble au sens de l'article 2118 C.c.Q. et aurait plutôt dû être qualifié de malfaçon au sens de l'article 2120 C.c.Q.

[6] Il est bien établi, et la Cour l'a rappelé à quelques occasions, qu'une déféctuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une perte^{[2]9}.

⁷ [157] Bien sûr, les concepts de vice caché, d'une part, et de vice de construction ou de vice de réalisation de l'ouvrage, d'autre part, présentent certaines différences. Toutefois, celles-ci n'empêchent pas le chevauchement dans certains cas de figure ; *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise* 2020 QCCA 495.

⁸ 2018 QCCA 129.



[7] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore font un rapprochement entre la notion de perte et celle de vice et enseignent :

[...] que le défaut reproché, pour constituer une perte, doit être un défaut sérieux qui compromet la solidité de l'ouvrage et entraîne le risque de le voir s'écrouler, s'affaisser, s'enfoncer ou tomber en tout ou en partie.^{[3]10}

[8] Ils ajoutent que la jurisprudence a donné une définition large à la notion de perte :

La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime.^{[4]11} [Soulignements ajoutés; renvois omis]

[9] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore, quant à eux, apportent les distinctions suivantes entre la notion de « perte » prévue à l'article 2118 C.c.Q. et celle de « malfaçon » prévue à l'article 2120 C.c.Q.:

2-323 - Distinction - Le législateur, reprenant l'acquis jurisprudentiel, sépare donc tout d'abord clairement les vices de construction graves de l'article 2118 C.c. et les simples malfaçons, défauts ne mettant pas en jeu la perte partielle ou totale de l'ouvrage. Il s'adapte ainsi à la réalité de la construction moderne, en codifiant un usage qui se trouve presque systématiquement reconnu par tous les contrats de construction. Cette garantie contre les malfaçons ne revêt pas un caractère d'ordre public, comme c'est le cas pour les vices graves. Celles-ci, en effet, ne sont pas, en principe, susceptibles de créer un danger sérieux pour la sécurité publique. Les *Commentaires du ministre* révèlent d'ailleurs que la règle de l'article 2120 C.c. a plutôt pour objet d'assurer la conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles liant les parties et l'absence de défauts affectant l'ouvrage en général. La responsabilité qui en découle apparaît donc comme la sanction d'une mauvaise exécution des travaux, exécution qui ne revêt cependant pas un caractère de gravité permettant d'entraîner une responsabilité plus lourde sous l'article 2118 C.c.^{[5]12} [Soulignements ajoutés; renvois omis]

[10] De plus, la menace de destruction éventuelle de l'immeuble est suffisante pour engager la responsabilité de l'entrepreneur, car « la menace d'une perte potentielle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le

⁹ [2] *Gauthier c. Séguin*, [1969] B.R. 913; *Construction J.R.L. (1977) Itée c. Zurich Compagnie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.); *Entrepôt international Québec s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, 2014 QCCA 617.

¹⁰ [3] Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoit Moore, *Responsabilité civile*, vol. 2, 8^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 317, paragr. 2-283.

¹¹ [4] *Ibid.*, p. 318, paragr. 2-284.

¹² [5] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers et B. Moore, *supra*, note 3, p. 338.



destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande »[6]¹³. Conséquemment, il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée et il est suffisant « de démontrer que l'état de l'ouvrage permet de croire que celle-ci se produira dans l'avenir, si aucun remède n'est apporté »[7]¹⁴.

[11] Ainsi, le juge de première instance doit apprécier la preuve et déterminer s'il estime que la défectuosité est suffisamment grave pour rendre l'immeuble impropre à son usage^[8]¹⁵.

- [88] Il souligne l'extrait suivant : « Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination » mais il ne faut jamais oublier le contexte de ce type d'allégation, c'est-à-dire que les auteurs cités parlent au paragraphe précédent « qui compromette la solidité de l'ouvrage et entraîne le risque de le voir s'écrouler, s'affaisser, s'enfoncer ou tomber en tout ou en partie » et « les simples malfaçons, défauts ne mettant pas en jeu la perte partielle ou totale de l'ouvrage ».
- [89] Rien n'indique selon la preuve que le parement ne fait pas son travail présentement, on ne met pas en jeu la malfaçon ni l'entretien inadéquat d'avoir rajouté du scellant, rien ne met en jeu la perte partielle ou totale de l'ouvrage, il existe une membrane de protection derrière le parement qui protège encore l'immeuble.
- [90] On est en face d'une problématique avec un parement qui est inadéquat mais qui ne met pas en jeu l'immeuble.
- [91] Pour toute cette raison il demande le rejet de la demande d'arbitrage.

DÉCISION

- [92] Vu la preuve, y compris la preuve produite par l'expert Luc Babin, ingénieur, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, pour les motifs qui suivent.
- [93] En passant au crible tous les éléments de la preuve, il est impossible pour le soussigné d'accueillir la demande d'arbitrage ; la Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*¹⁶ :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de

¹³ [6] Vincent Karim, *Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Wilson & Lafleur, 2015, p. 533. Voir: *Boudreau c. Association provincial des constructeurs d'habitation du Québec Inc.*, [1999] R.D.I. 706 (C.Q.).

¹⁴ [7] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers et B. Moore, *supra*, note 4, p. 320, paragr. 2-285; Olivier F. Kott et Claudine Roy, *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 434.

¹⁵ [8] *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, 2015 QCCA 1521, paragr. 9.

¹⁶ 2006 QCCA 887.



certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

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

La couverture du Plan de garantie

- [94] Le présent recours n'est pas un recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun mais contre l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement*.
- [95] D'une part, cette couverture varie dans le temps, selon le moment de la découverte (ou première manifestation significative) de la problématique, parfois par rapport à la date de réception des travaux des parties communes (malfaçon, vice caché), parfois par rapport à la date de la fin des travaux (vice majeur).
- [96] D'autre part, le Bénéficiaire a l'obligation de dénoncer par écrit ce qu'il découvre « dans un délai raisonnable ».
- [97] Contrairement à son obligation selon le *Règlement*, l'Entrepreneur n'a pas procédé à une inspection pré-réception des parties communes et l'Administrateur a fixé la date de la réception des travaux des parties communes au 24 novembre 2016, alors que la date de la fin des travaux est le 10 mars 2016.
- [98] L'article 27 du *Règlement* détermine la couverture du plan de garantie (extraits pertinents) :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir: [...]

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

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

5° la réparation des **vices** de conception, **de construction ou de réalisation** et des vices du sol, **au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes** ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, **en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;**



La date de la découverte

[99] À l'audience, le représentant du Bénéficiaire affirme que c'est au printemps 2020 que le Syndicat a constaté pour la première fois le vice allégué et que le formulaire de dénonciation, qu'il a rédigé lui-même, est erroné quant à sa date de découverte du 1^{er} septembre 2016, d'ailleurs, il n'était même pas occupant des lieux.

[100] D'une part, la lecture de l'article 27 du *Règlement* montre que la couverture pour malfaçon expirait le 24 novembre 2017, celle pour vice caché expirait le 24 novembre 2019, ne reste donc au printemps 2020, moment allégué de la découverte, que la couverture pour vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q.

[101] D'autre part, le formulaire de dénonciation du 13 juillet 2020 (pièce A-2) indique comme date de découverte le 1^{er} septembre 2016 :

1. Point - Revêtement extérieur du bâtiment mal apposé sur les quatre façades
Date de la première observation - **01/09/2016** Description - Le revêtement Fortex double 5 exige des joints en aluminium entre les planches et là nous avons des joints en pâtes sur les quatre façades. Le revêtement est endommagé par l'humidité et gondoler sur les quatre façades.

[102] Le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve que la date de la découverte de la réclamation sur les joints en aluminium et l'espacement est bien au printemps 2020 pour les motifs suivants.

[103] D'abord, le Tribunal d'arbitrage établit par le *Règlement* a le pouvoir d'apporter à chacun une aide équitable et impartiale, de façon à faire apparaître le droit et d'en assurer la sanction.

[104] Dans le *Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc*, la Cour d'appel écrit¹⁷

[17] La *Loi sur le bâtiment* et le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ont prévu un ensemble de mécanismes qui sont censés favoriser, à peu de frais, et de manière expéditive, la résolution des différends découlant d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[105] Pour cette raison, le Tribunal a fait remarquer au témoin Dufour qu'il n'était pas le seul à avoir signé le formulaire indiquant la date de découverte du 1^{er} septembre 2016, et qu'il avait été aussi signé par la présidente du Syndicat ; cette dernière a été rejointe à son travail pour témoigner sur cette date.

[106] La présidente du Bénéficiaire a témoigné de façon très crédible que la date du 1^{er} septembre 2016 était une erreur et que sa première dénonciation à l'Entrepreneur l'a été en décembre 2016, cela concernait un problème au-dessous de sa fenêtre du salon, tout le revêtement extérieur était bombé, ce n'était pas pour les joints en aluminium.

¹⁷ 2005 QCCA 728 (19 août 2005) (Pierrette Rayle, j.c.a.) ; au même effet : *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 ; *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire* J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne).



- [107] Pour sa part, la représentante de l'Entrepreneur a informé le Tribunal avant l'audience, avec les autres parties en c.c., et elle l'a répété à l'audience, que la dénonciation de décembre 2016 ne portait nullement sur l'objet du présent arbitrage.
- [108] La présidente du Syndicat a corroboré que c'est peu avant juillet 2020 que le Syndicat Bénéficiaire a découvert ce problème qui s'est manifesté de façon graduelle, vu l'absence de joints métalliques.
- [109] La preuve démontre qu'à l'évidence la dénonciation de décembre 2016 n'est pas la première observation de ce qui a été dénoncée en juillet 2020.
- [110] Ce qui suit n'a pas été soulevé à l'audience mais constaté pendant le délibéré : la découverte du problème en septembre 2016 serait plutôt la découverte du problème sur l'immeuble voisin par un autre syndicat bénéficiaire comme on peut le voir à la décision de l'Administrateur du 7 novembre 2018 sur l'immeuble voisin (pièce B-8).
- [111] Le Tribunal ne considère pas pertinente l'affirmation de la représentante de l'Entrepreneur à l'effet que le Syndicat Bénéficiaire avait sûrement vu les travaux correctifs apportés à l'immeuble voisin en 2019.
- [112] En plus du fait que c'est une supposition de sa part puisqu'elle n'était pas présente, la décision de l'Administrateur sur l'immeuble voisin contient une trame narrative à l'effet qu'en 2016, une inspection avait entraîné la découverte de la problématique, que dès 2017, ce problème a été dénoncé par le Syndicat de l'immeuble voisin à l'Entrepreneur et en 2018 à l'Administrateur— le Tribunal conclut que ces événements n'ont pas été portés à la connaissance du Syndicat Bénéficiaire dans le présent dossier.
- [113] Vu la preuve, soit le témoignage des deux témoins Dufour et Bélanger, le Tribunal conclut que la problématique a été découverte sur ce bâtiment par le Syndicat Bénéficiaire au printemps 2020, que sa dénonciation en juillet 2020 l'a été dans un délai raisonnable, et que la problématique est découverte et dénoncée à l'intérieur de la période de couverture de Plan de garantie pour vice majeur.
- [114] L'article 27(5) du *Règlement* renvoie à l'article 2118 du Code civil du Québec ;
- [114.1] la Cour d'appel fait sienne dans l'arrêt récent *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*¹⁸ les conditions d'application suivantes :
- [148] Devant notre Cour, tous [...] en conviennent, l'affaire relève au premier chef de l'application des dispositions du Code portant sur les contrats d'entreprise. Relativement à la responsabilité découlant de l'article 2118 C.c.Q., le juge en décrit adéquatement les conditions d'application. Il s'exprime ainsi :
- [791] Quatre éléments sont essentiels pour que la présomption de responsabilité s'applique, soit :

¹⁸ 2020 QCCA 495.



- a. ouvrage immobilier;
- b. la présence d'une perte totale ou partielle d'ouvrage ou à tout le moins une menace de perte;
- c. La perte doit être due, soit :
 - 1. vice de conception;
 - 2. vice de construction;
 - 3. vice de réalisation;
 - 4. vice du sol.
- d. la perte doit survenir dans les cinq ans.

[114.2] Baudouin, juge de la Cour d'appel du Québec, écrit, quant aux conditions d'application de 2118 C.C.Q.¹⁹ :

2-273. Extension. La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime [...] (p. 257, 258)

2-274. Perte partielle. En cas de perte partielle, la jurisprudence, en pratique, se montre relativement sévère. Elle exige que celle-ci soit grave et sérieuse et **refuse de considérer comme rentrant dans cette catégorie de simples dégradations mineures qui ne compromettent ni la solidité globale de l'ouvrage, ni la solidité d'une partie importante de celui-ci, ni son utilisation normale ou sa destination.**

[114.3] la Cour d'appel écrit dans *Silon Supérieur (1993) Inc. c. Ferme Kaech & Fils*²⁰ :

[26] En l'espèce, pour bénéficier de cette présomption, l'intimée **devait démontrer par prépondérance de preuve qu'il y a eu perte de l'ouvrage** et que celle-ci résultait d'un vice de construction [...];

Le vice de construction sous l'article 2118 C.c.Q.

[115] Chaque cas est un cas d'espèce et avant de citer les motifs d'une décision rendue par nos prédécesseurs ou par la Cour d'appel, il faut regarder quelles ont été les faits qui ont amené à cette décision.

[116] Contrairement à l'immeuble voisin -

[116.1] pour lequel un autre syndicat a découvert la problématique pendant la période de couverture pour malfaçon, et a dénoncé la problématique dans un délai raisonnable, et pour lequel, l'Administrateur a rendu une

¹⁹ Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7e éd., Cowansville, Yvon Blais Volume II - *La Responsabilité professionnelle*.

²⁰ 2004 CanLII 13319, cité par *Office Municipal d'Habitation de Montréal, c. Consortium M.R. Canada Ltée et La Garantie Abritat* CCAC S13-031503-NP, 15 mai 2015, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre.



décision accueillant la dénonciation, affirmant qu'il y a bel et bien, malfaçon,

la problématique du présent bâtiment n'a été découverte que pendant la couverture pour vice de construction entraînant la perte totale ou partielle du bâtiment.

[117] Il n'est pas question ici des murs eux-mêmes, mais du revêtement extérieur et même d'une partie de ce revêtement, celui qui est en Fortex.

[118] Le Bénéficiaire a prouvé :

[118.1] le vice de construction au revêtement extérieur Fortex, soit l'absence de lamelles métalliques posées et d'un espacement de 9mm, à la place, on a mis les bouts ensemble avec du scellant, et l'effet de la dilatation et contraction a causé des fissures, du gauchissement (gondollement) ;

[118.1.1] autant l'ingénieur Babin que l'inspecteur-conciliateur Bérubé ont admis que les spécifications n'ont pas été suivies ;

[118.2] que les quatre façades sont affectées par la problématique ;

[118.2.1] autant l'ingénieur Babin que l'inspecteur-conciliateur Bérubé ont admis ce fait, et le Tribunal rejette, avec égard, le témoignage de l'Entrepreneur à l'effet que la partie avant n'aurait pas besoin de travaux correctifs parce qu'elle « est bien belle ».

[119] Toutefois, le Bénéficiaire devait aussi prouver que cette problématique allait causer la perte totale ou partielle du bâtiment en vertu de l'article 2118 C.c.Q., auquel renvoie le *Règlement*, cette preuve est absente et pour cette raison, le Tribunal ne peut accueillir sa demande d'arbitrage.

[120] Lors de la conférence de gestion, le Tribunal soussigné, en réponse au Bénéficiaire qui disait que l'Administrateur avait accueilli la réclamation pour l'immeuble voisin, a affirmé que normalement, les réclamations sous l'article 2118 C.c.Q. était accompagné d'un rapport d'expert à l'effet qu'il y aurait une perte du bâtiment et que la décision de 2018 pour un immeuble voisin n'allait pas nécessairement l'aider.

[121] Le soussigné a d'ailleurs rédigé le procès-verbal de la conférence de gestion en indiquant clairement que l'Administrateur avait rejeté la présente réclamation en statuant qu'il n'y avait pas de vice majeur qui était le seul encore couvert.

[122] Le Bénéficiaire a produit un rapport d'expert d'un ingénieur d'expérience.

[123] Cet ingénieur a affirmé à l'audience ne pas avoir lu la décision de l'Administrateur dans ce dossier.

[124] Il y a absence d'allégation d'une perte du bâtiment dans son rapport d'expert (pièce B-6), qui indique en toutes lettres que « *Les dommages que nous avons observés, sur la totalité des façades de la copropriété sise au 423, rue Alcide-C.-Hort à Rimouski, affectent **exclusivement le parement extérieur*** ».



[125] Le Tribunal d'arbitrage lui a posé des questions sur les dommages présents et à venir vu le vice de construction, pour s'assurer d'avoir bien compris le sens du rapport ; le témoin a répondu :

Si le pare-air est bien posé l'eau va rester à l'extérieur dans la cavité murale mais les fourrures sur lesquelles est posé le système vont pourrir **mais la charpente principale du bâtiment ne sera pas endommagée**, on parle de l'enveloppe extérieure du bâtiment qui va être endommagée

c'est la dégradation accélérée de l'enveloppe primaire du bâtiment **qui est à l'extérieur** ; il y a deux enveloppes sur le bâtiment l'enveloppe primaire qui est l'enveloppe extérieure et l'enveloppe intérieure qui est le pare-air, toute la dégradation ici **c'est la dégradation de l'enveloppe extérieure** qui est déjà commencée.

[126] En aucun moment, le témoin expert a répondu ou produit des éléments de preuve que selon la balance des probabilités, l'enveloppe intérieure, la charpente, la structure, le bâtiment était mis en péril de perte ou perte potentielle totale ou partielle de façon à ce que le Tribunal puisse conclure à l'application de l'article 2118 C.c.Q.

[127] À l'audience le représentant du Bénéficiaire a insisté pour lire des extraits de la décision de l'Administrateur du 7 novembre 2018 sur l'immeuble voisin (reconnaissance de la malfaçon, tout comme l'a reconnu l'inspecteur-conciliateur pour le bâtiment objet du présent arbitrage) mais le soussigné lui a rappelé avec égard qu'il devait plutôt faire la preuve concernant son propre immeuble.

[128] Sans vouloir écrire ici un traité complet en la matière en rapportant toutes les décisions de nos prédécesseurs rendues en vertu du *Règlement*, ces derniers ont conclu différemment, selon que la preuve de perte totale ou partielle du bâtiment a été produite ou non, puisque c'est cela que doit prouver ce qui l'allègue.

[129] Par exemple, dans l'affaire *SDC du 1274 Gilford, Montréal Anouk Fournier c. 153642 Canada Inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*²¹, notre confrère, M^e Michel A. Jeannot, écrit :

[9] Ce que je retiens du témoignage et des rapports de Monsieur Vathis est que de son opinion la cause de ses constatations est (de façon générale) le manque d'imperméabilité d'enveloppe. Le problème du bâtiment, nous dit-il, est le manque d'étanchéité de l'enveloppe a l'environnement (l'air et l'eau s'infiltrer de façon généralisée entre la coquille externe et l'enveloppe interne).

[...] [33] Il n'y a pas eu de preuve que l'immeuble est devenu non sécuritaire en raison de vices ou encore qu'il y ait danger d'écroulement de certaines parties.

[34] Il est plus que possible que si certains travaux de correctifs ne sont pas adressés, les façades extérieures périront de façon prématurée.

²¹ SORECONI : 070507001, 14 mars 2008, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.



[35] J'accepte la position qu'une réfection de l'enveloppe extérieure a des conséquences, que ces conséquences sont possiblement lourdes et très coûteuses. L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice de majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. Il est vrai qu'une importante infiltration d'eau récurrente à court ou moyen terme créera des problèmes importants de moisissure apte à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné mais cette démonstration ne m'a pas été faite. Je rappelle que l'expert du bénéficiaire n'a procédé à aucune inspection destructive, il s'est arrêté à ce qui était des éléments visibles de l'extérieur et que nous sommes en présence de « potentially significant latent elements ».

[130] Dans l'affaire plus récente *Syndicat de Copropriété Lofts Chevrier 4474390 c. 9201-0776 Québec inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*²², notre confrère M^e Albert Zoltowski, arbitre, a rejeté la réclamation sous 2118 C.c.Q. pour les éléments qui n'entraînent pas la perte du bâtiment et l'a accueillie pour ceux qui l'entraînent, le tout, selon la preuve :

Les vices consistant en absence de rejet d'eau et de solins : 48. L'absence des rejets d'eau ou larmiers et de solins à différents endroits dans le revêtement ont été observés et décrits sommairement par Monsieur Gautreau dans son rapport d'inspection pré-réception qui a été dénoncé à l'Administrateur en 2011.

49. Lors de son témoignage, l'expert Monsieur Patrick Gautreau, a déclaré que ces problèmes constituaient des vices de construction car elles n'étaient pas conformes aux règles de l'art de l'installation d'un revêtement d'acrylique ni aux principes prévus au *Code du bâtiment* pour la construction d'un revêtement [...] De plus, il a reconnu qu'en 2011 il ne pouvait pas prédire la probabilité de dommages à la structure du mur s'il y avait une membrane d'étanchéité adéquate et si une cavité drainante existait derrière le revêtement.

[...] 51. Selon le témoignage de Monsieur Gautreau, ces vices qui ont été dénoncés en mai 2011 **ne représentaient pas en 2011 une « perte potentielle »**.

52. Selon le Tribunal, il s'ensuit que **ces vices ne peuvent pas être considérés** comme des vices de conception, de construction ou de réalisation au sens du paragraphe 27(5) du *Règlement*.

[...] **L'absence d'une cavité drainante en bas du revêtement d'acrylique** : 65. Il s'ensuit que l'absence de cette cavité drainante en bas du revêtement d'acrylique du bâtiment constitue un vice de conception, de construction ou de réalisation de ce revêtement.

66. Monsieur Gautreau **a également établi le lien de causalité entre ce vice et une perte ou perte potentielle de l'ouvrage**.

70. L'expert Gautreau a expliqué lors de l'audition que les infiltrations d'eau et l'humidité derrière le revêtement d'acrylique qui n'ont pas pu être rejetés à

²² CCAC, S15-081401-NP, 19 août 2016, M^e Albert Zoltowski, arbitre.



l'extérieur de ce revêtement, ont causé des dégâts substantiels au revêtement intermédiaire **et à une partie de la structure du bâtiment**. Ces dégâts deviendront de plus en plus sérieux si ce vice n'est pas réparé.

71. L'évaluation des travaux de réparation qui provient de la compagnie Aléa Construction inc., malgré le fait que cette évaluation n'est que partielle, démontre un montant de 199 525,00 \$, avant les taxes.

77. Pour ces raisons, le Tribunal conclut que l'absence de la cavité drainante en bas du mur d'acrylique constitue un vice de conception, de construction et de réalisation au sens du paragraphe 27(5) du *Règlement*.

[131] Le présent dossier porte sur un revêtement extérieur pour lequel il y a absence de preuve que son vice de construction cause la perte totale ou partielle du bâtiment : la Cour d'appel dans *Construction Dompas c. La Société des Vétérans Polonais de Guerre du Maréchal J. Pilsudski*²³, renverse le jugement de la Cour supérieure qui avait conclu en premières instances au vice majeur sous l'article 2118 C.c.q. vu l'absence de preuve qu'il fallait refaire le mur du bâtiment (et non un revêtement comme ici) et que le non-respect des normes n'était pas un gage d'une condamnation :

[96] Bien que l'article 2118 C.c.Q. puisse faire naître une présomption, il revient néanmoins au propriétaire de « prouver, par prépondérance des probabilités, la perte de l'ouvrage et que celle-ci résultait d'un vice de construction ». Bien sûr, « la multitude des dispositions réglementaires et législatives touchant la construction immobilière sert souvent de point de repère aux tribunaux dans l'appréciation de la faute résultant du non-respect des usages ou des règles de l'art applicables à chaque cas d'espèce ». Toutefois, il ne s'agit que d'une présomption. Le respect des normes de la construction n'est pas gage d'exonération, **tout comme son non-respect n'est pas gage d'une condamnation**. L'ensemble des circonstances devra être considéré pour déterminer s'il y a ou non démonstration d'un vice engageant la responsabilité des professionnels (entrepreneurs, architectes et ingénieurs) qui ont participé à la construction de l'ouvrage.

[97] En ce qui concerne la preuve de perte de l'ouvrage, elle est généralement définie par la jurisprudence comme **une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage**. Il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée et que « le pire se soit produit avant d'agir ». La menace de destruction éventuelle peut suffire à la démonstration d'une perte dans la mesure où elle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande. Cela étant, il faut tout de même « démontrer que l'état de l'ouvrage permet de croire que celle-ci se produira dans l'avenir, si aucun remède n'est apporté ».

[...] [118] La Société des vétérans n'ayant pas démontré par preuve prépondérante que les lacunes soulevées entraînaient une perte de l'ouvrage et que celles-ci ne pouvaient être corrigées ponctuellement sans procéder au

²³ 2019 QCCA 926.



démantèlement du mur et à sa reconstruction à neuf, le juge a commis une erreur manifeste et déterminante.

[132] Le Bénéficiaire a produit au soutien de sa demande d'arbitrage des décisions basées sur des faits différents :

[132.1] l'affaire *Lafrenière*²⁴, où il y avait infiltration d'eau dans le bâtiment par les fenêtres, ce n'est pas présent dans notre dossier :

[3] Les bénéficiaires ciblaient initialement l'infiltration d'eau lors de fortes pluies par le haut de la fenêtre du salon. [...]

[6] Le 18 février 2019, les bénéficiaires récidivaient et dénonçaient à l'administrateur des infiltrations d'eau par d'autres fenêtres.

[132.2] le passage de la Cour d'appel cité dans *Lafrenière, Construction J.R.L. (1977) Ltée c. Zurich Compagnie d'assurances*²⁵, est suivi de la trame des faits qui se différencient des présentes :

Dans la présente affaire, la Manifestation du vice de construction rendait l'immeuble et les commerces inexploitable. La rupture de la conduite principale du système de protection contre l'incendie entraînait l'irruption d'un flot d'eau provenant de l'entrée principale d'eau de l'édifice. Le vice affectant une composante permanente et importante de celui-ci et sa présence impliquaient nécessairement des probabilités de détérioration grave en l'absence de corrections.

[132.3] l'affaire *Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin*²⁶ concernait l'étanchéité des fenêtres :

[67] Plus spécifiquement, elle soutient :

[...] Que les fenêtres ne sont pas étanches (Point #5), laissent infiltrer de l'eau en raison de solins mal posés, d'absence de membrane et d'utilisation inadéquate de ruban adhésif.

[133] En conclusion, vu la preuve, le Tribunal n'a d'autres choix que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

Les articles 35.1 et 116 du Règlement

[134] Le *Règlement* prévoit que l'Entrepreneur avait eu l'obligation d'effectuer une inspection pré-réception en 2016 avec un professionnel du bâtiment et un représentant du Syndicat et cette inspection n'a pas eu lieu.

[135] Voici les extraits pertinents du *Règlement* :

[135.1] l'article 13 de l'Annexe II du *Règlement* :

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

13° à effectuer une inspection pré-réception conjointement avec le bénéficiaire ou le professionnel du bâtiment désigné par le syndicat de

²⁴ CCAC S18-112701-NP et al., 31 janvier 2020, Yves Fournier, arbitre.

²⁵ J.E. 91-824 (C.A.), page 6.

²⁶ CCAC S14-071601-NP, 29 juin 2015, M^e Jean Robert Leblanc, arbitre.



copropriétaires et ce dernier, selon le cas, et ce, **à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur**, en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur;

[135.2]l'article 33 du *Règlement* :

33. [...] Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

[136] Cette inspection n'a pas eu lieu, l'article 35.1 du *Règlement* n'a pas été cité à l'audience, mais a toutefois été considéré par le Tribunal pendant son délibéré pour voir s'il pouvait être d'un secours quelconque pour le Bénéficiaire :

35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur **manque à ses obligations** prévues aux articles **33**, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, **13**, 14 et 18 de **l'annexe II**, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

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.

[137] Il n'y a rien dans la preuve qui montre que cet article puisse apporter un remède à la demande du Bénéficiaire :

[137.1]le Bénéficiaire affirme avoir découvert la problématique au printemps 2020 et a dénoncé par écrit sa problématique en juillet 2020, il n'y a aucune allégation de « non-respect » d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie, de représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur qui aurait expliqué ce « non-respect » ;

[137.2]de façon purement académique, si le Bénéficiaire avait affirmé à l'audience que sa date de découverte était bien le 1^{er} septembre 2016, l'article 35.1 du *Règlement* n'aurait pas justifié une dénonciation écrite le 13 juillet 2020, le délai raisonnable de dénonciation, le tout dit de façon théorique car étranger au présent dossier, étant normalement échu depuis plus d'un an et il y a absence de représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur pouvant justifier le délai.

[138] Pour sa part, l'article 116 du *Règlement*, qui n'a pas été invoqué non plus, se lit ainsi :



116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[139] Le Tribunal d'arbitrage ne peut recourir à l'équité prévue à l'article 116 du *Règlement* pour changer les termes de la garantie fournie par l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement* décrété par le Gouvernement du Québec et qualifié par notre Cour d'appel²⁷ comme étant d'ordre public.

[140] En conclusion, malgré la sympathie que le Tribunal d'arbitrage pourrait avoir à son endroit, le *Règlement* ne lui donne aucune autre option que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, vu l'absence de preuve que sa réclamation porte sur un vice de construction en vertu de l'article 2118 C.c.Q., seul vice encore couvert par l'Administrateur du plan de garantie au moment de sa découverte.

RÉSERVE DES DROITS

[141] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*²⁸ stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[142] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*²⁹ :

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

[143] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*³⁰ :

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

[144] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits du Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation ne puisse être

²⁷ *Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.).

²⁸ L.R.Q., B-1.1

²⁹ 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

³⁰ 2016 QCCA 2094.



interprétée comme étant une opinion, dans un sens ou dans l'autre, sur le bien-fondé de la réclamation du Bénéficiaire quant au fond.

FRAIS

[145] L'article 37 du *Règlement* stipule :

37. [...] Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[146] Il reste au Tribunal à départager les coûts de l'arbitrage : le Bénéficiaire n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation ; l'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

[147] Considérant les faits particuliers de cette cause et le droit applicable, la bonne foi du Bénéficiaire, les frais d'arbitrage, selon les articles 116 et 37 du *Règlement*, seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de Garantie, sujet à son recours subrogatoire.

[148] Quant à la réclamation pour les frais d'expert du Bénéficiaire, l'article 38 débute ainsi :

38. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[149] Vu que le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, le Tribunal rejette la réclamation, sous réserves des recours du Bénéficiaire contre toute personne autre que l'Administrateur.

CONCLUSION

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[150] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, y compris sa demande pour le remboursement de ses frais d'expert et **RÉSERVE** le droit du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa réclamation contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[151] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 13 novembre 2020 ;

[154] **CONDAMNE** le Bénéficiaire à payer la somme de \$50.00 à CCAC pour sa part des frais d'arbitrage ;

[155] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage moins le montant de \$50 à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément



au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[156] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, vu la preuve dans ce dossier et conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 3 mai 2021



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Autorités citées :

Lafrenière c. 9140-2347 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. es qualité d'administrateur de la Garantie Abrisat inc. CCAC S18-112701-NP et al., 31 janvier 2020, Yves Fournier, arbitre.

Construction J.R.L. (1977) Ltée c. Zurich Compagnie d'assurances, J.E. 91-824 (C.A.).

Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin et Les Constructions LGF Inc., et La Garantie Habitation du Québec Inc. CCAC S14-071601-NP, 29 juin 2015, M^e Jean Robert Leblanc, arbitre.

Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau 2018 QCCA 129.

Gauthier c. Séguin, [1969] B.R. 913.

Entrepôt international Québec s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc., 2014 QCCA 617.

Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoit Moore, *Responsabilité civile*, vol. 2, 8^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014.

Vincent Karim, *Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Wilson & Lafleur, 2015.

Boudreau c. Association provincial des constructeurs d'habitation du Québec Inc., [1999] R.D.I. 706 (C.Q.).

Olivier F. Kott et Claudine Roy, *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998.



Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de), 2015 QCCA 1521.

Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc. 2006 QCCA 887.

Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., 2005 QCCA 728.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.

Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire J.E. 2002-1514 (Hon. Jacques Dufresne, J.C.S.).

SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise 2020 QCCA 495.

SDC du 1274 Gilford, Montréal Anouk Fournier c. 153642 Canada Inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ SORECONI : 070507001, 14 mars 2008, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Syndicat de Copropriété Lofts Chevrier 4474390 c. 9201-0776 Québec inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc., CCAC, S15-081401-NP, 19 août 2016, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

Construction Dompat c. La Société des Vétérans Polonais de Guerre du Maréchal J. Pilsudski 2019 QCCA 926.

Giguère c. Construction Duréco inc. 2019 QCCA 2179.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel 2016 QCCA 2094.

