

ARBITRAGE
EN VERTU DU 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 TERREBONNE
No. S21-041001-NP
No. S22-052001-NP

Suzie Latreille

Bénéficiaire

c.

**Investissement Bonzaï Inc./
Construction Bonzaï Inc.**

Entrepreneur

Et :

**La Garantie Construction Résidentielle
(GCR)**

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour la Bénéficiaire :	Suzie Latreille
Pour l'Entrepreneur :	Sylvie Pilon Raymond junior Courtemanche Félix Paré-Blanchard
Pour l'Administrateur :	M ^e Nancy Nantel Catherine Beausoleil-Carignan Jean St-Pierre
Date de l'audition :	15 juillet 2022
Date de la décision :	8 août 2022

Description des parties

Bénéficiaire :

Madame Suzie Latreille
18031, rue Cheverny
Mirabel, Qc. J7J 0X7

Entrepreneur :

Investissement Bonzaï Inc./Construction Bonzaï Inc.
a/s Madame Sylvie Pilon et Monsieur Raymond junior Courtemanche
11700, De l'Avenir, bureau 401
Mirabel, Qc. J7G 0G7

Administrateur :

La Garantie de construction résidentielle (GCR)
a/s M^e Nancy Nantel
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

PIÈCES

La Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

B-1 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Arbitre et aux parties le 5 mai 2022, incluant les factures reliées à l'humidité extrême :

- Détection Thermique JD ;
- Achat déshumidificateur ;

B-2 Courriel du Bénéficiaire transmis au service –Villas Cité Mirabel le 10 septembre 2020 ;

B-3 En liasse, photos indication de la température le 27 juin 2022 à 7h25 ;

B-4 En liasse, photos prises le 27 juin 2022 à 9h26 ;

B-5 En liasse, photos du plancher « vagué » ;

B-6 En liasse, photos tuyaux de l'échangeur d'air ;

B-7 Rapport d'inspection - Détection Thermique JD – COMPLET.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

E-1 Rapport d'expert Félix Paré-Blanchard ;

E-2 Lettre de Stefanair en réponse au rapport d'expert ;

E-3 Facture des frais d'expertises.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

A-1 Contrat préliminaire signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le ou vers le 12 septembre 2019, incluant :



- Annexe au contrat préliminaire ;
 - A-2 Contrat de garantie signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 12 septembre 2019 ;
 - A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 5 mars 2020, incluant :
 - Annexe 1 ;
 - A-4 Formulaire d'avis de fin des travaux signé le 13 novembre 2020 ;
 - A-5 Formulaire de déclaration d'exécution finale des travaux signé le 13 novembre 2020 ;
- Dénonciation(s) et réclamation(s)
- A-6 Courriel de la Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 28 octobre 2020, incluant :
 - Formulaire de dénonciation du 19 octobre 2020 ;
 - A-7 Réponse de l'Entrepreneur du 10 novembre 2020, incluant :
 - Lettre de suivi de visites datée du 9 novembre 2020 ;
 - A-8 Courriel de la Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 27 novembre 2020, incluant:
 - Formulaire de réclamation signé par la Bénéficiaire ;
 - A-9 En liasse, courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et à la Bénéficiaire le 9 décembre 2020, avec les preuves de remises par courriel le 9 décembre 2020, incluant :
 - Formulaire de dénonciation (**voir A-6**) ;
 - Lettre de suivi de visites (**voir A-7**) ;
 - Formulaire (vierge) de mesures à prendre par l'Entrepreneur ;

Correspondance(s)

- A-10 Réponse de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 14 décembre 2020, incluant :
 - Formulaire de mesures à prendre complété signé (date absente);
 - Annexe 1 :
 - Liste détaillée des mesures à prendre par l'Entrepreneur ;
 - Courriels de Stefanair (**voir A-15**) ;
 - Formulaire de dénonciation (**voir A-6**) ;
 - Lettre de suivi de visites (**voir A-7**) ;
- A-11 En liasse, lettre de la Bénéficiaire adressée à l'Administrateur datée du 29 janvier 2021 re : historique du dossier concernant l'humidité (4 pages), incluant :
 - Lettre du 28 septembre 2020 annotée à la suite de la réception du rapport Stefanair (3 pages) ;
 - Photos des contrôles de température et d'humidité, etc. ;
 - Photos du plancher et bas de l'escalier ;
- A-12 Courriel de la Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 9 mars 2021 re : courriel de Fenplast du 5 mars 2021 concernant la porte extérieure ;
- A-13 Courriels des 9 et 10 mars 2021 entre l'Entrepreneur et Fenplast re : demande rapport concernant bris du cadrage de la porte extérieure ;
- A-14 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 10 mars 2021 re : billet du service VIP Fenplast ;

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

- A-15 Courriel de l'Entrepreneur du 11 novembre 2020, incluant :
 - Courriels de Stefanair des 25 et 28 septembre 2020 ;
 - Feuille de travail de Stefanair daté du 20 février 2020 re : Installation de système de chauffage, de climatisation, etc. ;
 - Feuille de travail de Stefanair daté du 10 septembre 2020 re : vérification du système ;
 - Feuille de travail de Stefanair daté du 11 septembre 2020 re : changé contrôle d'échangeur d'air ;



- Feuille de travail du 24 septembre 2020 re : vérification de la thermopompe et l'échangeur d'air ;
Photos d'un thermomètre/pression et du contrôle de l'échangeur d'air ;
- A-16 Rapport d'inspection pré-réception et carnet d'entretien réalisé par Émil Botezatu, ingénieur chez Maître Inspecteur, suivant la visite du 19 novembre 2020 ;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-17 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 12 mars 2021, avec les preuves de remises par courriel à la Bénéficiaire et à l'Entrepreneur le ou vers le 12 mars 2021, incluant notamment:
- Annexe 12 : Tableau ;
 - Annexe 13 : Guide d'entretien général des Planchers des Appalaches ;
- A-18 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage du 14 avril 2021, incluant :
- Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire du 10 avril 2021 ;
 - Lettre de notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre du 14 avril 2021 ;
- A-19 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 6 août 2021, avec les preuves de remises par courriel à la Bénéficiaire et à l'Entrepreneur ;
- A-20 Curriculum Vitae de Catherine Beausoleil-Carignan ;
- A-21 CV de Jean St-Pierre ;
- A-22 Décision supplémentaire du 14 avril 2022 ;
- A-23 En liasse, cinq documents portant sur les taux d'humidité :
- (1) HRV3-150-TPD Installation Instructions and Homeowner Guide for Healthy Climate – Energy Recovery Ventilator (ERV) and Heat Recovery Ventilator (HRV) ;
 - (2) H144-33-2016 Santé Canada – L'humidité relative dans l'air intérieur : feuillet d'information ;
 - (3) Général Guide d'entretien – Appalaches ;
 - (4) Santé Canada – Améliorer la qualité de l'air intérieur de votre domicile ;
 - (5) SCHL – Construction de maison à ossature de bois – Canada.

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi de deux demandes d'arbitrage entre les mêmes parties, réunies pour enquête et audition.
- [2] Le Tribunal fut d'abord saisi d'une demande d'arbitrage par la Bénéficiaire d'une décision de l'Administrateur du 12 mars 2021 (dossier S21-041001-NP), reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 10 avril 2021, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 14 avril 2021.
- [3] Puis, le Tribunal fut saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur d'une décision supplémentaire de l'Administrateur du 14 avril 2022 (dossier S22-052001-NP), reçue par le CCAC le 20 mai 2022, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 juin 2022.
- [4] Ces demandes d'arbitrage ont été produites conformément à l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :



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 [...].

Différends à trancher

[5] La Bénéficiaire a confirmé que les différends qu'il reste encore à trancher par le Tribunal depuis sa demande initiale d'avril 2021 sont :

[5.1] point 3 Humidité extrême –

[5.1.1] à ce sujet, même si l'Administrateur a accueilli sa réclamation dans sa décision supplémentaire du 14 avril 2022 et qu'elle reste dans l'attente des travaux correctifs, elle demande le remboursement de deux factures :

5.1.1.1. Frais d'expertises de 595.00\$ plus taxes – son rapport d'expert est cité en partie dans la décision du 14 avril 2022 ;

5.1.1.2. Frais d'achat d'un déshumidificateur central, 179.99\$ plus taxes, elle avait dénoncé ce problème au point 1 de sa dénonciation du 19 octobre 2020 (Annexe 1 de la décision de l'Administrateur du 12 mars 2021) ;

[5.2] point 8 Présence de moisissures – lors de la conférence de gestion du 23 juin 2022, il a été conclu quant au point 8 ce qui suit ;

[5.2.1] ce point, rejeté le 12 mars 2021 par l'Administrateur, avait été porté en arbitrage par la Bénéficiaire ;

[5.2.2] l'Entrepreneur a affirmé avoir effectué un test et que le test était positif, qu'il s'engageait à effectuer les travaux correctifs, qu'il avait (ou allait) commander des grilles pour l'aération qui devraient arriver vers la fin août ou début septembre, et qu'il procéderait aux travaux correctifs qui se termineraient vers le 15 octobre 2022 ;

[5.2.3] vu le test positif et vu l'engagement de l'Entrepreneur, la procureure de l'Administrateur a accepté que le Tribunal, lors de l'émission de sa décision arbitrale sur le fond des autres points, ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs d'ici au 15 octobre 2022 et qu'à défaut pour lui de ce faire, l'Administrateur les prenne en charge comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*.

[6] L'Entrepreneur a confirmé que les points 3 (humidité extrême) et 4 (plancher vagué) de la décision du 14 avril 2022 sont les différends qu'il demande au Tribunal de trancher.

Décision supplémentaire du 14 avril 2022

[7] Dans sa décision supplémentaire du 14 avril 2022 sur les points 3 et 4 qui avaient fait l'objet d'une première décision le 12 mars 2021, l'Administrateur a décidé :



[7.1] Quant au point 3 :

Suivant la consultation des informations compilées, l'administrateur juge que le taux d'humidité dans le bâtiment est anormalement élevé, et ce, malgré les températures de la période estivale, les interventions du sous-traitant de l'entrepreneur et considérant l'utilisation permanente d'un déshumidificateur portatif.

N'étant pas en mesure de rendre une décision juste et éclairée compte tenu de la nature de la problématique soulevée, l'administrateur convient de mandater un expert pour effectuer une expertise à être produite par une firme spécialisée.

M. Jean St-Pierre, ing. de JSTP Experts-Conseils est mandaté par l'administrateur afin de réaliser une expertise du système de chauffage, climatisation et ventilation du bâtiment concerné afin de déterminer la source ou la cause de l'humidité excessive présente dans celui-ci lors de périodes estivales. Il procède à une visite des lieux le 22 octobre et produit son rapport d'expertise le 22 mars 2022 (voir annexe 2).

Suivant ces observations, il constate que le système de chauffage fonctionne normalement permettant ainsi de conserver la température de consigne du thermostat, que l'humidificateur n'est pas en fonction, que le déshumidificateur portatif n'est pas en fonction et que l'échangeur d'air récupérateur de chaleur est en marche à la vitesse 3 sur 5.

À l'aide de la méthode du manuel <<J>> de l'Association américaine des entrepreneurs en air climatisé (ACCA), le VRC étant en marche à haute vitesse, il effectue le calcul de charge du système afin de déterminer les capacités en climatisation requises pour répondre aux besoins du présent bâtiment.

Voici ces résultats :

Charge totale de climatisation : 21 399 Btuh

Chaleur de chaleur latente : 4274 Btuh

Il arrive à la conclusion que le système n'a pas la capacité de déshumidifier l'air du bâtiment, car la capacité requise du climatiseur est supérieure à la capacité du système qui est de 16 700 Btuh et que pour enlever (condenser) l'humidité dans l'air (chaleur latente), la capacité de l'unité de climatisation doit être de 22 834 Btuh (1,9 tonne), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il explique toutefois selon le calcul des charges de climatisation requise pour satisfaire les besoins du bâtiment, si le VRC est en arrêt par temps humide, le système suffit à déshumidifier l'air de la résidence.

Il relève également qu'il est impossible d'arrêter la ventilation par la commande du VRC et que malgré l'arrêt de l'appareil, le ventilateur tourne à vitesse maximale.

Il recommande alors la réparation ou le remplacement de la commande du VRC ainsi que le module électronique afin de permettre de commander la ventilation en mode arrêt ou en mode continu selon la vitesse sélectionnée.



De plus, il recommande le balancement du système de distribution d'air afin d'obtenir un débit d'air d'au plus 525 pcm, correctif permettant de maximiser la capacité de déshumidification du serpentin de refroidissement.

Au surplus, la bénéficiaire transmet aux parties le 28 mars 2022 un rapport d'expertise de la firme Détection thermique JD suivant une inspection réalisée le 11 août 2021 par Jessy Dufresne (voir annexe 3).

Dans ce rapport, le professionnel indique avoir constaté des taux d'humidité variant entre 57,9 % et 60,8 % d'humidité relative dans le bâtiment (voir page 12 de 23 du rapport). Il souligne également un taux d'humidité anormal du revêtement de plancher.

À l'aide d'une thermographie infrarouge, il soulève la présence possible d'anomalie au plafond du garage et du mur près des escaliers (chambre à coucher du rez-de-chaussée) en raison des zones plus froides détectées à proximité de certaines composantes du système de fournaise centrale à air pulsé (page 16 de 23).

Il soulève également une installation inadéquate du boyau de vidange du VRC (page 18 de 23).

Il décèle également la présence d'un conduit de ventilation non raccordée dans le mur adjacent à la chambre à coucher du rez-de-chaussée.

Par conséquent, l'entrepreneur devra s'adjoindre des services d'un professionnel qualifié afin de procéder aux travaux correctifs recommandés par M. Jean St-Pierre, ing., soit la réparation ou le remplacement de la commande du VRC ainsi que le module électronique et procéder au balancement du système de distribution d'air afin d'obtenir un débit d'air d'au plus 525 pcm.

L'entrepreneur devra également corriger la fixation du boyau de vidange du VRC.

De plus, il devra investiguer la présence d'un conduit de ventilation non raccordée dans le mur adjacent à la chambre à coucher du rez-de-chaussée et procéder aux travaux correctifs nécessaires. Dans le cas contraire, il devra fournir à l'administrateur un écrit du professionnel justifiant la présence de cette installation.

Il devra également procéder à une ouverture exploratoire aux deux endroits soulevés par le professionnel de la bénéficiaire afin de s'assurer de la conformité de l'installation à ces endroits précis.

L'entrepreneur devra effectuer tous les travaux de finition nécessaires résultants des travaux correctifs, s'il y a lieu et remettre les lieux dans l'état original, et ce, tel que le prévoit le Règlement au paragraphe 10 alinéa 7.

L'administrateur est d'avis que la situation devra être corrigée par l'entrepreneur conformément à la réglementation applicable et aux règles de l'art.

[7.2] Quant au point 4 :

Suivant la consultation des informations compilées et n'étant pas en mesure de rendre une décision juste et éclairée compte tenu de la nature de la



problématique soulevée, l'administrateur convient de mandater un expert pour effectuer une expertise à être produite par une firme spécialisée.

M. Jean St-Pierre, ing. de JSTP Experts-Conseils est alors mandaté par l'administrateur afin de réaliser une expertise du système de chauffage, climatisation et ventilation du bâtiment concerné afin de déterminer la source ou la cause de l'humidité excessive présente dans celui-ci lors de périodes estivales. Il procède à une visite des lieux le 22 octobre et produit son rapport d'expertise le 22 mars 2022 (voir annexe 2).

Des déficiences au système central et à l'échangeur d'air sont détectées par M. Jean St-Pierre, ing.

La bénéficiaire transmet également aux parties le 28 mars 2022 un rapport d'expertise de la firme Détection thermique JD suivant une inspection réalisée le 11 août 2021 par Jessy Dufresne (voir annexe 3).

Le professionnel du bénéficiaire soulève également des anomalies.

Des travaux correctifs sont alors demandés à l'entrepreneur par l'administrateur dans le cadre du point no. 3 de la présente décision afin de corriger la situation relative à l'humidité extrême ressentie dans le bâtiment.

Lors de la visite du 11 juin 2021 et de la visite du 22 octobre 2021, l'administrateur est en mesure d'observer le tuilage du plancher, soit la déformation de la latte de bois dont les côtés se sont relevés par rapport au milieu.

En effet, le 11 juin 2021, nous observons le tuilage des lattes de plancher situées sous le lit dans la chambre à couche de l'étage et dans le salon. Le taux d'humidité relative de consigne au thermostat du VRC est à <<OFF>> et le taux d'humidité relative détecté est de 57 %.

Le 22 octobre 2021, nous observons que le tuilage des lattes de plancher est généralisé et se prolonge également à la salle à manger. Le taux d'humidité relative de consigne au thermostat du VRC est à 31 % et le taux d'humidité relative détecté est de 58 %.

Nous observons également la présence de l'écaillage léger du vernis sur une latte située dans l'aire commune.

L'administrateur est d'avis que l'humidité extrême relevée dans le bâtiment au cours de la période estivale 2020 et 2021 a causé des dommages permanents au plancher altérant le fini de surface des lattes de plancher et l'ensemble de l'ouvrage (écartement aux extrémités des planches, craquements légers du plancher, tuilage des lattes).

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder au remplacement intégral du plancher de bois de l'étage, et ce, suivant la réalisation des correctifs demandés dans le cadre du point no. 3.

L'administrateur est d'avis que la situation devra être corrigée par l'entrepreneur conformément aux recommandations du manufacturier et aux règles de l'art.

L'entrepreneur devra effectuer tous les travaux de finition nécessaires résultants des travaux correctifs, s'il y a lieu et remettre les lieux dans l'état original, et ce, tel que le prévoit le Règlement au paragraphe 10 alinéa 7.



Afin de s'assurer que les travaux correctifs de l'entrepreneur sont satisfaisants, l'administrateur suggère aux parties que le remplacement du plancher soit réalisé un minimum de (45) jours suivant l'exécution des travaux correctifs demandés au point no.3.

Les deux rapports d'expertise

[8] L'expertise de Jean St-Pierre, ingénieur, en Annexe 2 qui a servi de base à la décision de l'Administrateur du 14 avril 2022 se lit comme suit :

1. MISE EN SITUATION

Jean St-Pierre Experts-Conseils inc. a été mandaté par Garantie de construction Résidentielle (GCR) afin de réaliser une expertise du système de chauffage, climatisation et ventilation de la résidence située au 10831 rue de Cheverny à Mirabel.

La présente expertise a pour objectifs de déterminer la source ou la cause d'une humidité relative excessive dans la résidence en période estivale.

À la suite des constats et de leur analyse, des recommandations seront soumises pour corriger ou améliorer les performances des systèmes.

2. MÉTHODOLOGIE

Les informations utilisées pour mener notre analyse ont été recueillies lors d'une visite de la résidence le 22 octobre 2022. Pendant la visite nous avons relevé les systèmes mécaniques en place et avons observé leur fonctionnement dans les conditions existantes. En outre, nous avons effectué un calcul des charges de climatisations de la résidence afin de comparer les résultats avec la capacité des systèmes existants et de tirer les conclusions qui s'imposent.

3. DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE ET DES SYSTÈMES

Résidence

La résidence est une unité d'un bâtiment résidentiel en rangée sans sous-sol, composée d'un garage avec chambre au rez-de-chaussée ainsi que cuisine, salon, chambre principale et salle de bain à l'étage. L'aire de l'unité est d'environ 1000 pi² excluant le garage.

Système de chauffage et de climatisation

Le système de chauffage et climatisation est composé d'un cabinet de ventilation avec serpentin de refroidissement relié à une unité de climatisation extérieure. Le chauffage est fourni par des éléments électriques intégrés dans le cabinet de ventilation. L'air est distribué par un système de distribution et de reprise d'air auquel se greffent un humidificateur et un ventilateur récupérateur de chaleur (VRC).

Les capacités des composants sont les suivantes :

<input type="checkbox"/> Cabinet de ventilation	600 pieds cubes minute (pcm) (nominal)
<input type="checkbox"/> Élément électrique de chauffage	15 kW
<input type="checkbox"/> Serpentin de refroidissement	18 MBH (nominal)
<input type="checkbox"/> Unité de climatisation extérieure	16 700 btuh
<input type="checkbox"/> Humidificateur	12 gal Am / jour
<input type="checkbox"/> VCR	146 pcm, 0.2 po. de colonne d'eau
<input type="checkbox"/> Déshumidificateur portatif	19 L / jour

La température est régulée par un thermostat central programmable situé à l'étage, une commande de ventilation au même endroit contrôle le VRC et un hygromètre manuel situé sur le conduit de reprise commande l'humidificateur.

4. CONSTATATIONS



Lors de la visite, nous avons constaté l'état du système de chauffage et de climatisation ainsi que des sous-systèmes tels que décrits ci-dessous.

1. Le système de chauffage fonctionnait normalement pour maintenir la température de consigne du thermostat.
2. L'humidificateur était à l'arrêt.
3. Le déshumidificateur portatif était à l'arrêt.
4. Le VRC était en marche à la vitesse 3 sur 5.

La température extérieure était de 4 °C et le temps était nuageux.

Le principal fait constaté est l'impossibilité d'arrêter la ventilation par la commande du VRC. En effet, le ventilateur tourne à la vitesse maximum malgré que l'on appuie sur le bouton d'arrêt. Le seul moyen d'arrêter la ventilation est de débrancher le VRC de la prise électrique.

5. ANALYSE

Systeme de chauffage

Afin de déterminer les capacités de climatisation requises pour satisfaire les besoins de la résidence, le VRC étant en marche à haute vitesse, nous avons effectué un calcul des charges selon la méthode du manuel "J" de l'Association américaine des entrepreneurs en air climatisé (ACCA). Les résultats sont les suivants:

Charge totale de climatisation	21399 Btuh
Charge de chaleur latente	4274 Btuh

Nous constatons que la capacité requise du climatiseur est supérieure à la capacité du système qui est de 16700 Btuh. Il faut, de plus, considérer que pour enlever (condenser) l'humidité dans l'air (chaleur latente), la capacité de l'unité de climatisation doit être de 22834 Btuh (1.9 tonne). En conséquence, nous concluons que le système n'a pas la capacité de déshumidifier l'air de la résidence.

Par contre, si le VRC est arrêté par temps humide, le calcul des charges de climatisation requise pour satisfaire les besoins de la résidence donne les résultats suivants :

Charge totale de climatisation	15799 Btuh
Charge de chaleur latente	633 Btuh

Dans cette situation le système suffit à déshumidifier l'air de la résidence.

6. RECOMMANDATION

1. Le fonctionnement de la commande du VRC ainsi que le module électronique de contrôle du VRC doivent être réparés ou remplacés pour permettre de commander la ventilation en mode arrêt ou en mode continu selon la vitesse sélectionnée.
2. Le balancement du système de distribution d'air doit être effectué afin d'obtenir un débit d'air n'excédant pas 525 pcm et ainsi maximiser la capacité de déshumidification du serpentin de refroidissement.

Contre-expertise de l'Entrepreneur

[9] L'Entrepreneur a produit une contre-expertise signée par Félix Paré-Blanchard, ingénieur (pièce E-1) :

Voici les données observées à notre arrivée lors de notre visite du 27 juin à 9h30 au 18031 Cheverny :

Extérieur : Ensoleillé, 22 degrés Celsius, 80% d'humidité relative. Il y avait eu des précipitations la nuit précédente et le sol était encore mouillé.



Intérieur (voir photo ci-jointe) : 21 degrés Celsius, 62% d'humidité relative. Échangeur en mode recirculation, avec le contrôle de l'humidité à « OFF », donc aucun apport d'air frais de l'extérieur. Unité de climatisation en marche, avec un point de consigne à 21 degrés. Nous avons pu vérifier que lorsque le contrôle d'humidité est à « OFF », il n'y a aucun apport d'air extérieur. Dès qu'un point de consigne est fixé, 30% minimalement, l'échangeur prend son air à l'extérieur. Ceci doit être évité par temps humide lors de la période estivale. Dans les circonstances, nous estimons normal le taux d'humidité dans la maison, au moment de la visite.

Lors de notre discussion téléphonique hier après-midi, nous avons émis l'hypothèse qu'un problème d'évacuation de condensat pourrait être à l'origine du haut taux d'humidité allégué par les résidents. Stefanair a confirmé que le système de climatisation a été vérifié et que le condensat s'évacue normalement et efficacement.

Selon nos observations et discussions, les systèmes de ventilation de la résidence nous semblent fonctionner normalement et sont appropriés pour ce type de résidence. Nous sommes donc d'avis que les systèmes de ventilation, s'ils sont bien dimensionnés et utilisés adéquatement, ne sont pas la source du haut taux d'humidité relative allégué par les résidents et des problèmes qui en découle. À noter que nous (Desjardins Experts Conseils et ses intervenants) n'avons pas effectué de calcul de charge pour déterminer si les équipements sont dimensionnés adéquatement pour les besoins de la résidence.

Témoignages à l'audience

[10] Vu l'historique du dossier, le Tribunal considère important de rapporter en détails les témoignages entendus en l'audience.

Félix Paré-Blanchard

[11] Félix Paré-Blanchard est membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, le Tribunal l'a reconnu comme témoin expert en tant qu'ingénieur mécanique.

[12] Il a testé l'échangeur d'air installé :

[12.1] quand la demande d'humidité est mise à off sur le contrôleur de l'échangeur d'air il n'y a plus aucun apport d'air extérieur, l'échangeur d'air se met en mode recirculation uniquement à l'interne, il prend l'air dans la salle de bain située à l'étage et redistribue l'air dans la maison ;

[12.2] il a pu valider qu'il n'y a plus d'air extérieur qui rentre dans la maison une fois que le contrôleur était mis en mode recirculation avec un contrôle d'humidité fermé.

[13] À la question, s'il confirme que le système de contrôle fonctionne très bien, il répond qu'en fait, dès qu'il y a un point de consigne qui est fixé, qu'une demande d'humidité est fixée même si elle est à 25% ou à 30%, l'échangeur par défaut va prendre de l'air à l'extérieur, donc pour éviter que de l'air à l'extérieur soit pris, il faut que le contrôleur de l'humidité soit mis à l'arrêt.

[14] Une fois que le contrôleur de l'humidité est mis à l'arrêt, l'échangeur d'air, lui, n'est pas conçu pour atteindre un point de consigne d'humidité relative, il est conçu



- pour faire un échange d'air entre l'intérieur et l'extérieur, évacuer l'air vicié de la maison, et effectuer un apport d'air frais – comme le dit d'ailleurs Stefanair.
- [15] Il avait été mandaté d'aller corroborer qu'effectivement, quand le point de consigne de l'humidité sur le contrôleur de l'échangeur est mis à off, il n'y a plus d'air frais qui est pris à l'extérieur, il y a seulement une recirculation qui a lieu à l'intérieur, il s'agissait de constater qu'effectivement c'est le cas.
- [16] À l'extérieur, il faisait autour de 22 °C, il n'a pas mesuré le taux d'humidité exact, mais c'était après la pluie, probablement 75-85% ; à l'intérieur, le point de consigne de l'unité de climatisation était de 21 °C, il y faisait 21 °C, et le taux d'humidité relative était à 62% selon le contrôleur de l'échangeur.
- [17] L'unité de climatisation n'est pas conçue pour déshumidifier, et quand il fait 22 °C dehors et 21 °C en dedans, il n'y a pas une grosse charge de climatisation ; ça lui apparaît normal qu'à ce moment-là, l'humidité relative était de 62%.
- [18] Il ne peut pas confirmer que ce taux est une preuve que le « système fait son travail » mais il peut affirmer que ces données-là lui paraissent normales quand un système fonctionne de façon normale.
- [19] La solution qu'il suggère pour abaisser son taux d'humidité encore plus, alors que le taux d'humidité relative qui était dans la maison au moment de la visite lui semblait normal, si les occupants veulent baisser ce taux, un déshumidificateur portatif peut faire partie de la solution.
- [20] Il ne peut toutefois pas confirmer que ce qu'on a installé est conforme aux règlements de la construction du Québec, ni lui ni Desjardins Conseils (l'entreprise pour laquelle il travaille) n'ont fait la conception et le dimensionnement des unités, mais dans la mesure où ces unités-là ont été bien dimensionnées, que leurs capacités ont été choisies dans les règles de l'art des calculs de charge et que les systèmes fonctionnent normalement, ce sont des systèmes tout à fait normaux dans les règles de l'art pour ce type de résidence.
- [21] Il n'a pas de commentaires à faire sur l'expertise de l'ingénieur St-Pierre ou sur la décision de l'Administrateur, ce n'était pas clair qu'il avait un mandat de contre-expertise, il est allé sur place pour constater que l'échangeur d'air fonctionnait, s'il fonctionnait de façon normale ou pas, s'il y avait de l'air extérieur qui rentrait dans la maison quand l'échangeur était en mode recirculation : « Dans le fond, ce qu'on m'avait demandé, c'est d'aller corroborer le rapport que Stefanair avait envoyé pour le dossier ».
- [22] À la question de la Bénéficiaire :
- [22.1] pourquoi la capture d'écran de la salle mécanique qui notait 72% d'humidité n'est pas dans son rapport, il répond qu'il se basait plus sur les conditions dans son espace de vie ;
- [22.2] s'il a constaté une série de faits (porte qui ne ferme pas bien, plancher gondolé), il répond que comme ingénieur mécanique, il ne venait pas constater des situations architecturales, il venait valider le bon fonctionnement d'un équipement mécanique ;



[23.3.2] il n'a pas vérifié si une pièce était brisée, il a regardé la réponse du contrôle.

Suzie Latreille

- [24] La Bénéficiaire a pris possession de son bâtiment résidentiel le 5 mars 2020.
- [25] À l'inspection pré-réception, elle a eu droit à un cours avancé sur le système central avec Monsieur Christian Lavoie, on lui a bien expliqué le fonctionnement, comment le positionner en période hivernale puis en période estivale, on lui a bien expliqué les changements de température du système, le fonctionnement, les modes à utiliser, elle a aussi eu un cours sur comment laver les filtres, les changer, elle a posé beaucoup de questions car la période estivale allait venir.
- [26] Monsieur Lavoie a dit qu'aussitôt qu'elle enlevait le chauffage, elle sentirait rapidement le besoin de climatiser, l'endroit ayant beaucoup de fenêtres.
- [27] Comme à ce moment-là elle n'avait pas la climatisation (installée fin avril), on lui a expliqué :
- [27.1] sur le contrôle mural, il faut mettre à off le système et remettre en circulation interne uniquement, il ne faut pas chercher l'air de l'extérieur et en bas, il faut fermer la *switch* hivernale/Summer, la mettre sur le bon mode et fermer l'humidificateur à off, et on part la climatisation.
- [28] Le 29 avril 2020, le sous-traitant Stefanair est venu installer la climatisation et ensemble on a « setté toute le kit » pour la période estivale ; elle l'avait déjà fait parce qu'il y avait eu une canicule, rien n'a alors été changé, et on a parti la climatisation.
- [29] Elle n'a pas modifié le *setting* au courant de 2020.
- [30] En mai 2020, elle constaté une manifestation, les planches sous la table se sont espacées et elles ont remonté ; comme cela paraissait léger, elle a fait des démarches vers le sous-traitant Plancher 2000, et à l'Entrepreneur, on lui a dit que c'était normal.
- [31] Par la suite en juin 2020, le taux d'humidité est monté à 80%, elle a même eu du 85%, cela a affecté sa respiration, elle a envoyé des courriels, finalement Stefanair est venu à la maison seulement le 10 septembre 2020 alors que pour elle, c'était comme un 911, c'était hors contrôle alors qu'elle *settait* ce qui était recommandé, mais il n'y avait aucune réponse.
- [32] Elle a fait fonctionner sa climatisation, du 29 avril au 4 ou 6 novembre 2020.
- [33] Tristan est venu pour Stefanair, il y avait des coulisses d'eau sur les murs, ça puait l'humidité – on a appelé le constructeur – il a fait un changement le lendemain mais sans effet.
- [34] La semaine suivante, la représentante de l'Entrepreneur lui dit qu'elle ne peut pas envoyer un autre technicien, qu'il faut un rapport.
- [35] Le 24 septembre 2020, Yannick de Stefanair vient, il ne fait aucun changement, aucune évaluation, il reste assis dans l'escalier et en trois minutes, il dit que la



maison neuve prend trois ans pour sécher, que le système installé est de base et qu'un déshumidificateur central pourrait aider la cause.

- [36] De plus, si le 17 septembre, Tristan a regardé le filtre et dit qu'il était très beau, le 24 septembre, on a dit qu'il était sale selon le rapport de Yannick.
- [37] Il recommande un déshumidificateur portatif et de fait, le 11 septembre, en conversation avec Monsieur Courtemanche, « on » s'est dit le plancher, on va le perdre, il faut un déshumidificateur, et l'Entrepreneur (un employé de) lui est arrivé avec ça alors qu'aucun de ses voisins ont dû en installer un.
- [38] Il a fonctionné du 11 septembre au 4 novembre, elle le vidait deux fois par jour, parfois une autre fois la nuit.
- [39] Quand elle l'a installé l'année d'après il ne fonctionnait plus, le bac est comme déstabilisé et le 26 mars 2021 elle a acheté un nouveau car c'était le même genre de problème et en 2021, elle a déposé une demande à la GCR.
- [40] Le 10 mai 2021, Stefanair est revenu pour réparer ce qui était demandé dans la décision de l'Administrateur du 12 mars 2021 sur un tuyau écrasé.
- [41] Ni l'Entrepreneur, ni Stefanair, ne sont revenus par la suite.
- [42] Elle a mis le même setting, contrôle à off, elle a tout vérifié avec Yannick de Stefanair le 10 mai 2021.
- [43] Elle n'a pas de problème en hiver, et met le système à off l'été.

Sylvie Pilon

- [44] Elle est directrice, gestion immobilière, chez l'Entrepreneur.
- [45] Elle est allée sur les lieux la dernière fois au printemps dernier.
- [46] Elle affirme qu'elle ne considère pas que les planchers soient vagués, qu'ils ont une problématique.

Jean St-Pierre

- [47] Jean St-Pierre est ingénieur en mécanique, trente-trois ans d'expérience, et fait de la conception d'équipement, de système de climatisation et de chauffage.
- [48] Il a été reconnu comme témoin expert en tant qu'ingénieur en mécanique et en tant que concepteur de système de climatisation et de chauffage.
- [49] Son mandat reçu de la GCR était de vérifier la problématique du taux élevé d'humidité dans la résidence.
- [50] Il y a trois systèmes :
- [50.1] le système de climatisation ;
 - [50.2] le système d'humidification ; et
 - [50.3] le système de ventilation qui est le VRC (ventilateur de récupération de chaleur).



- [51] À la suite des explications de la Bénéficiaire sur la problématique d'humidité constatée l'été (elle dit n'avoir aucun problème l'hiver), il a pris une photo du contrôleur, la température dans la résidence était de 21 °C, il a constaté que le contrôleur fonctionnait en mode « recirculation » à la vitesse « 3 » avec un taux d'humidité de 57% qui était affiché sur le contrôleur pour demander de déshumidifier à ce point de consigne-là.
- [52] A la page 5 de son rapport (Annexe II de la décision du 14 avril 2022), à la photo 1 commande VRC (commande du haut) et thermostat (commande du bas), on voit :
- [52.1] une hélice avec le chiffre 3 (vitesse) ;
 - [52.2] 57% en bas ;
 - [52.3] « off » veut dire que le système ne devrait pas fonctionner – selon les contrôles, le VRC ne devrait pas fonctionner, i.e. ne pas amener de l'air de l'extérieur.
- [53] Il est allé à l'extérieur après avoir mis le bouton de gauche à arrêt, donc avec uniquement la partie ventilation récupérateur de chaleur (VRC) qui se met à l'arrêt ; or :
- [53.1] il a constaté que l'air était évacué et entrant, donc c'était en marche ;
 - [53.2] si on le met « arrêt », les ventilateurs ne devraient pas tourner, et il a constaté que l'air entrant.
- [54] Il a compris que si on entre de l'air chaud et humide l'été, on dépasse la capacité de la climatisation, on lui amène une charge supplémentaire d'humidité, c'est plus dur de maintenir une climatisation adéquate.
- [55] Il a fait les calculs avec les plans (notés dans son rapport) – la « chaleur latente » est la partie de la chaleur totale due par l'humidité.
- [56] Avec le VRC en marche, on est en déficit de capacité.
- [57] Si on arrête le ventilateur et on n'a pas d'air frais – là on est capable de climatiser la résidence ;
- [57.1] donc si on n'amenait pas d'air frais l'été par le VRC, on pourrait climatiser la résidence, ce serait adéquat.
- [58] Il y a une anomalie, il y a de l'air chaud et humide qui entre quand le VRC est en position off, c'est ce qu'il a constaté, c'est sûr que ça le surprenait, parce que si on le met à l'arrêt, le ventilateur ne devrait pas tourner.
- [59] Il se demande s'il y a une sonde qui est défectueuse, c'est le fabricant ou l'installateur qui doit s'assurer que ça fonctionne bien.
- [60] À la question :
- [60.1] y a-t-il une sonde de température et à quoi elle sert, il répond que dans les manuels d'installation du fabricant (note du Tribunal : le manuel du fabricant est cité ci-après au paragraphe [75]), on constate que si la température extérieure est supérieure à 15 °C, même si on fait une demande pour déshumidifier, le ventilateur n'entrera pas en mode



« échange d'air » pour déshumidifier, toutefois, pour connaître la température, une sonde doit être installée (lui, il ne l'a pas vérifiée où elle est et si elle est installée) ;

[60.2] en temps de chaleur, il ne peut y avoir d'échange d'air avec l'extérieur selon les indications du fabricant.

[61] Il est d'accord avec l'usage de la Bénéficiaire et le système est bien dimensionné.

[62] Il s'agit d'une malfaçon, le contrôleur ne devrait pas fonctionner de cette façon-là, il y a une défectuosité.

[63] Note : puisque pour un ingénieur, à off, l'air entre et pour l'autre ingénieur, à off, l'air n'entre pas, le Tribunal est intervenu pour clarifier que ce que l'ingénieur St-Pierre avait mis à off n'était pas la même chose que ce que l'ingénieur Paré-Blanchard avait mis à off, ce qui est confirmé par les deux ingénieurs présents ;

[63.1] l'ingénieur Paré-Blanchard, produit par l'Entrepreneur, dit qu'il abonde dans le même sens que l'ingénieur St-Pierre, que si effectivement le ventilateur continue de fonctionner une fois que le bouton de mise à l'arrêt est appuyé, il y a effectivement un mauvais fonctionnement.

[64] Pour les planchers, de par son expérience même s'il n'est pas spécialiste des planchers, les fabricants demandent de contrôler l'humidité aux gens qui ont beaucoup de boiseries.

[65] En début de contre-interrogatoire, la directrice gestion immobilière de l'Entrepreneur affirme que leur compréhension était que l'on prétendait qu'un volet d'air était défectueux et avoir mandaté un expert uniquement pour vérifier le volet d'air et maintenant, elle comprend que quand le bouton est à off, l'appareil ne s'arrête pas ;

[65.1] l'expert St-Pierre dit « oui c'est bien ça ».

[66] À la question :

[66.1] si on met le système à off les volets ferment il n'y a pas d'entrée d'air, donc pourquoi il faut complètement l'arrêter? Il répond— il a mis le système à l'arrêt complètement, et il a constaté que les ventilateurs continuaient à tourner donc il s'est dit il y a vraiment un problème de contrôle, c'est ça qui fait qu'il y a de l'humidité dans la maison, de plus il a constaté que de l'air entrant et sortait dans les grilles, c'est sûr qu'il y a un échange qui se fait ;

[66.2] si on ferme les volets, pourquoi tout arrêter pour éviter que l'air arrive de l'extérieur? Il répond qu'il essayait de comprendre, lui ne pouvait pas le tester parce que la température était froide à l'extérieur donc pour faire un test par l'absurde il va mettre le système à l'arrêt et à sa surprise, les ventilateurs continuaient à tourner ;

[66.2.1] il ajoute qu'il y a une différence entre les ventilateurs et les volets, les ventilateurs eux sont indépendants du volet, le contrôleur lui gère tout ça, il peut laisser fonctionner les



ventilateurs avec le volet qui ferme l'entrée d'air frais ou avec le volet qui ouvre laisser entrer l'air frais.

- [67] À la question du Tribunal, si on devait corriger que devrait-on faire : il répond que c'est un problème de commande du VRC, puis faudrait balancer le système (si on diminue le volume d'air qui circule dans le système de climatisation on augmente sa capacité à déshumidifier) et ajoute une recommandation de faire fonctionner le système de climatisation de façon intermittente – quant à déceler les 15 °C de température extérieure, il faut qu'il y ait une sonde, il faudrait avoir un technicien pour voir comment ça été installé.

Catherine Beausoleil-Carignan

- [68] Elle est l'inspectrice-conciliatrice de l'Administrateur qui a signé les décisions, elle est technologue en architecture, membre de l'Ordre des technologues.
- [69] Elle a effectué une première visite le 10 février 2021, il faisait -11 °C à l'extérieur, elle ne pouvait pas constater la situation dénoncée et a décidé qu'elle était prête à revoir le point.
- [70] Elle a effectué une deuxième visite le 11 juin 2021 (décision du 6 août 2021, pièce A-19), il faisait 23 °C mais le taux d'humidité extérieure était assez bas, 37%, elle a constaté que la programmation du contrôle mural demandée par la Bénéficiaire était adéquate, on était en mode recirculation et le dehumidistat était à l'arrêt (écrit en haut : off), on avait 57% et on était en climatisation.
- [71] Lors de cette visite-là :
- [71.1] elle n'a pas été en mesure de constater une utilisation inadéquate des commandes internes du système central, autant du côté de la climatisation que du côté de l'échangeur d'air – elle a vérifié les filtres de l'échangeur d'air, tout était correct, le noyau et les filtres étaient propres ; et
 - [71.2] elle a constaté un début de vaguement au niveau du plancher qui commence à coffrer, principalement sous le lit, et par la suite au salon dans l'aire de circulation, ça lui a mis une puce à l'oreille qu'il y avait probablement une problématique.
- [72] Un bon de commande du 10 mai 2021 de Stefanair pour des travaux correctifs ordonnés dans la première décision du 12 mars 2021 confirmait qu'il avait effectué la préparation du système central incluant l'échangeur d'air pour la période estivale, ce qui confirme qu'au 10 mai, ils ont validé les commandes au contrôle mural pour la période estivale (Annexe II de la pièce A-19 de sa décision (page 276 du cahier combiné)).
- [73] Comme lors de cette visite, le taux extérieur était assez bas, 37%, elle a demandé à la Bénéficiaire de faire un relevé à l'aide de son hygromètre et de son contrôle mural des taux d'humidité, ce qu'elle a fourni (page 11 de 21, pièce A-19) ; on constate qu'à plusieurs reprises, le taux excède 60%, même 70%, cela a motivé d'envoyer un expert sur les lieux car ce n'est pas normal avec un coffrage du plancher.



- [74] Elle a des guides de référence pour déterminer ce qui est un taux d'humidité normal (produits sous A-23) :
- [74.1] pour le guide du fabricant du plancher Appalaches, paragraphe 3 du Guide de protection et d'entretien : de 35% à 55% (en Annexe de A-19) ;
 - [74.1.1] c'est la première chose qu'un fabricant regarde quand on les appelle en disant qu'il y a un problème ;
 - [74.2] le guide du propriétaire du fabricant de l'échangeur d'air : entre 30% et 50% pour que l'occupant soit à l'aise (page 19 de 60) ;
 - [74.2.1] le même guide considère qu'un taux de 60% est élevé ;
 - [74.3] le guide de la SCHL, guide de construction de maisons en ossature de bois, qui dit qu'une pièce est confortable entre 30 et 40% (page 241) ;
 - [74.4] sur le site de Santé Canada, « améliorez la qualité d'air à l'intérieur de votre domicile », l'humidité relative doit demeurer entre 30 et 50% afin de prévenir l'apparition de moisissures ;
 - [74.5] un feuillet d'information de Santé Canada, humidité relative, considère un taux élevé quand il est supérieur à 55%, et recommande un taux inférieur à 50% pendant l'été.
- [75] Le guide du fabricant de l'échangeur d'air a été produit à l'audience, voici le passage auquel ont fait référence à l'audience l'ingénieur St-Pierre et l'inspectrice-conciliatrice (page 19, pièce A-23) :

How the Dehumidistat Works

When using either an H/C ERV/HRV Ventilation Push Button Control (Y8249) or H/C ERV/HRV Deluxe Ventilation Control (Y8250) a built-in dehumidistat is present. The following information is provided on how it works. High indoor humidity levels, during the heating season, have become a problem in many well insulated, tight homes. Excessive condensation on the windows is a visual sign of high indoor humidity levels. High indoor humidity levels can result in mold, mildew and the eventual degradation of the building structure itself. Your HRV reduces indoor humidity levels when the outdoor air is drier than the indoor air. These conditions usually occur during the heating season when outdoor temperatures are less than 59°F (15°C). During the heating season, the operation of the HRV may reduce indoor humidity levels sufficiently to eliminate the need for further dehumidification. Use the adjustable dehumidistat feature located on the main control if your home requires further dehumidification during the heating season. This feature aggressively addresses high indoor humidity levels by initiating high speed ventilation when the indoor humidity levels rise above the set point on the control. Once the humidity in the house is reduced, the HRV will revert back to its previous setting.

We suggest operating the HRV for the first few days without use of the Dehumidistat function to observe if a further dehumidification effect will be required.

The dehumidistat operates in percentage of RH (relative humidity) with 60 being high and 20 being low. If after a few days, further dehumidification is required (the



house is still too humid), set the humidity level to a lower amount. **The average person is comfortable between 30% and 50% RH.** The Dehumidistat should be set to OFF for all seasons except the heating season since a dehumidifying effect only occurs when the outdoor air is dryer than the indoor air.

Dehumidistat Notes

Dehumidistat Disable **automatically disables** the dehumidistat function on the main control when **outdoor temperatures exceed 59°F (15°C) for a full 24 hour** period. All other HRV features and functions operate normally while the Dehumidistat Function is disabled.

Dehumidistat Re-Enable automatically re-enables the dehumidistat function when the outdoor temperature drops below 59°F (15°C) for a full 24 hour period or if the HRV is reset (unplugged for 30 seconds).

- [76] Les taux relevés par la Bénéficiaire montrent qu'on n'est pas capable de respecter ces barèmes et elle s'est questionnée sur l'incapacité du système central de fournir un taux d'humidité à l'intérieur de ces recommandations et ce, malgré l'utilisation d'un déshumidificateur vidé deux à trois fois par jour et un système programmé sur les bonnes fonctions pour la période estivale qui donne des taux de plus de 60%, parfois plus de 70%.
- [77] Elle a effectué une visite supplémentaire avec Monsieur St-Pierre le 22 octobre 2021, il faisait 4 °C, elle a constaté que le plancher était très vagué et son comportement n'était pas normal, il commençait aussi à y avoir un écaillage au niveau du vernis à certains endroits, un écartement important au niveau des planches.
- [78] Elle a constaté que c'est généralisé et sa décision du 14 avril 2022, qui contient des photos, dit qu'il faut remplacer intégralement le plancher de bois de l'étage suivant la réalisation des travaux correctifs du point 3 et suggère d'attendre 45 jours pour faire les travaux au plancher pour s'assurer que les travaux correctifs sont satisfaisants pour l'humidité (page 10 de 19).
- [79] Ce qui l'a frappé, lors de l'analyse des documents fournis par Stefanair et l'ingénieur Paré-Blanchard est :
- [79.1] (1) aucun des professionnels n'est en mesure d'expliquer pourquoi on a un taux d'humidité aussi élevé dans le bâtiment même s'ils semblent mentionner qu'on a un système qui est fonctionnel ;
- [79.1.1] Monsieur Paré-Blanchard a témoigné à l'effet que le système était à off lors de son passage, et qu'il n'y avait aucun apport d'air de l'extérieur, alors que, comment peut-on expliquer qu'il y ait un taux d'humidité aussi élevé si tous les experts s'entendent pour dire que l'utilisation du contrôle par la Bénéficiaire est adéquate ;
- [79.1.2] comment expliquer qu'on ait un taux aussi élevé, des 72% et 74% à l'intérieur en été ? Ce n'est pas normal surtout quand on a aussi l'utilisation d'un déshumidificateur ;



- [79.1.3] aucun professionnel ou expert n'a été en mesure de démontrer que la Bénéficiaire programmait son contrôle de façon inadéquate, et elle n'a aucun contrôle sur le « sensor » de l'air extérieur à 15 °C ;
- [79.2] (2) il y a un « peut-être oublié » ou une incompréhension : aucun des deux ne fait référence à la notion du 15 °C pour 24 heures qui est une notion super importante pour laquelle ça aurait peut-être changé l'investigation du sous-traitant : même si la Bénéficiaire avait voulu changer le contrôle mural par mauvaise foi ou par mégarde elle ne pourrait même pas le faire – il doit y avoir un « sensor » dans l'appareil qui peut permettre de détecter ce 15 °C et Paré-Blanchard a dit que ça n'a pas été vérifié ni par lui, ni mentionné dans les bons de travail de Stefanair ;
- [79.3] il y a une précision très importante dans le guide de l'utilisateur, à l'effet que le *dehumidistat* se désactive automatiquement de la fonction sur la commande murale quand la température extérieure dépasse 15 °C pour une période de 24 heures (page 19 de 60), c'est impossible pour la Bénéficiaire de venir activer le *dehumidistat* de l'échangeur d'air quand la température extérieure dépasse 15 °C pour une période de 24 heures.
- [80] Le rôle du *dehumidistat* est d'être fonctionnel seulement en période hivernale, quand l'humidité intérieure est trop élevée, il peut apporter de l'air extérieur car le taux d'humidité est beaucoup plus faible en période hivernale afin de pouvoir permettre de descendre le taux d'humidité intérieure, c'est pour ça que c'est seulement sous 15 °C que cette option est fonctionnelle car le rôle de l'échangeur d'air est de réduire le taux et non de l'augmenter, c'est pour cela qu'on a un contrôle par défaut.
- [81] De plus, dans le rapport Paré-Blanchard, il est écrit « Dès qu'un point de consigne est fixé, 30% minimalement, l'échangeur prend son air à l'extérieur » ; or :
- [81.1] c'est une chose qui va être vraie seulement si on n'a pas la situation de 15 °C sur 24 heures, car il va se désactiver ;
- [81.2] cette mention de 30% n'est mentionnée nulle part dans le guide d'utilisation de l'échangeur d'air.
- [82] Personne n'a mis en preuve l'utilisation inadéquate du contrôle par la Bénéficiaire.
- [83] L'utilisation d'un déshumidificateur de 20 litres au rez-de-chaussée sur une période continue sur toute la période estivale qu'on vide deux fois par jour, c'est astronomique comme quantité, ça ne devrait pas avoir lieu quand on a un système de climatisation.
- [84] À la question de l'Entrepreneur, qu'au niveau du plancher il est normal qu'il y ait un peu de retrait, elle répond oui, mais ajoute qu'il est anormal d'avoir un coffrage de la sorte dans une maison.
- [85] Le chiffre magique pour le taux d'humidité est de 45%.
- [86] Quant à l'Annexe III (aussi B-7), rapport d'expert de la Bénéficiaire dont elle demande le remboursement des frais, transmis 28 mars 2022, elle affirme que sa



décision aurait été le même, même si ce rapport n'avait pas été produit, mais ça a donné de l'information supplémentaire, et c'est l'objet d'une façon plus pertinente d'une autre réclamation auprès de l'Administrateur (note : dont le Tribunal soussigné n'est pas saisi).

Plaidoiries

- [87] L'Entrepreneur plaide avoir mandaté un expert pour valider la lettre de Stefanair car on s'était fait dire que cet élément-là fonctionnait, donc on a demandé à l'expert de seulement vérifier cela.
- [88] La représentante de l'Entrepreneur a compris des témoignages à l'audience qu'en pesant sur le bouton off, le système n'arrêtait pas.
- [89] Quant au rapport du thermographe, ce type de mesure peut être fait par Monsieur ou Madame tout le monde pour des données.
- [90] Elle laisse le soin au Tribunal de rendre une décision à la lumière de ce qu'il a entendu pour l'immeuble et la Bénéficiaire.
- [91] La Bénéficiaire plaide d'abord en faisant un rappel de la preuve (exposée ci-haut).
- [92] Si de son côté, elle programme correctement, l'Entrepreneur n'a pas respecté son obligation de résultat sous l'article 2100 C.c.Q.
- [93] Elle dit qu'il n'est pas normal que son déshumidificateur doive se battre constamment contre l'humidité extérieure qui rentre à l'intérieur, il n'arrête jamais et ne gagne jamais.
- [94] Elle a changé huit fois les filtres de l'échangeur d'air, achetés chez Stefanair, elle a bien fait l'entretien selon les recommandations.
- [95] Le résultat final, le taux d'humidité est toujours très élevé, en ce moment 67% en haut et le plancher est vague, bruyant et a perdu tout son éclat.
- [96] L'expertise de Paré-Blanchard contient des contradictions :
- [96.1] bien qu'il dise qu'il n'y ait aucune problématique d'humidité dans les villas il émet l'hypothèse qu'un autre problème peut exister, celui de l'évacuation du condensat ;
 - [96.2] il fait des affirmations techniques sans les avoir vérifiées lui-même, tel les calculs de charge ;
 - [96.3] au début, il mentionne « sous toutes réserves » pour que son contenu ne puisse être invoqué contre son signataire ;
 - [96.4] il a omis de mettre dans son rapport la photo de l'hygromètre à 72% dans la salle mécanique ;
 - [96.5] il a omis de parler de l'odeur d'humidité, que les planchers étaient humides et collants, la porte de la chambre mécanique et du garage n'ouvrent presque plus, le déshumidificateur se bat contre l'humidité alors qu'il dit estimer que le taux est normal, pourtant en privé en quittant il a dit qu'il y avait un problème dans l'unité.



- [97] Elle demande de maintenir la décision de l'Administrateur du 14 avril 2022 car la problématique vécue en lien avec l'humidité extrême dans la maison n'est toujours pas réglée et est très nocive pour la santé physique et psychologique des occupants, elle veut retourner dans une maison au sec.
- [98] Elle souhaite l'intervention d'une compagnie neutre autre que Stefanair.
- [99] Quant au déshumidificateur, c'était urgent pour plein de raisons.
- [100] L'Administrateur plaide que l'Entrepreneur avait le fardeau de la preuve de dire que la décision de l'Administrateur n'était pas la bonne et il y a une chose qu'il n'a pas rempli, assurément, la preuve des deux experts a montré une malfaçon avérée, quand le système est à off, il y a quand même de l'air extérieur qui continue de rentrer dans la maison alors que ça ne devrait pas être le cas.
- [101] Il a aussi peut-être également une problématique du « sensor » qui empêche l'air d'entrer après 24 heures.
- [102] La preuve montre aussi que la Bénéficiaire a suivi les consignes, donc il y a une preuve d'existence de la malfaçon.
- [103] 1 plus 1 égal à deux, le problème résulte d'une malfaçon.
- [104] De plus, une surcharge d'humidité cause des dommages au bois.
- [105] Pour les frais d'expertise, le rapport de détection thermique, à tout le moins son importance est minime, mais si le Tribunal l'admet, peut-être une partie, mais sûrement pas 100% de la facture.
- [106] Pour le déshumidificateur, l'Administrateur est raisonnable de dire que d'avoir utilisé le déshumidificateur a certainement aidé d'une certaine manière à la conservation du bâtiment parce que s'il n'y en avait pas eu, la situation aurait été pire que la situation vécue, avec l'équité c'est justifié dans les circonstances, ça a aidé.
- [107] L'Administrateur ne peut exclure personne pour régler le problème, mais l'ordonnance est de régler le problème, cela a semblé aller au-delà de l'expertise du sous-traitant car ils n'ont pas réussi à régler la problématique malgré leurs interventions.
- [108] La Bénéficiaire ajoute que Stefanair ne reviendrait que pour se justifier, mais le Tribunal a ajouté que l'ordonnance est qu'il faut réparer le problème et si ce n'est pas fait, la GCR le fait faire à sa place.

Décision

Demande d'arbitrage par la Bénéficiaire (dossier S21-041001-NP)

- [109] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage par la Bénéficiaire.



[110] La réclamation monétaire en vertu du *Règlement* est recevable que si elle est prévue par le *Règlement*, puisque le présent recours n'est pas en vertu du droit commun ou en responsabilité en vertu du Code civil.

[111] Quant à l'achat du déshumidificateur, les articles du *Règlement* 18 (5) et 78 (3) qui réfère à l'Annexe II, prévoient le remboursement de frais urgents et conservatoires :

Article 18 : 5° [...] En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

Article 78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

[...] 3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II;

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

[...] 18° à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment **ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier;**

[112] Dans l'affaire *Quoc et Tang c. Bel-Habitat et GCR*¹, notre confrère Michel A. Jeannot, écrit quant aux travaux de protection :

[93] Le contexte dans lequel ce mot est utilisé est très révélateur quant à l'intention du Législateur; on le constate à la lecture des articles 18.5 et 34.5, mais surtout du paragraphe 18 de l'Annexe II – LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR, découlant entre autres de l'article 78 (3) du *Règlement* :

« 18. à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier; ... »

[94] Mon interprétation du concept de « travaux urgents » au sens du *Règlement* se veut donc à l'effet que l'on doit comprendre des **mesures** ou des réparations dites « **conservatoires** » ou nécessaires **à la préservation ou à la pérennité du bâtiment;**

[113] D'une part, la Bénéficiaire a témoigné qu'un premier déshumidificateur a été envoyé sur les lieux par l'Entrepreneur car « on » était inquiet pour son plancher, il

¹ Soreconi 211809001, 10 mai 2022, Michel A. Jeannot, arbitre.



s'agit donc d'une mesure urgente et conservatoire, visant la préservation ou la pérennité du plancher.

[114] Par la suite, ce premier déshumidificateur s'étant brisé à la base du bac, la Bénéficiaire avait dû en acheter un autre, d'où la réclamation.

[115] D'autre part, la procureure de l'Administrateur a affirmé admettre qu'il s'agissait dans le présent dossier, d'une réclamation recevable en vertu du *Règlement*, que d'avoir utilisé le déshumidificateur avait certainement aidé d'une certaine manière à la conservation du bâtiment parce que s'il n'y en avait pas eu, la situation aurait été pire que la situation vécue.

[116] Il y a donc lieu d'accueillir la réclamation pour les frais du déshumidificateur.

[117] Quant aux frais d'expertises demandés, cela est traité au paragraphe [145] ci-après dans le chapitre portant sur ces frais.

[118] Quant au point 8, moisissure, ce point est accueilli selon les termes exprimés au sous-paragraphe [5.2] ci-haut.

Demande d'arbitrage par l'Entrepreneur (dossier S22-052001-NP)

[119] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, pour les motifs qui suivent.

Cadre juridique

[120] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage rappelle deux éléments du cadre juridique.

Obligation de résultat et fardeau de preuve

[121] Premièrement, les articles 2100 et 2101 du Code civil sont à l'effet que l'Entrepreneur a une obligation de résultat, qu'il peut s'adjoindre un sous-traitant mais conserve la responsabilité de l'exécution :

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

2101. À moins que le contrat n'ait été conclu en considération de ses qualités personnelles ou que cela ne soit incompatible avec la nature même du contrat, l'entrepreneur ou le prestataire de services peut s'adjoindre un tiers pour l'exécuter; il conserve néanmoins la direction et la responsabilité de l'exécution.



[122] Karim² écrit :

1242. Il nous semble que sur le plan juridique, l'obligation de l'entrepreneur quant à la qualité de l'ouvrage et sa conformité aux règlements ne peut être transformée en obligation de moyens. [...] L'obligation de l'entrepreneur ou des intervenants quant à la qualité de l'ouvrage et à sa conformité aux règles de l'art ne peut être qu'une obligation de résultat. [...]

[123] Comme l'Entrepreneur a une obligation de résultat, en cas de preuve d'une problématique avec le résultat, c'est lui qui a le fardeau de la preuve pour s'exonérer de son obligation

[124] Deuxièmement, le Tribunal n'entend pas une demande d'arbitrage en vertu du droit commun et du Code civil, mais à la suite d'un recours d'une Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie, qui cautionne les obligations de l'Entrepreneur selon les dispositions du *Règlement*.

[125] Le plan de garantie couvre la malfaçon non-apparente découverte dans la première année suivant la réception des travaux :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir: [...] 3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

[126] La Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Nasco inc. c. Godbout (Village de)*³ :

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

[127] Quant à elle, la Cour Supérieure affirme dans l'affaire *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.*⁴:

[39] La garantie légale contre les malfaçons de l'article 2120 C.c.Q. a pour but d'assurer au propriétaire que l'ouvrage est conforme aux stipulations du contrat et aux règles de l'art qui sont intégrées par renvoi au contrat.

[40] Les auteurs Baudouin et Deslauriers résument ainsi l'étendue de l'obligation de garantie prévue à l'article 2120 C.c.Q. :

2-310 - Droit nouveau - L'article 2120 C.c. est nouveau et instaure un régime de responsabilité légale pour les malfaçons, qui sont spécifiquement exclues de l'application de l'article 2118 C.c. Auparavant, le recours pour malfaçons ne s'exerçait que sur la base de la responsabilité contractuelle de l'article 1065 C.c.B.-C. L'article 2120 C.c. qui impose une obligation de garantie, sauf stipulations contractuelles à l'effet contraire, édicte finalement

² *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 1242, p. 524 et s.

³ *Nasco inc. c. Godbout (Village de)* 2015 QCCA 965.

⁴ *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.* 2010 QCCS 3451 (Hon. Juge Manon Savard J.C.S., appel rejeté vu le défaut de se constituer un nouveau procureur 2013 QCCA 828).



une présomption de responsabilité qui est mise en œuvre dès que les conditions d'application de la garantie sont démontrées, de sorte que le client n'a pas dans le cadre de ce recours à prouver la faute de l'intervenant en construction. [...]

2-313 - Généralités- La responsabilité pour malfaçons résulte de l'inexécution de l'obligation de conformité du contrat d'entreprise. [...][4] (nos soulignements et références omises)

[41] Pour faire jouer l'obligation de garantie de Brassard en vertu de l'article 2120 C.c.Q., MG 21 doit démontrer les conditions d'application de cette disposition et principalement l'existence de la malfaçon[5]. En cas d'application, Brassard n'a aucun moyen d'exonération. En fait, sa seule défense contre la garantie est sa non-application aux circonstances de l'espèce.

[128] Dans l'affaire *Zeppetelli c. Constructions Naslin inc.*⁵, la Cour supérieure écrit :

[86] [...] Le Tribunal rappelle qu'en confiant la construction de leur nouvelle résidence, les demandeurs sont en droit d'obtenir un ouvrage construit selon les règles de l'art et sans déficience. [...] Les demandeurs ont droit à une maison neuve sans correctif visant à camoufler des incuries et les malfaçons.

La preuve

[129] D'une part :

[129.1] la preuve démontre que l'Entrepreneur n'a pas rempli son obligation de résultat quant à la possibilité pour la Bénéficiaire d'obtenir un taux d'humidité satisfaisant normal et que le système installé est constitué de malfaçon, malfaçon cautionnée par l'Administrateur en vertu du plan de garantie.

[130] D'autre part :

[130.1] en rappelant que ce sont les obligations de l'Entrepreneur qui sont en jeu ici, ni Stéfanaïr et ni l'expert Paré-Blanchard qui sont les seuls à avoir mis des éléments de preuve, ne sont en mesure d'expliquer pourquoi on a un taux d'humidité aussi élevé et un plancher vagué dans le bâtiment où ils disent qu'on a un système qui est fonctionnel ;

[130.1.1] à l'audience, l'expert Paré-Blanchard dit « est-ce qu'il y a un problème d'humidité dans la maison, la réponse est probablement oui mais est-ce que c'est causé par la mécanique, selon moi non ».

[131] D'une part :

[131.1] Stéfanaïr conclut dans sa lettre en réponse au rapport de l'ingénieur St-Pierre :

⁵ 2017 QCCS 4143 (Hon. Pierre Labelle, J.C.S.)



Bref, selon les données recueillis lors de notre visite, et les affirmations de JSPT expert conseil, si la cliente programme convenablement sont contrôle d'échangeur d'air elle ne devrait pas avoir de problème d'humidité.

[132] D'autre part :

[132.1] Stéfanaïr a validé à plusieurs reprises que « la cliente programme convenablement son contrôle d'échangeur d'air », tout comme l'expert Paré-Blanchard :

[132.1.1] le 29 avril 2020, Stefanair est venu installer la climatisation et ensemble on a « setté toute le kit » pour la période estivale ;

[132.1.2] le 10 septembre 2020, Stefanair est venu à la maison ;

[132.1.3] le 10 mai 2021 Stefanair confirme qu'il avait effectué la préparation du système central incluant l'échangeur d'air pour la période estivale ;

[132.1.4] le 27 juin 2022, lors de sa visite, l'expert Paré-Blanchard affirme à l'audience que le système était bien « setté ».

[133] D'une part :

[133.1] l'ingénieur St-Pierre affirme qu'il y a une anomalie, il y a de l'air chaud et humide qui entre quand le VRC est en position off, c'est ce qu'il a constaté, c'est sûr que ça le surprenait, parce que si on le met à l'arrêt le ventilateur ne devrait pas tourner.

[134] D'autre part :

[134.1] l'ingénieur Paré-Blanchard est d'accord ; il affirme :

[134.1.1] quand l'échangeur est mis à l'arrêt au niveau du contrôleur, le ventilateur devrait arrêter et il ne devrait plus y avoir un échange d'air avec l'extérieur ni être en circulation interne, le ventilateur devrait être à l'arrêt et la circulation d'air devrait être complètement arrêtée à ce moment-là ;

[134.1.2] ce n'est pas un test qu'il a fait mais il abonde dans le même sens que si effectivement le ventilateur continue de fonctionner une fois que le bouton de mise à l'arrêt est appuyé, il y a effectivement un mauvais fonctionnement ;

[134.1.3] que son mandat n'avait pas été de faire une contre-expertise de celle de l'ingénieur St-Pierre, qu'il n'a pas approché ce dossier pour faire une contre-expertise, il n'a pas parlé avec lui.

[135] En réponse aux constats de la Bénéficiaire, de l'Administrateur et de l'ingénieur St-Pierre, l'Entrepreneur a :

[135.1] d'abord produit une lettre de l'installateur du système, Stéfanaïr, et quand l'Administrateur et le Tribunal ont fait remarquer lors de la conférence de



gestion qu'un témoin expert se devait être neutre et non l'installateur lui-même,

[135.2]a produit un rapport d'expert, non pas en réponse des constats de la Bénéficiaire, de l'Administrateur et de l'ingénieur St-Pierre, mais pour valider les allégations de l'installateur, le tout :

[135.2.1] sans juger de l'état des lieux à savoir s'il y avait ou non, problème d'humidité mais en concluant néanmoins que le taux présent était normal ;

[135.2.2] alors que son expert a admis à l'audience devant le Tribunal qu'il n'avait pas été mis au courant de la raison de la « réunion ».

[136] En contre-preuve de planchers vagues dont la correction a été ordonnée par l'Administrateur, soit le remplacement complet du plancher à l'étage, le Tribunal n'a que l'affirmation de la représentante de l'Entrepreneur à l'effet que les planchers lui semblent normaux comme ceux qu'elle a chez elle.

[137] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autres choix que de rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

Délais d'exécution

[138] Cette question n'a pas été abordée à l'audience.

[139] L'Administrateur n'a pas rendu sa décision en fonction d'un délai, mais en fonction de dates limites, tout en suggérant d'attendre quarante-cinq jours après la fin des travaux correctifs au point 3 pour s'assurer que la problématique est réglée, avant de procéder aux travaux correctifs pour le plancher vague (point 4).

[140] Sur la base de l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il doit ici faire appel à l'équité pour changer les dates limites, sans que, par ailleurs, cela n'exonère qui que ce soit de ses responsabilités quant au fond.

[141] Dans la décision du 14 avril 2022, le délai d'exécution :

[141.1] pour le point 3 était fixé au 6 juin 2022, soit 53 jours ;

[141.2] pour le point 4, au 30 août 2022, soit 138 jours, le Tribunal concluant toutefois que l'Administrateur a tenu compte des vacances de la construction.

[142] Le Tribunal conclut de fixer la date limite pour le point 3 au vendredi 30 septembre 2022 (même 53 jours) et pour le point 4, au 1^{er} décembre 2022.



FRAIS

Frais de l'arbitrage

[143] L'article 123 du *Règlement* se lit ainsi :

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts. [...]

[144] Le Tribunal d'arbitrage conclut que :

[144.1] pour la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire, les coûts de l'arbitrage soient assumés par l'Administrateur, sous réserves de ses recours subrogatoires, puisque la Bénéficiaire a eu gain de cause en partie ;

[144.2] pour la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur ;

le tout avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec⁶ à compter de la date de la facture émise par le CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Réclamation de la Bénéficiaire pour ses frais d'expertises

[145] La Bénéficiaire réclame ses frais d'expertises sur la base de l'article 124 du *Règlement*.

[146] Le *Règlement* stipule :

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

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur. [...]

[147] Le rapport d'expert par une inspectrice en bâtiment a été produit après que la Bénéficiaire se soit pourvue en arbitrage de la décision du 12 mars 2021 mais avant la décision du 14 avril 2022 qui lui a donné raison quant au fond mais qui a été portée en arbitrage par l'Entrepreneur.

[148] Le Tribunal note que la décision du 14 avril 2022 fait non seulement référence à ce rapport, mais elle affirme accorder une réclamation qui y est mentionnée, ce qui amène à conclure à la pertinence de l'expertise, soit :

⁶ *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Masson* 2016 QCCS 5593 paragraphes [54] et s. (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, J.C.S.).



Au surplus, la bénéficiaire transmet aux parties le 28 mars 2022 un rapport d'expertise de la firme Détection thermique JD suivant une inspection réalisée le 11 août 2021 par Jessy Dufresne (voir annexe 3).

Dans ce rapport, le professionnel indique avoir constaté des taux d'humidité variant entre 57,9 % et 60,8 % d'humidité relative dans le bâtiment (voir page 12 de 23 du rapport). Il souligne également un taux d'humidité anormal du revêtement de plancher.

À l'aide d'une thermographie infrarouge, il soulève la présence possible d'anomalie au plafond du garage et du mur près des escaliers (chambre à coucher du rez-de-chaussée) en raison des zones plus froides détectées à proximité de certaines composantes du système de fournaise centrale à air pulsé (page 16 de 23).

Il soulève également une installation inadéquate du boyau de vidange du VRC (page 18 de 23).

Il décèle également la présence d'un conduit de ventilation non raccordée dans le mur adjacent à la chambre à coucher du rez-de-chaussée.

Par conséquent, [...]

L'entrepreneur devra également corriger la fixation du boyau de vidange du VRC.

De plus, il devra investiguer la présence d'un conduit de ventilation non raccordée dans le mur adjacent à la chambre à coucher du rez-de-chaussée et procéder aux travaux correctifs nécessaires. Dans le cas contraire, il devra fournir à l'administrateur un écrit du professionnel justifiant la présence de cette installation.

[149] Le Tribunal conclut donc que ce rapport a été fait dans le cadre du premier arbitrage dans lequel la Bénéficiaire était en demande et, après deux visites supplémentaires de l'inspectrice-conciliatrice (11 juin et 22 octobre 2021), l'Administrateur lui a donné raison alors que le processus d'arbitrage était suspendu.

[150] A l'audience l'Entrepreneur reproche qu'on n'a pas le CV de l'expert, toutefois, cette dernière signe « inspecteur-en-bâtiment », son site web de « thermographe certifiée et inspectrice du bâtiment ».

[151] À l'audience l'inspectrice-conciliatrice affirme qu'elle aurait donné raison à la Bénéficiaire même sans ce rapport, mais sa décision rapporte aussi des éléments spécifiques notés par l'expert.

[152] L'inspectrice-conciliatrice affirme qu'une partie de ce rapport a servi à une autre réclamation et force est d'admettre à la lecture du rapport que même s'il est écrit au début que le mandat de l'expert concernait l'humidité et que la décision cite nommément ce rapport, le Tribunal considère qu'il ne peut pas accueillir la totalité de la réclamation, qu'il réduit de 25%, le rapport traitant effectivement d'éléments qui ne sont pas dans le présent dossier d'arbitrage.

[153] Le Tribunal conclut donc, en vertu du premier paragraphe de l'article 124, à ordonner à l'Administrateur le remboursement de 75% de ces frais sous réserves de ses recours subrogatoires, pour un total de 446.25\$ (513.07\$ avec les taxes).



Réclamation de l'Entrepreneur pour ses frais d'expertises

[154] L'Entrepreneur réclame ses frais d'expertises sur la base du premier paragraphe de l'article 124 du *Règlement*, cité ci-haut.

[155] L'Entrepreneur, demandeur, n'ayant pas eu « gain de cause total ou partiel », le Tribunal se doit de rejeter cette réclamation en vertu du *Règlement*.

CONCLUSION

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

[157] **Demande d'arbitrage par la Bénéficiaire (dossier S21-041001-NP) :**

[157.1] **ACCUEILLE** en partie, la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire ;

[157.2] **Quant au point 3 :**

[157.2.1] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de rembourser à la Bénéficiaire, la somme de 179.99\$ (206.94\$ avec les taxes de 9.00\$ tps et 17.95\$ tvq), à titre de remboursement des frais du déshumidificateur dans les trente (30) jours de la date de la présente décision envoyée le même jour par courriel aux parties, à noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur **ET QU'À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de rembourser cette somme à la Bénéficiaire dans ce délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution des obligations de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, de rembourser au Bénéficiaire la somme de 179.99\$ (206.94\$ avec les taxes de 9.00\$ tps et 17.95\$ tvq), dans les trente (30) jours supplémentaires **ET RÉSERVE** à l'Administrateur ses recours subrogatoires contre l'Entrepreneur en cas de paiement à la Bénéficiaire comme caution ;

[157.2.2] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser à la Bénéficiaire les frais d'expert au montant de 446.25\$ (513.07\$ avec les taxes de 22.31\$ tps et 44.51\$ tvq) dans les trente (30) jours de la date de la présente décision envoyée le même jour par courriel aux parties, à noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur **ET RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) son recours subrogatoire et ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur (par.19 de l'annexe II du *Règlement*, Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*) ;

[157.3] **Quant au point 8, ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs concernant la moisissure d'ici au 15 octobre 2022 selon son obligation de résultat et la règle de l'art, incluant la remise en état des lieux, et qu'à défaut pour lui de ce faire, l'Administrateur les prenne en charge comme caution de l'Entrepreneur.



[158] **Demande d'arbitrage par l'Entrepreneur (dossier S22-052001-NP) :**

[158.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur y compris sa demande de remboursement pour ses frais d'expertises ;

[158.2] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 14 avril 2022, **SOUS RÉSERVES** des modifications suivantes quant aux délais d'exécution :

[158.2.1] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de **régler le point 3** au plus tard le 30 septembre 2022 (dans un délai de 53 jours) ;

[158.2.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de **régler le point 4** au plus tard le 1^{er} décembre 2022 (dans un délai de 115 jours) ;

[158.2.3] À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux dans lesdits délais, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, sans autre avis ni délai, de faire effectuer ces travaux le tout, selon les règles de l'art dans les mêmes délais supplémentaires, soit 53 jours pour le point 3 et 115 jours pour le point 4.

[159] **LE TOUT,**

[159.1] avec 50% des frais de l'arbitrage (facturé au dossier S21-041001-NP), 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 ; **ET RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée 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, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement* ;

[159.2] avec 50% des coûts de l'arbitrage (facturé au dossier S22-052001-NP) à la charge et à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 8 août 2022



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

