

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:
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No. 221011001

Nadia Sammarco
et

Marek Rakowski
Bénéficiaires

c.
Construction Trilikon Construction Inc.
Entrepreneur

Et :
La Garantie Construction Résidentielle
(GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	M ^e Raphaëlle Lévesque Marek Rakowski Sylvain Brosseau Abdelaziz Mohajir
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Stéphane Paquette Nicola Trinci André Gagné
Pour l'Administrateur :	M ^e Marc Baillargeon Jean-Claude Fillion
Dates de l'audience :	21 et 28 février, 13 mars 2023
Date de la décision :	12 avril 2023

Description des parties

Bénéficiaires :

Madame Nadia Sammarco
 Monsieur Marek Rakowski
 a/s M^e Raphaëlle Lévesque
 Trivium
 2540, boul. Daniel-Johnson, bureau 500
 Laval, Qc. H7T 2S3

Entrepreneur :

Construction Trilikon Construction Inc.
 a/s M^e Stéphane Paquette
 Crochetière, Pétrin
 5800, boul. Louis-H. Lafontaine
 Montréal, Qc. H1M 1S7

Administrateur :

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

Pièces

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

PIÈCES - 1^{ER} ARBITRAGE

- B-1 (1) : Rapport d'expertise (lettre technique) de Groupe Burex du 1er avril 2022 et devis ;
- B-2 (1) : en liasse - Courriels entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ;
- B-3 (1) : en liasse - Courriels entre l'Administrateur et les Bénéficiaires ;
- B-4 (1) : en liasse - Textos entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ;
- B-5 (1) : Photos et vidéos – plancher flottant sous-sol ;
- B-6 (1) : Photos et vidéos – céramique et coulis au rez-de-chaussée ;
- B-7 (1) : Photos – fissures brique et mortier
- B-8 (1) : Photos des fissures et réparations inadéquates dans le crépi ;
- B-9 (1) : Photos et vidéos – fissures – eau et humidités – chambres froides
- B-10 (1) : Photos supplémentaires et vidéos du 23 juin 2022 ;
- B-10 A (1) : Fichier de travail identifiant les photos et vidéos à B-10 (1) ;
- B-11 (1) : Frais d'expertise, y compris une facture produite le 3 juin 2022, pour un total de 7 941,50\$;
- B-12 (1) : Courriel du 15 juillet 2022 de la procureure des Bénéficiaires ;
- B-13 (1) : Pages 22 à 25 du rapport de Burex (B-1) précisant les éléments de la deuxième réclamation : Annexe I à la décision arbitrale du 13 octobre 2022 ;
- B-14 (1) : Pages 22 à 25 du rapport de Burex (B-1) identifiant les éléments afférents aux deux (2) chambres froides respectives : Annexe II à la décision arbitrale du 13 octobre 2022 ;
- B-15 (1) : Relevé météo ;
- B-16 (1) : Datés du 29 septembre 2022, en liasse, lettre du procureur/réponse aux observations de l'inspecteur-conciliateur ; observations du Groupe Burex,

schéma du balcon arrière (chambre froide) avec identification des fissures et photos ; photos et vidéos des constats effectués le 19 août 2022.

*** PIÈCES AJOUTÉES - 2^E ARBITRAGE**

- B-1 (2) : Décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022 ;
- B-2 (2) : Contrat préliminaire et contrat de garantie, en liasse ;
- B-3 (2) : Liste d'inspection pré-réception du 17 janvier 2020 ;
- B-4 (2) : Lettre technique de Sylvain Brosseau, T.P., (Groupe Burex) du 1er avril 2022 (également pièce B-1 (1)) ;
- B-5 (2) : Décision arbitrale du 13 octobre 2022 dans le dossier numéro 211810001 ;
- B-6 (2) : Courriel de Me Raphaëlle Levesque du 15 juillet 2022 et pièces jointes, en liasse (également B-12 (1)) ;
- B-7 (2) : Photos prises le 8 novembre 2022 par le bénéficiaire M. Marek Rakowski ;
- B-8 (2) : Courriel du 23 avril 2020 du bénéficiaire M. Marek Rakowski et pièces jointes, en liasse ;
- B-9 (2) : Photos et vidéos prises à l'intérieur de la chambre froide avant par le bénéficiaire M. Marek Rakowski à différentes périodes, incluant de la dalle au sol dans ladite chambre froide (23-06-2022 et 18-04-2022) ;
- B-10 (2) : Photos des chantepleures obstruées et de l'extérieur prises par le bénéficiaire M. Marek Rakowski ;
- B-11 (2) : Schéma de la dalle du garage et des fissures et photos des fissures prises par le bénéficiaire M. Marek Rakowski ;
- B-12 (2) : Photos en liasse d'une infiltration d'eau à la chambre froide arrière prises le 19 janvier 2023 par le bénéficiaire M. Marek Rakowski ;
- B-13 (2) : Addenda au rapport d'expertise de Sylvain Brosseau, T.P. (Groupe Burex) du 20 janvier 2023 et vidéos prises par ce dernier lors de sa visite du 29 décembre 2022 ;
- B-14 A) (2) : Lettre technique de Groupe Burex du 2 février 2023 portant sur les bons de livraison du béton ;
- B-14 B) (2) : Photos et vidéo permettant d'attribuer le bon de livraison du béton du 15 novembre 2019 à la dalle du garage, du sous-sol, des chambres froides et cabanon ;
- B-15 (2) : Addenda de Groupe Burex portant sur les deux (2) nouveaux éléments du rapport de M. André Gagné du 23 janvier 2023 (qualification des dalles/toits des chambres froides et solin sous les allèges non jointées) ;
- B-16 (2) : Factures des frais d'expertise - à venir ;
- B-17 (2) : 4 photos prises le 19 février 2023.

Après le 28 février :

- B-16 (2) B) : Frais d'expertise ;
- B-17 (2) : Note : les Bénéficiaires avaient également coté sous B-17 (2), un courriel du Bénéficiaire, qui fut coté B-18 (2) à l'audience ;
- B18 (2) : Nouveau – Courriel du Ben à Trotta avec pièce jointe ;
- B-19 (2) : Note : pas au dossier ;
- Et B-20 (2). Textos.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

A-1 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 30 juillet 2019 ;

- A-2 : Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 30 juillet 2019 ;
 A-2.1 : Annexe générale datée du 3 août 2019 ;
 A-3 : En liasse, attestations d'acompte signées par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 3 août et le 26 novembre 2019 ;
 A-4 : Acte de vente signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 17 janvier 2020 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 : Courriel de dénonciation envoyé par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur le 29 mars 2021 auquel est joint ;
 Le formulaire de dénonciation envoyé le 29 mars 2021 ;
 A-6 : Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire ;
 A-7 : Courriel de l'avis de 15 jours envoyé à l'Entrepreneur le 5 mai 2021 auquel sont joints :
 Le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus à la présente) ;
 Le courriel de dénonciation déjà soumis en A-5 ;
 A-8 : Courriel de réponse de l'Entrepreneur daté du 16 juin 2021 auquel sont joints :
 Une lettre ;
 Le formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 16 juin 2021 ;

Correspondances

- A-9 : Courriels envoyés par les Bénéficiaires à l'Administrateur datés du 14 juillet et du 10 août 2020 ;

Autres documents pertinents

- A-10 : Factures d'entreposage ;
 A-11 : Échange de messages texte entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur d'août à octobre 2019 ;
 A-12 : Facture de logement temporaire daté du 27 octobre 2019 ;
 A-13 : Liste d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 17 janvier 2020 ;
 A-14 : Photos des carreaux et du coulis ;
 A-15 : Photos du recouvrement de plancher ;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-16 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 28 septembre 2021 et la preuve de réception de Postes Canada des Bénéficiaires daté du 29 septembre 2021 ;
 A-17 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 3 novembre 2021 auquel sont joints :
 La demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 18 octobre 2021 ;
 La lettre de nomination de l'arbitre datée du 3 novembre 2021 ;
 La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-16 ;
 A-18 : Curriculum vitae de Jean-Claude Fillion ;
 A-19 : Daté du 21 septembre 2022 – « Observations du 19 août 2022 ».

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Rapport d'expert d'André Gagné ;
 E-2 : Photo du 15 janvier 2020 ;
 E-3 : Facture d'électricité ;
 E-4 : Courriels du Bénéficiaire du 15 janvier 2020 avec quatre photos intérieures plus 4 photos extérieures ;
 E-5 : Trois (3) engagements de travaux offerts au Bénéficiaire.

INTRODUCTION.....	6
Premier arbitrage de 2022 et liste des pièces	6

Liste des différends à trancher	7
Liste des engagements par l'Entrepreneur	8
L'inspection pré-réception du 17 janvier 2020.....	8
Point 2. Absence de membrane hydrofuge aux dalles (pages 7 et 9 du rapport d'expert).....	9
Point 3. Fissures à la chambre froide avant et dalle du sous-sol (pages 22 à 24 du rapport d'expert).....	9
Introduction.....	9
Preuve des Bénéficiaires.....	14
Marek Rakowski.....	14
Sylvain Brosseau	16
Preuve de l'Entrepreneur.....	19
André Gagné.....	19
Nicola Trinci	21
Le contrat signé sur les travaux des chambres froides avant et arrière.....	21
Preuve de l'Administrateur	21
Jean-Claude Fillion	21
Contre-preuve.....	23
Sylvain Brosseau	23
Marek Rakowski.....	23
Décision arbitrale sur le Point 2.....	25
Décision arbitrale sur le Point 3 et Accord entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire.....	27
Point 5. Chantepleures obstruées ou manquantes (pages 12 à 16 du rapport de l'expert)	28
Accord partiel sur les chantepleures obstruées	28
Réclamation pour chantepleures manquantes.....	29
Réclamation pour autres chantepleures obstruées.....	31
Point 6. Absence de solin (page 12 du rapport de l'expert)	31
Introduction.....	31
Décision, preuve et motifs	33
La dénonciation et les rapports d'expert.....	33
Témoignages à l'audience	37
Sylvain Brosseau	37
André Gagné.....	38
Jean-Claude Fillion	39
Conclusion.....	39
Point 7. Fissures à la dalle du garage (pages 26 à 27 du rapport de l'expert)	40
Introduction.....	40
Preuve des Bénéficiaires.....	41
Marek Rakowski.....	41
La coulée du 15 novembre 2019	41
Abdelaziz Mohajir.....	42
Qualification comme témoin expert et objection.....	42
Témoignage à l'audience.....	45
Contre-interrogatoire.....	46
Preuve de l'Entrepreneur.....	50
André Gagné.....	50
Nicola Trinci	55
Contre-interrogatoire.....	56
Preuve de l'Administrateur	56
Jean-Claude Fillion	56
Contre-interrogatoire.....	57
Contre-preuve.....	57
Marek Rakowski.....	57
Décision	58
Rapport Mohajir demandant le remplacement de la dalle	58
Recours contre l'Administrateur et non, contre l'Entrepreneur	60
Offre de l'Entrepreneur	63
Date de la fin des travaux au 15 mai 2020	64

COÛTS DE L'ARBITRAGE	64
FRAIS D'EXPERTISES.....	64
CONCLUSIONS.....	65

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier à la suite d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires d'une décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022, reçue le 10 novembre 2022 par la Société pour la résolution des conflits (SORECONI), et par la nomination le 13 novembre 2022 du soussigné comme arbitre.
- [2] Les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19¹ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*).
- [3] L'audition s'est tenue sur trois jours par moyens technologiques.

Premier arbitrage de 2022 et liste des pièces

- [4] Il s'agit d'un deuxième arbitrage entre les mêmes parties, le premier ayant aussi duré trois jours.
- [5] Les mêmes pièces ont été produites mais sous des cotes différentes, c'est ainsi que le rapport Burex du 1^{er} avril 2022 a été coté B-1 dans le premier, puis B-4 dans le second, d'où les nouvelles cotes B-1(1) et B-4(2) qui parle du même document, sauf dans certaines citations dans la présente décision où le chiffre entre parenthèses (1) ou (2) n'était pas indiqué.
- [6] Le Tribunal a tenu une audition précédée d'une visite des lieux le 1^{er} juin 2022 dans le cadre d'un autre dossier d'arbitrage qui a résulté d'une première décision arbitrale finale pour d'autres points le 13 octobre 2022, soit *Sammarco et Construction Trilikon Construction inc., 2022 CanLII 98927 (QC OAGBRN)*, dont voici un extrait :

Autres points dénoncés par écrit le 5 avril 2022 et nouvelle décision de l'Administrateur sur ces points rendus le 12 octobre 2022

- [11] Au cours du processus d'arbitrage, les Bénéficiaires ont produit un rapport d'expert (pièce B-1) qui rapporte des problématiques supplémentaires qui n'ont pas fait l'objet préalablement à l'audition de cet arbitrage d'une décision de l'Administrateur.
- [12] Ce rapport a été envoyé par écrit par courriel du 5 avril 2022 par la procureure des Bénéficiaires, au procureur de l'Administrateur et à l'Entrepreneur. [...]
- [14] Les participants à l'arbitrage ont convenu que le Tribunal déclare qu'une dénonciation équivalente à une dénonciation écrite sous l'article 18 alinéa (1) du *Règlement* a été produite auprès de l'Administrateur et l'Entrepreneur le 5 avril 2022, sur les objets suivants :

¹ Article 19 : 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 [...]

[14.1] 1. Absence de membrane hydrofuge aux dalles au-dessus des chambres froides (pages 7 à 9 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ; [Note du Tribunal : c'est le point 2 de la décision du 12 octobre 2022]

[14.2] 2. Chambres froides (humidité, présence d'eau, carton, fissures chambre froide avant et dans la dalle sous-sol de la chambre froide) (pages 22 à 24 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ; [Note du Tribunal : c'est le point 3 de la décision du 12 octobre 2022]

[14.3] 3. Absence de larmier au rebord du palier de l'escalier extérieur et nez de marches (pages 7 à 9 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ; [Note du Tribunal : c'est le point 4 de la décision du 12 octobre 2022]

[14.4] 4. Chantepleures obstruées ou manquantes (pages 12 à 16 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ; [Note du Tribunal : c'est le point 5 de la décision du 12 octobre 2022]

[14.5] 5. Absence de solin (page 12 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ; [...] [Note du Tribunal : c'est le point 6 de la décision du 12 octobre 2022]

[14.7] 7. Fissures dalle du garage (pages 26 à 27 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ; [...]

[15] N'étant pas saisi de ces points, même si les témoins ont abordé ces sujets, le Tribunal ne rend pas de décision à leur sujet, les parties conservant tous leurs recours.

[7] Lors de l'audition du premier arbitrage, le Tribunal a souligné que dans les conclusions de sa décision à venir (qui fut signée le 13 octobre 2022), il déclarerait qu'une nouvelle dénonciation pour d'autres points avait eu lieu le 5 avril 2022, considérant que les Bénéficiaires avaient produit une preuve sur des points qui ne faisaient pas partie de l'arbitrage, ni même, d'une décision de l'Administrateur.

[8] Ces autres points ont fait l'objet d'une nouvelle inspection des lieux par l'Inspecteur-conciliateur sans la présence du soussigné et d'une nouvelle décision de l'Administrateur le 12 octobre 2022.

[9] Cette situation a résulté, en partie, en un dédoublement de la même preuve rapportée en détails dans la première décision du 13 octobre 2022.

Liste des différends à trancher

[10] Les Bénéficiaires ont confirmé en début d'audience que les différends qu'ils ont avec la décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022 sont :

[10.1] 2. Absence de membrane hydrofuge aux dalles (pages 7 et 9 du rapport d'expert)

- [10.2] 3. Fissures à la chambre froide avant et dalle du sous-sol (pages 22 à 24 du rapport d'expert)
- [10.3] 5. Chantepleures obstruées ou manquantes (pages 12 à 16 du rapport de l'expert)
- [10.4] 6. Absence de solin (page 12 du rapport de l'expert) (sous les fenêtres seulement, avec désistement pour les ouvertures en haut)
- [10.5] 7. Fissures à la dalle du garage (pages 26 à 27 du rapport de l'expert)
- [10.6] Et réitérer la date de la fin des travaux au 15 mai 2020.

Liste des engagements par l'Entrepreneur

- [11] Au début du troisième jour d'audience du présent arbitrage, l'Entrepreneur, par l'entremise de son procureur, a produit par écrit les engagements de travaux sur trois points qu'il s'engageait à effectuer (à la demande du Tribunal de les mettre par écrit, et non, à la demande du Tribunal de s'engager à faire des travaux).
- [12] Ces engagements sont reproduits aux Points concernés dans la présente décision.

L'inspection pré-réception du 17 janvier 2020

- [13] Le déroulement de l'inspection pré-réception a fait l'objet d'une nouvelle preuve alors que cette question avait été abordée lors du premier arbitrage.
- [14] Voici des extraits de la première décision de 2022² :
- [41] Il a fait l'inspection pré-réception avec son épouse et Monsieur Trinci (président de l'Entrepreneur) et signé le formulaire de pré-réception le 17 janvier 2020 (pièce A-13).
- [42] Il avait aussi fait le tour de son bâtiment la veille et établi une liste déjà inscrite à l'ordinateur sur un formulaire de pré-réception qu'il avait téléchargé.
- [43] Il est emménagé le 21 janvier 2020 et y habite depuis cette date.
- [15] L'élément nouveau dans du second arbitrage a été l'affirmation de Nicola Trinci, président de la société de l'Entrepreneur, à l'effet que le Bénéficiaire était souvent sur le chantier avant le 17 janvier et qu'il avait procédé à une inspection du bâtiment avec Mike Trotta (autre représentant de l'Entrepreneur, qui n'a pas témoigné), deux jours avant, soit le 15 janvier, le tout, tel qu'il appert de courriels du 15 janvier 2020, produits (pièce E-4) à la demande³ du Tribunal.

² *Sammarco et Construction Trilikon Construction inc.*, 2022 CanLII 98927 (QC OAGBRN).

³ Entre autres, la Cour suprême du Canada dans *Brouillard dit Chatel c. La Reine*, [1985] 1 R.C.S. 39 : « 17. D'abord, il est clair que l'on n'exige plus du juge la passivité d'antan; d'être ce que, moi, j'appelle un juge sphinx. Non seulement acceptons-nous aujourd'hui que le juge intervienne dans le débat adversaire, mais croyons-nous aussi qu'il est parfois essentiel qu'il le fasse pour que justice soit effectivement rendue.

[16] Comme le Tribunal l'a invoqué à l'audience, ces courriels n'indiquent nulle part qu'il y ait eu une inspection des lieux de façon conjointe avec le Bénéficiaire et Mike Trotta (représentant de l'Entrepreneur).

[17] Le Tribunal retient de la preuve le témoignage du Bénéficiaire :

[17.1] il n'a pas procédé à une inspection de l'immeuble avec Monsieur Trotta le ou vers le 15 janvier 2020 ;

[17.2] il était à la maison à cette date pour recevoir ses électro-ménagers et il en a profité pour regarder l'état de lieux, il a fait le tour de la maison seul, puis Mike Trotta s'est présenté, il lui a montré les éléments qu'il avait découverts, ils n'ont pas fait le tour de la maison ensemble ;

[17.2.1] ses courriels à Mike Trotta (pièce E-4) sont dans ce cadre.

Point 2. Absence de membrane hydrofuge aux dalles (pages 7 et 9 du rapport d'expert)

Point 3. Fissures à la chambre froide avant et dalle du sous-sol (pages 22 à 24 du rapport d'expert)

Introduction

[18] La preuve sur le Point 2 a aussi couvert le Point 3 et, de façon globale, une réclamation pour humidité et moisissure dans les chambres froides qui avait aussi fait l'objet d'une preuve lors du premier arbitrage.

[19] Dans sa décision du 12 octobre 2022, l'Administrateur écrit quant au Point 2 :

2. ABSENCE DE MEMBRANE HYDROFUGE AUX DALLES (PAGES 7 ET 9 DU RAPPORT D'EXPERT)

Les bénéficiaires dénoncent par le biais de leur expert Sylvain Brosseau, l'absence d'une membrane hydrofuge sur les dalles des galeries avant et arrière, celui-ci faisant référence à la partie 9.26. COUVERTURES du Code de Construction du Québec, version de 2005.

Ils allèguent que selon leur expert, le dessus de la dalle d'entrée doit être traité comme une toiture et l'article 9.26.1.1 s'appliquerait.

Lors de notre visite, nous avons constaté le point dénoncé par l'expert, à l'effet qu'il n'y a pas de revêtement de toiture installé sur les galeries avant et arrière.

Nous sommes d'avis que la section 9.26 du Code, en lien avec les toitures, s'appliquent lorsqu'un espace habité et chauffé doit avoir la protection d'une toiture, pour éviter tout dommage aux occupants, alors que dans le cas qui nous préoccupe, nous sommes en présence d'espaces non habités, ni chauffés, ni isolés.

Nous sommes également d'avis que l'absence de membrane ne constitue pas une malfaçon en tant que tel, cet aspect se retrouvant à l'extérieur du bâtiment et au-dessus d'une chambre froide non-habitable, condition se retrouvant à l'avant et à l'arrière de la résidence.

Ainsi un juge peut et, parfois, doit poser des questions aux témoins, les interrompre dans leur témoignage, et au besoin les rappeler à l'ordre. »

Il est également important de préciser que l'installation d'une membrane ne prévient pas de microfissuration ou fissure de la dalle, et par le fait même ne prévient pas les infiltrations d'eau par les fissures présentes.

L'entrepreneur a mentionné que les deux espaces avant et arrière ne constituent pas des pièces habitables, ce dernier renchérissant à l'effet que l'isolation de ces pièces, si désirées comme habitable par les bénéficiaires ultérieurement, faisait l'objet d'une exclusion à la réception et serait la responsabilité des bénéficiaires si ce changement était désiré de leur part.

Au surplus, l'administrateur est d'avis que les bénéficiaires avaient suffisamment de temps depuis la réception pour dénoncer cet aspect apparent jugé déficient par leur expert et qu'il s'est écoulé pratiquement deux ans et demi depuis la réception de la résidence, soit le 17 janvier 2020.

Bien que cette situation semble faire l'objet de préoccupations de la part des bénéficiaires, l'administrateur est d'avis que l'aspect dénoncé ne rencontre pas les critères du vice caché mais plutôt celui de la malfaçon apparente si jugé déficient par l'expert des bénéficiaires et ne peut donc accueillir la présente requête.

(Note du Tribunal : image d'un extrait de « Annexe générale Inclusions standard »

« Non inclus – Finition et isolation de la chambre froide (à finir par les acheteurs) ») (nos caractères gras)

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cet aspect apparent n'a pas été dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception le cas échéant, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 2.

[20] Dans sa demande d'arbitrage, les Bénéficiaires écrivent :

POINT 2 : Absence de membrane hydrofuge aux dalles

[...] 15. Les Bénéficiaires sont en désaccord avec l'opinion de l'Administrateur, en ce que leur expert, le Groupe Burex, conclut que les dalles formant le dessus des chambres froides doivent être considérées comme des toitures puisque les chambres froides communiquent avec l'intérieur de l'immeuble et sont utilisées par les Bénéficiaires, au même titre qu'une salle mécanique, un espace de rangement ou une garde-robe;

16. Selon l'admission de l'Administrateur et de l'Entrepreneur à l'effet que les chambres froides peuvent être finies et devenir « habitables », les Bénéficiaires désirant faire isoler les chambres froides ultérieurement devraient refaire les dalles et installer une membrane, ce qui est absurde;

17. L'Administrateur précise aussi « que l'installation d'une membrane ne prévient pas de microfissuration ou fissure de la dalle, et par le fait même ne prévient pas les infiltrations d'eau par les fissures présentes »;

18. Or, la présence d'une membrane n'aurait aucune utilité selon l'Administrateur, même au-dessus d'une pièce habitable selon sa définition, alors que l'expert des Bénéficiaires, le Groupe Burex, est d'opinion qu'une telle membrane sert notamment à ce que l'eau ne puisse s'infiltrer par les fissures présentes ;

19. L'Administrateur conclut finalement qu'il s'agirait d'une malfaçon apparente, « si jugé déficient par l'expert des Bénéficiaires », et qu'elle aurait été dénoncée tardivement;

20. Les Bénéficiaires sont en désaccord avec cette conclusion pour quatre (4) raisons :

20.1. Lors de l'inspection préreception, les formes en bois du coffrage du béton étaient toujours présentes (retirées seulement le 1er mai 2020) et empêchaient toute possibilité de constater l'absence de membrane sous le béton;

20.2. Ni l'Entrepreneur ni les Bénéficiaires ne l'ont constaté lors de l'inspection préreception, ce qu'ils ne pouvaient faire;

20.3. Un acheteur/bénéficiaire raisonnable placé dans les mêmes circonstances n'aurait pas constaté l'absence de membrane puisqu'il aurait ignoré cette norme tout comme les Bénéficiaires et les deux balcons paraissaient conformes;

20.4. L'Entrepreneur et l'Administrateur contestent la nécessité d'une telle membrane et l'application de la norme au cas en l'espèce, donc il est déraisonnable de prétendre que les Bénéficiaires auraient dû soulever le vice;

20.5. Il ne s'agit pas d'une simple malfaçon, mais bien d'un vice caché puisque la conséquence de l'absence d'une telle membrane, soit l'infiltration d'eau et d'humidité dans les chambres froides, rend impropre l'immeuble à l'usage auquel il est destiné;

21. Nonobstant ce qui précède, selon les Bénéficiaires, ces derniers n'avaient pas à déterminer et à dénoncer les sources des infiltrations d'eau constatées par les fissures (première réclamation), dont l'une est l'absence de membrane hydrofuge. S'il y avait eu une membrane, l'eau ne se serait pas infiltrée. Par conséquent, la manifestation d'infiltrations d'eau dans les chambres froides, laquelle a été découverte dans la première année de la réception, est suffisante pour pouvoir qualifier ce POINT 2 de malfaçon non apparente.

[21] Dans sa décision, l'Administrateur traite ainsi du Point 3 :

3. FISSURES À LA CHAMBRE FROIDE AVANT ET DALLE DU SOUS-SOL (PAGES 22 À 24 DU RAPPORT D'EXPERT)

Les bénéficiaires dénoncent par le biais de leur expert Sylvain Brosseau, la présence de fissures à la chambre froide avant, de même qu'à la dalle en-dessous au sous-sol.

Les bénéficiaires ayant mentionné que des infiltrations d'eau survenaient aux chambres froides arrière et avant, l'administrateur a demandé que des vérifications aient lieu pour performer des tests d'eau auxdites fissures, soit à la chambre avant, celle-ci faisant l'objet de cette réclamation, la chambre arrière faisant l'objet de la réclamation 169372-5914 en arbitrage présentement.

Nous avons alors procédé à l'aide d'un boyau d'arrosage à simuler de fortes pluies sur les surfaces de la galerie avant. Aucune infiltration d'eau ne fut perçue aux surfaces de la chambre froide avant à l'intérieur, ni noté d'infiltration par la dalle au-dessus et/ou ni à ces jonctions en-dessous de la chambre froide avant.

En lien avec les fissures millimétriques, nous sommes d'avis que ces fissures de retrait de l'ordre de 1 à 2 mm, ne constitue pas un vice caché comme tel mais sont plutôt le résultat du comportement normal des matériaux dans la première année de vie d'un bâtiment.

L'expert lui-même décrit ses fissures comme étant millimétrique de l'ordre de 2 mm.

Nous sommes également d'avis que ces fissures devraient par contre être colmatées ou injectées de façon à assurer une bonne salubrité des lieux.

L'administrateur est d'avis que l'aspect dénoncé ne rencontre pas les critères du vice caché et ne peut donc pas accueillir la présente requête.

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 3 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

En effet, la situation que dénoncent les bénéficiaires n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 3.

[22] Dans sa demande d'arbitrage, les Bénéficiaires écrivent :

22. L'Administrateur traite seulement de la question des fissures aux murs de la chambre froide avant et dans la salle du sous-sol alors que les Bénéficiaires dénonçaient :

Chambres froides (humidité, présence d'eau, carton, fissures chambre froide avant et dans la dalle sous-sol de la chambre froide) (pages 22 à 24 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) (page 22 à *25)

23. Les Bénéficiaires avaient pourtant précisé leur nouvelle réclamation dans un courriel du 15 juillet 2022 en encerclant dans les pages du rapport de Groupe Burex les éléments visés, pièce B-6;

Fissures aux murs de la chambre froide avant

24. Les seules fissures aux murs de la chambre froide avant sont en fait des joints froids, lesquels ne sont pas visibles de l'extérieur;

25. Les Bénéficiaires ont constaté des infiltrations d'eau (gouttes et humidité) par ces fissures/joints froids et ont transmis des photos et des vidéos à l'Administrateur et à l'Entrepreneur au soutien de cette constatation le 23 juin 2022;

26. L'Administrateur mentionne avoir procédé à un test à l'aide d'un boyau d'arrosage et avoir simulé de fortes pluies sur les surfaces de la galerie avant et qu'« aucune infiltration d'eau ne fut perçues(sic) aux surfaces de la chambre froide avant à l'intérieur, ni noté d'infiltration par la dalle au-dessus et/ou ni à ces jonctions en-dessous de la chambre froide avant. »;

27. Toutefois, selon l'expert des Bénéficiaires, ce test n'a pas été réalisé assez longtemps ni correctement pour simuler une forte pluie;

28. Qui plus est, ce n'est pas parce qu'un test n'a pas laissé entrer d'eau que les murs sont étanches;

Fissures à la dalle du sous-sol

29. Pour ce qui est des fissures à la dalle de béton du sous-sol, elles sont situées dans la section de la dalle qui constitue le sol de la chambre froide avant;

30. L'Administrateur n'a pas documenté ces fissures dans la Décision et les traite comme celles aux murs de la chambre froide avant;

31. L'Administrateur mentionne que ces fissures sont millimétriques et « ne constitue(sic) pas un vice caché comme tel mais sont plutôt le résultat du comportement normal des matériaux dans la première année de vie d'un bâtiment. »;

32. Les Bénéficiaires sont en désaccord avec cette conclusion puisque :

32.1. La première fissure dans la dalle a été découverte au mois de mai 2020, soit dans la première année suivant la réception, donc ce point devrait être considéré à titre de malfaçon;

32.2. La première fissure a été dénoncée verbalement à monsieur Mike Trotta, représentant de l'Entrepreneur, au mois d'octobre 2020, puis à monsieur Nicolas Trinci lors, son président, d'une visite le 18 février 2021. Les représentants de l'Entrepreneur ont mentionné que la fissure était normale et ont répondu aux Bénéficiaires de l'injecter à l'époxy;

32.3. La deuxième (2e) fissure dans la dalle est apparue à l'été 2022 et les deux (2) fissures ont progressé depuis leur apparition (se sont élargies et ont allongé), donc elles ne sont pas le résultat du « comportement normal des matériaux dans la première année de vie d'un bâtiment. »;

32.4. Les fissures dans la dalle ne sont pas minimes et millimétriques, tel qu'il appert des photos prises le 8 novembre 2022 communiquées comme pièce B-7;

32.5. L'expert des Bénéficiaires est d'avis que les fissures dans la dalle sur sol causent des dommages et l'Administrateur recommande qu'elles soient « colmatées ou injectées de façon à assurer une bonne salubrité des lieux »;

Présente d'humidité et d'eau dans les chambres froides et résidus de coffrage

33. L'expert des Bénéficiaires, Groupe Burex, note à la page 22 de son rapport la « présence de gouttes d'eau sur le plafond de la chambre froide avant (photo 38) » sans qu'il n'y ait de fissure associée;

34. L'Administrateur n'en traite pas;

35. L'expert des Bénéficiaires, Groupe Burex, note aux pages 22, 24 et 25 de son rapport la « présence des restes de papier avec traces s'apparentant à de la moisissure sur les murs des chambres froides (photo 40). »;

36. À la page 25 de son rapport, Groupe Burex mentionne :

Pour les deux (2) chambres froides, nous recommandons d'enlever les résidus de papiers (résidus de coffrage), car ils présentent un milieu favorable au développement de champignons en présence d'humidité. Toutefois, cette pièce demeure propice à la pousse fongique. Pour éviter la pousse fongique, l'installation d'un isolant muni d'un pare-vapeur est requise pour pallier le transfert d'air et prévenir la condensation sur les surfaces froides en béton, un système mécanique refroidisseur d'air dans le cas d'une chambre froide ou l'installation d'un déshumidificateur afin de maintenir l'humidité relative sous la barre de 45 %, jumelé avec un système de chauffage assurant une température d'au moins 15 °C ainsi que la fermeture des ouvertures pouvant introduire l'humidité contenue dans l'air extérieur. En procédant ainsi, cela préviendra la formation de la condensation et de moisissures.

37. L'Administrateur ne traite aucunement de cette portion de la réclamation;

38. La présence d'humidité anormale a été découverte dans les semaines suivant la réception;

39. Lors de la réception du bâtiment, les formes en bois du coffrage du béton étaient toujours présentes et de la moisissure importante s'est formée sur celles-ci, tel qu'il appert du courriel du 23 avril 2020, pièce B-8;

40. Les Bénéficiaires ont alors contacté l'Entrepreneur qui a d'abord répondu que les formes étaient destinées à y rester de façon permanente;

41. Finalement, l'Entrepreneur a retiré les formes le 1er mai 2020, mais en y laissant des résidus de carton, malgré la plainte des Bénéficiaires à cet égard.

Preuve des Bénéficiaires

Marek Rakowski

- [23] Le Bénéficiaire est ingénieur dans le domaine informatique, il évalue ses connaissances à 7 sur 10 en matière de construction ; quant à la Bénéficiaire, elle est directrice d'école.
- [24] Il affirme que lors de l'inspection pré-réception, ils ne sont pas allés dans les chambres froides ; sur les dalles de béton par-dessus les chambres froides, il n'avait pas vu de fissures ou de ciment craqué.
- [25] Dans les deux semaines qui ont suivi son emménagement, en février 2020, il a vu que les formes de bois laissées dans les chambres froides étaient mouillées, puis il a vu de la poudre/mousse blanche.
- [26] Il affirme l'avoir dénoncé verbalement à l'Entrepreneur, par écrit à l'Entrepreneur et l'Administrateur par courriel du 29 mars 2021 (pièce A-5) ;
- [26.1] cependant, après vérifications lors de son témoignage, il convient que l'humidité n'est pas inscrite sur le formulaire de dénonciation de mars 2021, mais ajoute en avoir discuté lors de l'audience en 2022 du premier arbitrage sous la dénonciation au Point 4 quant aux fissures des balcons ;
- [26.2] le Tribunal ajoute ici qu'au premier arbitrage de 2022⁴, les Bénéficiaires ont confirmé que seule la chambre froide *arrière* faisait l'objet de cet arbitrage de 2022 :

Exclus de la présente décision

[67] Le Tribunal note d'abord qu'il a été question des chambres froides dans les témoignages à l'audience.

[68] Sauf la question des murs de fondations, les points suivants ne sont pas sous sa compétence juridictionnelle bien qu'ils réfèrent à « chambres froides » et la présente décision ne saurait donc considérée comme une décision sur le fond de ces deux points, soit :

[68.1] 1. Absence de membrane hydrofuge aux dalles au-dessus des chambres froides (pages 7 à 9 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;

[68.2] 2. Chambres froides (humidité, présence d'eau, carton, fissures chambre froide **avant** et dans la dalle sous-sol de la chambre froide) (pages 22 à 24 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;

[69] Vu la preuve produite à l'audience qui débordait les points que le soussigné devait trancher, le Tribunal a posé une question de précision aux Bénéficiaires et par courriel du 14 juillet 2022, la procureure des Bénéficiaires écrit : [...]

Réponse des Bénéficiaires :

⁴ *Sammarco et Construction Trilikon Construction inc.*, 2022 CanLII 98927 (QC OAGBRN).

La chambre froide avant (sous les marches de la façade avant de la maison) ne faisait pas partie de la dénonciation [note du Tribunal : de mars 2021], ni de la décision de l'administrateur.

- [27] Ces fissures sur le balcon, il les a découvertes le 28 septembre 2020 quand il a fait le tour du bâtiment.
- [28] Quant aux formes de bois, il a envoyé en mars 2020 des courriels à Mike Trotta (de l'Entrepreneur), ils ont parlé de la moisissure aux chambres avant et arrière.
- [29] En avril 2020 (note du Tribunal, après la signature du contrat et après l'emménagement), il a demandé à Mike Trotta s'il y avait un moyen de finir (mettre la chambre comme étant une chambre habitable) les pièces des 2 chambres froides ;
- [29.1] ce dernier a dit que c'était un extra ;
 - [29.2] on ne s'est pas entendu sur le prix ;
 - [29.3] on n'a pas terminé la chambre.
- [30] Quand les formes de bois dans les deux chambres froides ont été enlevées en mai 2020 :
- [30.1] il y avait des gouttelettes d'eau au plafond ;
 - [30.2] ce n'était pas compatible avec la condensation car il y avait eu trop d'eau dans les formes de bois, puis on voyait une fissure au balcon, avec de l'efflorescence autour de la fissure ;
 - [30.3] quand le bois a été enlevé, il y a eu de l'eau pendant plusieurs semaines, ça s'est asséché pendant l'été, ça a réapparu à la fin de l'année, i.e. septembre, octobre 2020 ;
 - [30.4] les gouttelettes sont uniquement présentes l'hiver, il y a beaucoup de neige l'hiver, et même si on déneige on voit que le balcon est imbibé d'humidité.
- [31] **Sur la chambre arrière, traitée au 1^{er} arbitrage** : la fissure de la dalle (plafond) et celle à la verticale ont été réparées, suite à cela il y a eu une autre infiltration d'eau par la grande fissure, qui a été réparée une deuxième fois (injection par Goudron Québec, 13 février 2023).
- [32] **Sur la chambre avant, non traitée au 1^{er} arbitrage** : quelques semaines après la réception il a vu les gouttelettes d'eau, moisissures, l'Entrepreneur a mis un anti-fongicide dans les 2 chambres froides le jour où on a enlevé les formes, l'Entrepreneur a dit en principe ça va partir.
- [33] Avant l'enlèvement des formes, les traces d'eau était aux jointures froides (où l'escalier touche le sol), un peu en haut de la porte de la chambre froide.
- [34] Quand les formes ont été enlevées, c'était à la périmétrie du plafond, et surtout à l'hiver 2020-2021 des gouttelettes, des traces d'eau, de l'eau qui coulait sur les murs (le tout, illustrées de photos et de vidéos) ;

[34.1] à l'hiver, il a mis du chauffage dans les chambres froides avant et arrière pour essayer de garder ça un peu plus sec, - les gouttelettes d'eau étaient toujours présentes, ça coulait sur les murs, il en a parlé avec Monsieur Trinci (l'Entrepreneur) en février 2021.

Sylvain Brosseau

[35] Les Bénéficiaires ont produit Sylvain Brosseau comme témoin expert, il est membre de l'Ordre de technologues, expert en bâtiment depuis 30 ans, président du *Groupe Burex*, experts-conseils en bâtiment depuis juin 1998, son CV est produit en B-1 (1) avec son rapport ; il a été reconnu comme témoin expert en analyse technique de bâtiment.

[36] Son rapport du 1^{er} avril 2022 (B-1(1)) indique qu'il a effectué au préalable deux visites avec Abdelaziz Mohajir, les 14 décembre 2021 et 4 février 2022, puis (en plus de l'audition du premier arbitrage sur les lieux le 1^{er} juin 2022), il est retourné le 19 août 2022 pour des tests d'eau et le 29 décembre 2022 sur les ouvertures exploratoires au niveau de la maçonnerie, pour le plan de drainage.

[37] Il a indiqué à son rapport (page 7) avoir observé une absence de membrane et deux fissures, il réfère aussi à sa lettre B-16(1) (lettre du 29 septembre 2022 à la suite de la visite 19 août 2022) et son addenda du 20 février 2023 B-15(2).

[38] Il se réfère à l'article 9.26.1.1 du CNB et à son Annexe A-9.26.1.1. 2) : les toits doivent être protégés par une couverture et étant donné que ce sont des pièces distinctes à l'intérieur du bâtiment, il faut les protéger contre les intempéries ; l'intention énoncée est que ce doit être protégé contre l'humidité :

Division B 9.26.2.1.
Section 9.26. Couvertures
9.26.1. Généralités
9.26.1.1. Rôle de la couverture

1) Les toits doivent être protégés par une couverture et par des solins mis en oeuvre de façon à permettre l'écoulement des eaux de pluie et à prévenir l'infiltration de l'eau retenue par des bancs de glace.
2) Aux fins de l'application du paragraphe 1), les toits comprennent les plates-formes qui servent effectivement de toits pour ce qui est de l'accumulation ou de l'écoulement des précipitations (voir l'annexe A)

A-9.26.1.1. 2) Plates-formes qui servent effectivement de toits. Les terrasses, les balcons, les passerelles extérieures et d'autres surfaces extérieures semblables servent effectivement de toits lorsqu'ils ne permettent pas le libre écoulement de l'eau à travers le platelage. **À moins que ces surfaces ne soient inclinées vers l'extérieur et que l'eau ne puisse s'écouler vers les bords, l'eau s'accumulera sur la surface.** [Note : *Caractères gras du Tribunal, voir le paragraphe suivant*]. Lorsque la pluie est poussée par le vent sur la surface du platelage (toit), l'eau a tendance à se déplacer vers le haut lorsqu'elle rencontre un obstacle

[39] Il ajoute que la phrase (en caractère gras ci-haut) a été enlevée dans la version du Code de 2015, qu'il cite dans son Addenda 2 du 20 février 2023 (pièce B-15 (2)) (note du Tribunal : c'est la version 2005 qui s'applique ici, ce que toutes les parties

admettent⁵) *car c'était une erreur de français, ça portait à interprétation* et ils l'ont encore plus précisé dans l'objectif visé en 2015 ;

[39.1] voici la version 2015 :

A-9.26.1.1. 1) Plates-formes qui servent effectivement de toits. Les terrasses, les balcons, les passerelles extérieures et d'autres surfaces extérieures semblables servent effectivement de toits lorsqu'ils ne permettent pas le libre écoulement de l'eau à travers le platelage. Lorsque l'eau est poussée par le vent sur la surface du platelage (toit), elle a tendance à se déplacer vers le haut lorsqu'elle rencontre un obstacle.

[40] En contre-preuve, après avoir entendu l'expert André Gagné et le conciliateur architecte Jean-Claude Fillion qui ont cité cette phrase au soutien de leur témoignage, l'expert Brosseau, après avoir dit que c'était une erreur de français, qualifie cette phrase de 2005 de « phrase pour mêler d'avantage les gens » ;

[40.1] vu le débat soulevé lors du contre-interrogatoire sur la raison de l'enlèvement de cette phrase, le Tribunal a dit à l'audience que, faute de dépliant explicatif par les rédacteurs du Code de 2015 sur le retrait de la phrase produit à l'audience, il irait vérifier lui-même ;

[40.2] de façon subsidiaire car, quoiqu'il en soit, c'est le CNB version 2005 qui s'applique ici, le Tribunal conclut à la lecture du Code de 2015 que contrairement à l'affirmation de l'expert, la phrase n'a été enlevée pour une erreur de français - la version anglaise commence aussi par un point⁶ - et le texte de la norme en 2015 est plus long.

[41] Il ajoute que comme le texte dit que l'eau est poussée vers le haut, sur cet escalier, cette membrane doit être appliquée sur la surface horizontale, mais vu qu'il y a des murs qui abritent cette pièce-là, il faut que ces murs soient protégés, il faut que cette membrane sur le toit de la galerie remonte également.

[42] L'eau va rentrer à certains endroits, non seulement à la jonction des joints froids, elle va rentrer, absorbée par capillarité dans le parement de brique « même s'ils sont allés mettre des *tentatives* de chantepleures, l'eau est quand même captée par capillarité à cet endroit-là ».

[43] Les conséquences de l'absence de membrane ici c'est qu'en ce moment il y a de l'infiltration d'eau par les joints, on voit que l'eau est absorbée au niveau de la jonction avec le parement de briques, par capillarité le béton est plus humide

⁵ « Règlement 11-018 » de la Ville de Montréal : « Code » : le Code national du bâtiment – Canada 2005 » (CNRC 47666F) publié par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies du Conseil national de recherches du Canada, tel qu'il a été adopté et modifié par les décrets 953-2000 et 293-2008 (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.01.01), aussi connu sous la désignation Code de construction du Québec - Chapitre 1, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2005 (modifié) : https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_anj_fr/media/documents/11_018.pdf

⁶ **2005 A-9.26.1.1. (2) Platforms that Effectively Serve as Roofs.** Decks, balconies, exterior walkways and similar exterior surfaces effectively serve as roofs where these platforms do not permit the free drainage of water through the deck. **Unless the surface slopes to the outside edges and water can freely drain over the edge, water will pond on the surface.** When rain is driven across the deck (roof) surface, water will move upward when it encounters an interruption. [Nos caractères gras]

quand il y a accumulation de neige et de glace, et aussi la condensation car la pièce n'a pas été isolée ;

[43.1] la section avant a la vocation de mettre un cellier, il y a une cuve de captation avec une pompe, à cet endroit-là ça va geler, il y a de la plomberie, il y a un siphon donc le siphon va geler ;

[43.1.1] l'Entrepreneur s'est objecté (sans demander au Tribunal de trancher l'objection) : le gel de la pompe n'a pas été dénoncé, ce n'est pas en arbitrage ;

[43.1.2] l'expert Brosseau a répliqué :

43.1.2.1. non, mais c'est une pièce qui fait partie du bâtiment ;

43.1.2.2. ça ne gèle pas car actuellement il y a un chauffage mais il faut étanchéiser ça, tu ne peux pas mettre d'isolant si tu n'as pas étanchéisé l'extérieur.

[44] En réponse à la décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022 qui affirme être d'avis que l'article 9.26 CNB s'applique quand l'espace est habité, il répond :

[44.1] c'est une pièce qui est *prévue* être habitée et chauffée, il y avait eu des négociations ;

[44.2] cette pièce-là doit être protégée contre les intempéries, l'excès d'humidité, elle doit être étanche pour pouvoir installer le système de finition intérieur et d'isolation ;

[44.2.1] car il y a une pompe, une cuve, syphon ;

44.2.1.1. et cette fondation n'a pas été prolongée contre le froid (note du Tribunal : c'est la seule mention de ce fait pendant l'arbitrage sur lequel personne n'est revenu et dont le Tribunal n'est pas saisi) ;

donc il faut qu'elle soit chauffée cette pièce-là ;

[44.2.2] et en plus il y avait eu une négociation d'aménager ces deux pièces-là, il y eu un montant de proposé, c'était l'intention.

[45] Quant à la phrase de la décision qu'une membrane ne prévient pas de microfissuration ;

[45.1] il répond que ce n'est pas juste de l'eau qui peut s'infiltrer par les fissures, il y a d'autres façon, le béton n'est pas étanche, ça prend une protection lorsqu'il y a une pièce qui est habitée, qui fait partie intégrante de l'immeuble.

[46] Il a constaté des traces d'efflorescence vis-à-vis des fissures.

[47] Il y a une odeur de guenilles oubliées, de moisissure, « imaginez on va fermer cette pièce sans protection hydrofuge et thermique, ça devient un milieu favorable à la contamination fongique, à chaque fois qu'on ouvre la porte, des spores se promènent dans la bâtisse ».

[48] En contre-interrogatoire lors de la contre-preuve (après les témoignages d'André Gagné et Jean-Claude Fillion) ;

[48.1] à savoir, qu'est-ce que qui distingue ces chambres froides des autres maisons du Québec où il y a des chambres froides, il répond « cette pièce là il avait l'intention de l'aménager et il ne pourra pas l'aménager sans la protéger » ;

[48.1.1] question : « tout est relié au fait qu'il voulait l'aménager? » ;

48.1.1.1. il répond : « c'était dans l'intention » ;

[48.1.2] à la question si on ne faisait pas d'aménagement, si on laissait les deux chambres telles quelles, et qu'on mettait un déshumidificateur (si ça changerait quelques choses) :

48.1.2.1. il répond que non, il faut une membrane, c'est intégré au bâtiment, si on ne fait rien, l'intérieur va être contaminé par les moisissures, à chaque fois qu'on ouvre la porte il y a des spores, c'est contaminé et en avant on va devoir transférer la pompe.

Preuve de l'Entrepreneur

André Gagné

[49] André Gagné⁷ a été reconnu témoin expert en bâtiment avec une expertise dans le domaine du béton et sur la qualité du béton et est produit par l'Entrepreneur ;

[49.1] il a été directeur du service d'expertise technique de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) et a participé à l'élaboration du *Guide de performance de l'APCHQ* édition de 2006.

[50] Il a produit un rapport (pièce E-1 (point 4.3)) sur l'absence de membrane hydrofuge.

[51] L'application de l'article 9.26 du CNB qui exige ou non des membranes sur des couvertures est une question d'interprétation.

[52] Dans le présent cas, on a une dalle de béton qui est en pente, qui ne laisse pas accumuler de l'eau, s'il y a une pluie l'eau va s'écouler.

[53] Du moment que le balcon est en pente et qu'il ne retient pas l'eau (et le test d'eau montre que ça coule), l'article ne s'applique pas, c'est une question d'interprétation.

[54] En arrière il y a un toit au-dessus : « d'après Brosseau il faudrait une membrane malgré le toit au-dessus, sa logique ne tient pas ».

[55] À son avis, si on appliquait cette exigence du Code, il y aurait des milliers de maisons à Montréal, et toutes les maisons du Québec qui ont des chambres froides, qui seraient problématique depuis 2005, en non-conformité avec le Code.

⁷ Aucun lien familial avec le soussigné malgré le patronyme.

- [56] Le but est de rendre étanche à l'eau, des tests d'eau ont été effectués en août 2022 et l'eau ne s'est pas infiltrée à l'avant et à l'arrière on a réparé.
- [57] À l'avant, en janvier 2023, il a constaté que :
- [57.1] les deux grilles de ventilation étaient fermées ;
 - [57.2] pas de chauffage ; et
 - [57.3] de la condensation au niveau de la surface de la dalle de béton ;
 - [57.3.1] la condensation, c'est à chaque fois qu'on ouvre la porte du sous-sol où on a une température de 20/21C et un taux d'humidité de 40/50%, on amène de l'air chaud et humide sur une surface froide.
- [58] À l'arrière, il y avait du chauffage, et aucune trace de condensation.
- [59] Au pis allé, on fait un test d'eau, s'il y a des infiltrations on répare, ça s'injecte [une fissure].
- [60] Un dessous d'escalier qui sert de chambre froide, dans tous les cas si l'eau rentre, c'est par les joints froids et quand ça rentre, le travail correctif approprié est l'injection de l'intérieur ou de l'extérieur.
- [61] En contre-interrogatoire,
- [61.1] s'il était au courant que l'eau s'infiltrait par les fissures sur la dalle de béton arrière lors du test, il répond que des fissures ont été injectées par la suite pour régler le problème, quand il est allé le seul problème à regarder était la membrane ;
 - [61.2] s'il est en mesure de garantir aux Bénéficiaires que sans membrane hydrofuge sur la dalle arrière, l'eau va complètement cesser de s'infiltrer par de nouvelles fissures ou par ces fissures-là et qu'ils vont être capables de finir la chambre froide arrière sans problème, il répond :
 - [61.2.1] le murissement du béton est complété ;
 - [61.2.2] l'Entrepreneur lui a dit que toutes les fissures ont été réparées ;
 - [61.2.3] « le propriétaire qui veut finir sa chambre froide, qu'est-ce qui nous empêche de faire un test d'eau 1 ou 2 heures et pas d'infiltration, donc on peut finir la chambre » ;
 - [61.3] la capillarité, ça pourrait prendre 5-6 heures sur une dalle, on n'a absolument pas à l'étanchéité mais ça ne va jamais arriver, ce n'est pas un réservoir ;
 - [61.4] l'explication des gouttelettes qui perlent au plafond, c'est vraiment de la condensation parce qu'à partir du moment que l'on ouvre la porte, c'est les coins les plus froids qui vont condenser en premier, si les photos produites ont été prises en plein hiver, on parle de condensation qui va humidifier la dalle, et quand on arrive à la saturation de surface, ça fait des gouttelettes ;

[61.5] il n'est « absolument pas d'accord » qu'il fallait un chevauchement de la membrane hydrofuge sur la dalle pour aller avec la membrane sur le mur pour éviter cette situation si le vent pousse l'eau vers le mur de brique, car du moment qu'il y a un solin dans le mur de briques qui donne sur le balcon, ça ne s'applique pas – de plus, même s'il met une membrane sur le toit, qu'est-ce qui empêche l'eau d'être poussée vers le mur de brique, il y a un solin et l'eau va s'évacuer par les chantepleures à côté.

Nicola Trinci

[62] Nicola Trinci est président de la société Entrepreneur, membre de l'Ordre des ingénieurs, il construit des maisons unifamiliales depuis longtemps.

Le contrat signé sur les travaux des chambres froides avant et arrière

[63] Il affirme que le contrat signé avec les Bénéficiaires prévoyait en Annexe 12350 que les chambres froides ne sont pas finies et doivent être finies par les acheteurs.

[64] Ce document est produit au soutien de la décision de l'Administrateur, pièce A-23, p. 10 de 28 « *non inclus, finition et isolation de la chambre froide (note : à finir par les acheteurs)* ».

[65] Il affirme ne pas avoir eu de discussions avec le Bénéficiaire sur la finition de ces chambres froides, pas de demande de prix, sur les inclusions extras (eau, etc.), sur la non-ouverture des trappes des chambres froides, ni sur l'humidité des chambres froides, ni avoir discuté avec son vendeur Mike Trotta du désir des Bénéficiaires de finir les chambres froides.

[66] Il a fait les réparations sur le balcon, les fissures ont été ouvertes et remplies avec un polyuréthane et pour la fissure sur le côté latérale de la chambre froide arrière ça a été injecté, avec une seconde réparation le 13 février 2023.

Preuve de l'Administrateur

Jean-Claude Fillion

[67] Jean-Claude Fillion est l'inspecteur-conciliateur qui a signé la décision de l'Administrateur, il est membre de l'Ordre des architectes.

[68] Il rappelle d'abord les dates pour ce qui est de la dénonciation de l'absence de la membrane :

[68.1] date de réception le 17 janvier 2020 ;

[68.2] dénonciation par courriel le 1^{er} juin 2022 (ou 5 avril 2022 d'après la décision arbitrale) à la suite d'une première inspection de Burex du 14 décembre 2021 ;

[68.3] le 14 décembre 2021, donc c'est en période de couverture pour vice caché ;

[68.4] et il a analysé la dénonciation pour voir si ça rencontrait les critères du vice caché.

- [69] Ils (Burex) sont allés le 19 août 2022 pour faire des tests d'eau :
- [69.1] on a fait en premier un test d'eau à l'*arrière* qui a duré une bonne trentaine de minutes, et tout le monde a constaté que ça dégoutait, ça fuyait du plafond à l'*arrière* sur un mur, ça dégoutait sur le plancher ;
 - [69.2] on a fait un test d'eau à l'*avant*, mais en vain ;
 - [69.2.1] puis Monsieur Brosseau a insisté pour revenir après qu'on avait regardé les autres points pour procéder à un deuxième test d'eau, toujours à la galerie avant, et on n'a toujours pas constaté d'eau qui fuyait à l'intérieur.
- [70] Il a évalué si la membrane est requise ou non.
- [71] Il a écrit que l'installation d'une membrane ne prévient pas de microfissuration ou de fissures de la dalle.
- [72] Oui, pour lui, il faut régler l'infiltration, et pour régler l'infiltration, c'est une injection qui est requise.
- [73] Une chambre froide, le premier élément que l'on regarde est l'installation du coupe-froid à la porte qui dissocie le sous-sol de la chambre.
- [74] Ici, il y a bel et bien un coupe-froid, donc, ce qui a été construit est bel et bien une chambre froide qui est non-habité, il n'y a pas de fonction dans cette pièce et c'est quand même assez contigu à l'avant, on voit le béton en pente qui fait foi des marches au-dessus, donc ce n'est pas une pièce habitable.
- [75] L'interprétation de l'expert Brosseau du 9.26.1.1 CNB ne s'applique pas :
- [75.1] dans notre cas, c'est un perron avec des marches de béton ; la même chose pour en arrière ;
 - [75.2] et en dessous ce n'est pas un bureau, ni une aire de jeux, ni une chambre, c'est une pièce dont on nous dit que ça aurait servi de cellier.
- [76] Si on fait un test d'eau et que l'eau peut s'évacuer correctement, ce n'est pas considéré comme un toit, c'est l'interprétation en Annexe – si l'eau peut s'évacuer il n'y a pas de déficience, il n'y a aucun rebord sur le balcon avant qui empêche l'eau de s'évacuer – c'est la même chose pour le balcon arrière.
- [77] « Imaginez tous les perrons des banlieues avec les chambres froides, s'il fallait installer des bardeaux d'asphalte ou une membrane élastomère sur chaque perron, ça serait illogique ».
- [78] Pour lui c'était évident, et de plus, en consultant le contrat, il a vu que c'était une exclusion.
- [79] Qui plus est, si pour l'expert c'était une déficience, c'était une déficience apparente, on voit bien que nos pieds sont sur du béton, qu'il n'y a pas de bardeaux d'asphalte, qu'il n'y a pas de membrane élastomère, tout le monde peut le constater.
- [80] Quoiqu'il en soit, ça ne rencontre pas les critères du vice caché.

[81] En contre-interrogatoire,

[81.1] il affirme qu'il n'aurait pas rejeté la réclamation sur la base d'une dénonciation tardive (2 ans et demi après la réception), mais parce que ce n'est pas requis, mais si pour l'expert Brosseau c'est une exigence, alors la dénonciation est hors délai ;

[81.2] une pièce habitable, il faut la nommer comme telle, dire que c'est un espace habitable, un espace de jeux, une chambre, un local de rangement ou une pièce technique, alors que le béton fait objet de toiture (s'il est fissuré c'est autre chose) ;

[81.2.1] il a rendu sa décision sur un local non habité et non chauffé, donc le 9.26 ne s'applique pas et ce n'est pas requis.

[81.3] en réponse au dernier rapport de Burex du 20 février 2023, il souligne que le Code dit « à moins que la surface soit inclinée », ici il n'y a aucun emprisonnement de l'eau, les extrémités des galeries avant et arrière sont libres d'obstacles donc l'eau peut s'écouler, il est convaincu que ce n'est pas un toit ;

[81.3.1] et si on donne raison à l'expert qu'il en faut une :

81.3.1.1. c'était apparent, quand on marche sur une galerie on voit bien qu'il n'y a pas de membrane, on voit bien que c'est le béton qui est apparent ;

81.3.1.2. ce n'est pas de l'ordre du vice caché, il n'y a pas eu de désordre, il n'y a pas eu de conséquence, pas de dommages à de l'ameublement ;

81.3.1.3. il ne croit pas que le Bénéficiaire soit complètement néophyte en construction et quand on décide de mettre une exclusion dans un contrat c'est qu'on connaît un peu les enjeux ;

[81.4] quant aux gouttelettes, à l'avant c'est de la condensation, on a fait 2 tests d'eau, on n'avait rien remarqué, les 2 tests ont duré 30 minutes chaque, Brosseau a dit c'est vrai il n'y a pas d'infiltration, il est certain qu'il n'y a aucune transmission par capillarité.

Contre-preuve

Sylvain Brosseau

[82] En contre-preuve, l'expert Brosseau dit qu'il y a eu 2 tests d'eau de 35 minutes au total et non 30 minutes chacun, on a arrosé un peu partout de façon distincte, l'eau n'est pas rentrée, il aurait peut-être fallu arroser le revêtement.

Marek Rakowski

[83] Le Bénéficiaire affirme que *c'est absolument clair* qu'il a discuté avec Mike Trotta au niveau de la finition des chambres froides :

[83.1] c'était combien ;

[83.2] comment ça serait terminé ;

[83.3] mais on ne s'est pas entendu sur les prix de finition ;

[83.3.1] il y a eu une objection du procureur de l'Entrepreneur sur la base qu'on cherchait à changer les termes du contrat (en parlant des négociations) ;

[83.3.2] l'objection a été rejetée par le Tribunal sur la seule base :

83.3.2.1. qu'elle était prématurée car à ce stade, cela ne visait pas à en changer les termes :

83.3.2.2. de plus, le Bénéficiaire corroborait la théorie du conciliateur Fillion à l'effet que le Bénéficiaire connaissait les enjeux quand il a signé une exclusion à l'Annexe de son contrat pour les chambres froides.

[84] Le Bénéficiaire a voulu produire une autre annexe du contrat :

[84.1] le Tribunal a retenu l'objection de l'Entrepreneur et de l'Administrateur quant à la production en contre-preuve (jamais produit avant) au troisième jour de l'audience d'un deuxième arbitrage (le premier a aussi duré trois jours) d'une nouvelle annexe au contrat (un tableau avec des annotations que l'on allègue être de Mike Trotta) qui comptait des nouveaux éléments sous 20 sujets (*upstairs shower*, etc.), qui débordaient le cadre précis de l'arbitrage et qui ne montrait nulle part un aveu de la part de l'Entrepreneur quant à la théorie de la cause des Bénéficiaires ;

[84.1.1] toutefois, le Tribunal a affirmé ne pas s'objecter aux questions au Bénéficiaire sur les éléments insérés dans la chambre froide, soit le fait d'y mettre : « cold water faucet, floor drain, one light switch, two fixtures, two electrical outlets @120v et 240V wiring for baseboard heater ».

[85] Le Bénéficiaire affirme avoir eu des discussions concernant les chambres froides avec Mike Trotta, surtout de les terminer complètement, pour les rendre utilisables avec du gypse, de l'uréthane, toute la monture faite pour les chambres, « on s'est pas mis d'accord sur le prix de finition des chambres, on a dit de mettre des provisions de mettre de l'électricité, des lumières, une sortie d'eau à la chambre froide arrière si jamais ça devient une cave à vin, c'est dans ce sens-là qu'on a procédé à l'achat de la maison ».

[86] Quand il a retiré les formes de bois (après l'emménagement), on s'est échangé encore verbalement et des textos, combien ça coûte ;

[86.1] il y a aussi eu une objection à la production de B-22, texto du 29 avril 2020 ;

[86.1.1] après débat, le Tribunal a permis la production du texto, sous réserves de la pertinence, tout le monde ayant noté qu'il y avait eu des discussions avant et après la signature du contrat, alors que

le Tribunal doit déterminer les obligations contractuelles et légales cautionnées par l'Administrateur en vertu du *Règlement*.

- [87] Il ajoute que l'Entrepreneur était au courant que le Bénéficiaire va finir une chambre froide, il doit prévoir pour pas que le Bénéficiaire doive tout démolir pour y mettre une membrane par la suite, il devait y mettre la membrane car il savait que le Bénéficiaire allait la finir.
- [88] De plus, Nicola Trinci a été informé de la moisissure et de l'eau car il a envoyé des gens enlever les formes de bois et en septembre et octobre, novembre, des fissures commençaient sur la dalle arrière, il lui a dit que de l'eau passait par là.

Décision arbitrale sur le Point 2

- [89] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la demande d'arbitrage et de maintenir la décision de l'Administrateur.
- [90] Chaque dossier est un cas unique et il est déterminant dans le présent dossier que les Bénéficiaires ont négocié avec l'Entrepreneur la finition et l'isolation d'une chambre froide avant et d'une chambre froide arrière, sous un balcon ou galerie, avant la signature de leur contrat d'entreprise :
- [90.1] et les parties ne se sont pas entendues sur le prix ;
- [90.2] et les parties ont signé une clause d'exclusion.
- [91] La Cour suprême du Canada dans *Isidore Garon Itée c. Tremblay; Fillion et Frères (1976) inc. c. Syndicat national des employés de garage du Québec inc.*⁸, rappelle :

34 Le contrat civiliste est formé par l'échange de consentement (art. 1385 C.c.Q.) exprimé par l'acceptation d'une offre (art. 1386 C.c.Q.) qui comporte tous les éléments essentiels du contrat projeté (art. 1388 C.c.Q.). Le contrat ne peut être modifié qu'avec l'accord des parties (art. 1439 C.c.Q.).

- [92] Au lieu de payer le prix à l'Entrepreneur en considération de la prestation de services puisque cela fait l'objet d'une exclusion contractuelle, les Bénéficiaires demandent au Tribunal d'émettre une ordonnance sur la base que, néanmoins et sans obligation de paiement du Bénéficiaire, l'Entrepreneur, ou à défaut, la GCR, avait l'obligation contractuelle et légale d'entreprendre la finition et l'isolation des deux chambres froides en amenant un expert qui affirme, et cela couvre autant le Point 2 (membrane) que le Point 3 (fissures, humidité) :
- [92.1] que les balcons/galeries au-dessus d'espace non-finie/non-isolée/non-habité sont des toits qui doivent avoir une membrane (sous-entendus, aux frais de l'Entrepreneur ou à défaut, la GCR) ;
- [92.2] que les chambres froides doivent être isolées (sous-entendus, aux frais de l'Entrepreneur ou à défaut, la GCR) car quand on ouvre leur porte, les moisissures peuvent se propager dans le sous-sol ;

⁸ [2006] 1 R.C.S. 27, 2006 CSC 2.

[92.3] que parce que l'Entrepreneur, dans un extra, a installé des éléments mécaniques, il doit à ses propres frais ou à défaut, la GCR, y ajouter une isolation (membrane) car sinon le Bénéficiaire sera contraint de déménager sa pompe ;

[92.4] et tant qu'à y être, alors même que l'Administrateur a rejeté la réclamation pour absence de larmier et que les Bénéficiaires ne se sont pas pourvus en arbitrage, pour l'expert Brosseau : « à l'arrière [...] cette pièce-là est prévue pour être finie, il faut absolument trouver, pour mitiger les dommages, un système pour mettre un larmier qui aurait dû être prévu lors du coffrage de cette galerie-là ».

[93] Autant le Bénéficiaire, son procureure et son expert, ont plaidé que :

[93.1] comme l'Entrepreneur « savait », malgré l'exclusion contractuelle, que les Bénéficiaires désiraient finir leurs chambres froides ;

[93.2] l'Entrepreneur devait être tenu responsable à ses frais, de poser une membrane sur les balcons ;

autant, le Bénéficiaire était au courant des coûts de la finition et de l'isolation au moment de signer un contrat dans lequel, sont exclus la finition et l'isolation ;

[93.3] d'ailleurs, il a insisté en contre-preuve,

[93.3.1] et le Tribunal a fait remarquer que cette contre-preuve corroborait la théorie du conciliateur Fillion qu'il y avait dû avoir des discussions à ce sujet avant de signer un contrat avec cette exclusion,

pour expliquer qu'il avait eu des discussions quant aux coûts de la finition et de l'isolation des chambres froides, autant avant qu'après, mais que les parties ne se sont pas entendus sur le prix ;

[93.4] il a signé un contrat qui, malgré l'ajout d'éléments mécaniques (pompes, etc.) dans une chambre froide, prévoit aussi que la finition et l'isolation sont exclus du contrat, donc à la charge de l'acheteur de la maison et non de l'Entrepreneur.

[94] Ainsi, il a été mis en preuve, lors de la contre-preuve, que le Bénéficiaire a obtenu l'ajout d'éléments mécaniques dans une chambre froide, mais à l'intérieur du même contrat qui spécifie que la finition et l'isolation sont exclus des obligations de l'Entrepreneur, donc de l'obligation de paiement du client.

[95] Le tout dit avec égard ;

[95.1] le Tribunal d'arbitrage doit déterminer s'il y eu une contravention aux obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur cautionnées par l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement* ;

[95.1.1] les obligations de l'Entrepreneur sont en considération du paiement assumé par les Bénéficiaires ;

[95.2] l'expert sert à éclairer le Tribunal sur des aspects techniques hors de la connaissance du Tribunal, et déjà, le soussigné préside un tribunal statutaire spécialisé ;

[95.2.1] l'expert ne sert pas à plaider quelle doit être l'interprétation juridique à donner au contenu obligationnel des contrats conclus entre les parties pour des travaux que les Bénéficiaires n'ont pas payés ;

[95.2.2] dans l'affaire entendue par le soussigné dans *Robertson c. Modulex International Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*⁹, la dénonciation était celle d'un rapport d'expert sur plusieurs points sans égard au contrat d'entreprise :

[164] Les Bénéficiaires ont accepté de « couper en tranches » le contrat de leur nouvelle maison [...]

[166] Si ce point a été exclu du contrat, l'Administrateur du plan de garantie ne peut pas être tenu responsable de garantir des obligations que l'Entrepreneur n'a pas, [...]

[228] Aucun contrat ne mentionne que la dalle de béton est à la charge de l'Entrepreneur Modulex, il en est de même pour son isolation.

[229] Qui plus est, même l'isolation des murs de fondation a été exclu du contrat - FOR-182 - CONTRAT DE SERVICES daté du 8 juillet 2010, (A-2) indique :

Pose et fourniture de l'isolation des murs de fondation NON X

[230] L'expert Danny Fleury dit qu'il est illogique qu'une dalle de béton ne soit pas isolée. Toutefois, le Tribunal ne peut pas ajouter des obligations inexistantes aux obligations prévues au contrat entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur Modulex.

[96] Vu l'exclusion au contrat d'entreprise, vu la preuve, vu le Code National du Bâtiment 2005, vu le *Règlement*, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée quant au Point 2.

Décision arbitrale sur le Point 3 et Accord entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire

[97] Quant à la présence d'humidité dans deux chambres froides au sous-sol qui ne sont ni finies ni isolées, il coule de source qu'il est naturel d'avoir une présence d'humidité dans des parties non-finies et non-isolées d'un sous-sol.

[98] Après analyse de la preuve, le Tribunal conclut à l'absence d'infiltration d'eau pour la chambre avant, la présence d'eau était due à l'humidité et la condensation, et que pour la chambre arrière, que les travaux correctifs, dont les derniers sont du 13 février 2023, ont corrigé la problématique d'infiltration.

⁹ CCAC S11-122901-NP, 21 septembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.

[99] Quant à la présence de moisissure, il coule de source que les Bénéficiaires doivent veiller à l'humidité qui est susceptible de causer de la moisissure.

[100] L'expert Brosseau a produit moult recommandations pour palier aux moisissures dans des chambres froides non-finies non-isolées du sous-sol alors que le rôle du Tribunal était de trancher les obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur cautionnées par l'Administrateur en vertu du *Règlement*.

[101] Quant à la preuve et à la décision du Tribunal quant à la responsabilité de l'Administrateur, le Tribunal conclut, pour les mêmes motifs que ceux au chapitre sur le Point 2, au rejet de la demande d'arbitrage quant au recours des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur.

[102] À la demande du Tribunal de mettre par écrit, les travaux qu'il s'engageait à faire, et les Bénéficiaires ont affirmé avoir confiance en cet engagement, l'Entrepreneur a envoyé l'engagement suivant :

L'entrepreneur s'engage à faire les réparations suivantes dans les 60 jours de la décision arbitrale:

1. Réparer les fissures sur le plancher à l'entrée de la chambre froide avant en colmatant celle-ci avec un produit élastomère à base polyuréthane (par exemple Sikaflex Concrete Fix)

(<https://can.sika.com/fr/construction-renovationresidentielle/produits-sika/produits-de-reparationdubetonmaconnerie/produits-de-reparationpourbeton/sikaflex-concretefix.html>) (Photo 39 du rapport d'expertise de M. Brosseau du premier avril 2022)

[103] Le Tribunal ordonnera à l'Entrepreneur de se conformer à son engagement, tout en déclarant que l'Administrateur n'est pas responsable comme caution de cet engagement en vertu du *Règlement*.

Point 5. Chantepleures obstruées ou manquantes (pages 12 à 16 du rapport de l'expert)

Accord partiel sur les chantepleures obstruées

[104] Il y a eu un accord de tous à la vue de la preuve sur les chantepleures obstruées à la base de la fondation par des éclaboussures de mortier.

[105] L'expert Brosseau a produit un addenda daté du 20 janvier 2023 (pièce B-13(2)) montrant le résultat de deux puits exploratoires à la jonction de la brique et du mur de fondation, montrant à ces deux endroits que le plan de drainage était obstrué.

[106] A l'audience, le conciliateur de l'Administrateur affirme :

[106.1] qu'à la suite de sa décision, des ouvertures exploratoires, tests, et des vidéos ont été effectués, c'est certain qu'aucun espace d'air à la base ne doit être obstrué comme on pouvait le voir dans les vidéos et c'est certain qu'il faut dégager cet espace ;

[106.2] que s'il eût cette preuve lors de son inspection, sa décision aurait été fort probablement différente.

[107] À la demande du Tribunal de mettre par écrit, les travaux qu'il s'engageait à faire, l'Entrepreneur a envoyé l'engagement suivant :

L'entrepreneur s'engage à faire les réparations suivantes dans les 60 jours de la décision arbitrale:

Enlever le mortier accumulé sur la fondation à la base du revêtement de brique sur la façade arrière et latérales du bâtiment et sur la fondation à la base du revêtement de pierres sur la façade avant du bâtiment (point 5 de la décision de l'administrateur du 12 octobre 2022).

[108] Dans ce cas, le Tribunal ordonnera qu'à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer ces travaux correctifs, l'Administrateur devra les prendre en charge comme caution.

[109] Deux autres éléments restent toutefois à trancher : les Bénéficiaires réclament aussi de « désobstruer » les chantepleures au-dessus des fenêtres, et d'ajouter des chantepleures manquantes.

Réclamation pour chantepleures manquantes

[110] Dans sa demande d'arbitrage :

42. L'Administrateur a constaté des chantepleures obstruées par du mortier, mais ne commente aucunement la deuxième (2) portion de ce point réclamé, soit des chantepleures manquantes à certains endroits;

[111] Le rapport Burex (B-1), qui est la dénonciation reçue le 5 avril 2022, parle de chantepleures manquantes à deux endroits, au bas de la maçonnerie à l'entrée principale (photos 18 et 19) ; toutefois ;

[111.1] le rapport Gagné, qui dit que l'Entrepreneur avait dégagé ces chantepleures, montre deux photos (page 11) où l'on voit un petit trou qui ont des apparences de chantepleures ;

[111.2] l'expert Brosseau affirme à l'audience : « L'Entrepreneur a rajouté des chantepleures à certains endroits, par exemple au niveau de la galerie, on voyait très bien que le trou avait été fait », toutefois, à son addenda (B13-2) et à l'audience, il affirme que c'est obstrué ;

[111.3] le Tribunal conclut que le problème est réglé vu l'accord au paragraphe précédent pour ces deux endroits.

[112] Toutefois, dans son addenda du 20 janvier 2023 (B-13(2)), au lieu de dire où il manquerait des chantepleures, il affirme être d'opinion de procéder à une série de travaux dont « la réfection complète du parement de maçonnerie s'avère justifiée considérant l'ampleur des surfaces affectées, et ce, également afin d'éviter préjudice esthétique », tout en produisant des photos qu'il dit avoir prises dans d'**autres** immeubles.

[113] A l'audience qui a lieu plus de trois ans après la réception des travaux, pour la première fois parce que son rapport d'expert du 1^{er} avril 2022 est silencieux à ce sujet, l'expert Brosseau affirme qu'il faut ajouter des chantepleures à plusieurs autres endroits.

[114] Il affirme au-dessus des deux fenêtres au salon à droite, il en manque au moins deux.

[115] En ce qui concerne les endroits cités au paragraphe précédent, le Tribunal ordonnera qu'elles soient ajoutées.

[116] Pour les autres endroits, cela est rejeté faute de preuve, pour les raisons qui suivent :

[116.1] ces autres endroits n'ont jamais été dénoncés avant l'audience, même pas dans l'Addenda du 20 janvier 2023 (seulement un mois avant le premier jour d'audience) ;

[116.2] l'Administrateur a signalé (à plusieurs reprises sur plusieurs points) qu'« on amène des problèmes additionnels, on en rajoute, on en rajoute » ;

[116.3] l'expert ajoute des endroits verbalement pendant l'audience après les visites et expertises des autres participants à l'audience (à tout le moins, l'Administrateur contre qui le recours objet du présent arbitrage est dirigé), ce qui ne permet pas au Tribunal de trancher sur la base de la preuve ;

[116.3.1] par exemple, il affirme à l'audience qu'au-dessus de l'entrée principale une chantepleure serait à un quart de pouce très près de la brique et à cet endroit l'allège congestionnerait le plan de drainage ;

[116.4] qui plus est, l'expert a parlé d'un endroit et à la suite d'un contre-interrogatoire, a affirmé retirer sa recommandation! :

[116.4.1] il affirme que les moulures de transition en façade, au-dessus du garage puis au-dessus de la porte d'entrée (cette dernière serait plus problématique) ;

[116.4.2] on lui pose la question en contre-interrogatoire, la nécessité d'y avoir des chantepleures vient de quelles dispositions du Code 2005?, il répond : « les bonnes façons de faire, anciennement en 1995 ils l'exigeaient, mais en 2005 ils vont dire que si le plan de drainage est continu tu n'en as pas besoin, **donc on n'en parlera pas** ».

[117] Faute d'une meilleure preuve, le Tribunal rejette la réclamation contre l'Administrateur pour les autres endroits signalés à l'audience (mais jamais avant), comme ne faisant pas partie des obligations de l'Entrepreneur cautionnées par l'Administrateur.

Réclamation pour autres chantepleures obstruées

[118] L'expert Brosseau affirme qu'il faut aussi enlever le mortier accumulé plus haut que ce que l'Entrepreneur s'est engagé à faire, car même s'il a seulement fait des tests (puits exploratoires) au niveau de la fondation :

[118.1] il a pris le soin de demander à l'expert Gagné s'il voulait qu'il fasse d'autres ouvertures (note du Tribunal : le témoin ne donne pas plus de précisions), l'expert Gagné a répondu que ce n'était pas nécessaire ;

[118.2] quand on voit ce travail bâclé, on met en doute tout le travail, on le voit partout ; avec l'expérience on en a tellement vu.

[119] L'expert André Gagné affirme :

[119.1] qu'il est normal d'avoir des flocons de mortier quand on fait l'installation qui déboulent dans l'espace d'air, ce n'est pas un problème quand ça arrête à mi-chemin, l'eau peut descendre par un autre chemin ;

[119.2] il y a des solins en haut des fenêtres et des portes, personne ne lui a démontré que les solins en haut des fenêtres étaient obstrués, ni plus haut à la jonction entre les premier et deuxième niveaux ;

[119.3] il est d'accord que les flocons peuvent s'accumuler en bas, mais pas en haut comme l'allègue l'expert Brosseau, et ajoute « qu'on prétende [que ça s'accumule] en haut des fenêtres j'embarque pas là-dedans ».

[120] L'Inspecteur-conciliateur Fillion affirme :

[120.1] il est d'accord avec l'expert Gagné qu'il est peu probable que la situation se reproduise en haut des fenêtres, il y a peu de fenêtres au haut ;

[120.2] ce qu'on voit dans la pratique est que l'accumulation est surtout au bas, c'est très rare que ça se produise à la tête d'une fenêtre, la dimension étant moindre ;

[120.3] il n'y a aucune expertise au haut des fenêtres.

[121] Comme le plaide le procureur de l'Entrepreneur :

[121.1] on n'a pas été en mesure de démontrer une problématique à cet égard ;

[121.2] on demande de prononcer une ordonnance sur la base d'une hypothèse non avérée par la preuve.

[122] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal rejette la demande d'enlèvement ailleurs que dans l'engagement de l'Entrepreneur.

Point 6. Absence de solin (page 12 du rapport de l'expert)

Introduction

[123] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

6. ABSENCE DE SOLIN (PAGE 12 DU RAPPORT DE L'EXPERT)

Les bénéficiaires dénoncent par le biais de leur expert Sylvain Brosseau, l'absence de solin aux têtes des fenêtres.

Lors de notre visite, nous avons observé que l'installation des solins flexibles a été effectuée sans pour autant y retrouver les arêtières de part et d'autre de l'ouverture des fenêtres, ce qui ne représente pas une malfaçon comme tel si jugé approprié et acceptable par le professionnel concepteur.

Nous sommes toutefois d'avis que ces aspects étaient apparents dès la première visite d'inspection à la réception de la résidence, soit le 17 janvier 2020. et que les bénéficiaires avaient suffisamment de temps pour dénoncer cet aspect apparent.

Il importe de préciser qu'aucun désordre et/ou dommage ne sont survenus en lien avec le point dénoncé.

L'administrateur est d'avis que l'aspect dénoncé ne rencontre pas les critères du vice caché mais plutôt celui de la malfaçon apparente si jugé déficient par l'expert des bénéficiaires et ne peut donc accueillir la présente requête.

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 6 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[124] Dans sa demande d'arbitrage, les Bénéficiaires écrivent :

50. L'Administrateur a « observé que l'installation des solins flexibles a été effectuée sans pour autant y retrouver les arêtières de part et d'autre de l'ouverture des fenêtres, ce qui ne représente pas une malfaçon comme tel si jugé approprié et acceptable par le professionnel concepteur;

51. L'Administrateur précise « qu'aucun désordre et/ou dommage ne sont survenus en lien avec le point dénoncé » et que « l'aspect dénoncé ne rencontre pas les critères du vice caché mais plutôt celui de la malfaçon apparente si jugé déficient par l'expert des bénéficiaires »;

52. Or, l'Administrateur ne mentionne pas avoir obtenu l'opinion professionnelle du concepteur avant de conclure ainsi;

53. De plus, les solins présents ne sont pas conformes à la fiche technique GCR FT-9.27.3.8.-01 de la Garantie construction résidentielle, référant à l'article 9.27.1.1 du Code de construction du Québec, Chapitre 1 – Bâtiment et au Code national du bâtiment- Canada 2010 (modifié);

54. L'expert des Bénéficiaires, le Groupe Burex, est d'opinion qu'à moyen terme, il risque d'y avoir des dommages causés par l'eau redirigée à l'arrière. Il s'agit donc d'un vice caché;

55. Les Bénéficiaires contestent aussi la conclusion à l'effet que cet élément était apparent lors de la réception puisque :

55.1. Un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances ne l'aurait pas constaté puisque les Bénéficiaires ignoraient cette norme;

55.2. Ni l'Entrepreneur, ni les Bénéficiaires ne l'ont remarqué et soulevé lors de l'inspection pré-réception;

55.3. L'Entrepreneur et l'Administrateur contestent qu'il s'agit d'une malfaçon, donc il est non-raisonnable de prétendre que les Bénéficiaires auraient dû soulever la non-conformité des solins de tête;

56. L'Administrateur ne commente pas l'absence de solin en-dessous des fenêtres tel que mentionné à la page 12 du rapport du Groupe Burex, pièce B-4;.

[125] En début d'audience, les Bénéficiaires se sont désistés pour les arêtières de chaque côté des solins donc pour les têtes des fenêtres, mais leur procureure affirme avoir dénoncé « absence de solins sous les allèges des fenêtres ».

[126] L'Inspecteur-conciliateur qui a rédigé la décision au nom de l'Administrateur affirme à l'audience avoir rendu une décision pour les têtes de fenêtres seulement :

[126.1] car les allèges des fenêtres soulevés par l'expert Brosseau lors de l'audience (voir son témoignage ci-après), ça ne faisait pas partie de sa décision ;

[126.2] et comme il n'y a pas à avoir de solin sous les allèges non-jointoyées de fenêtres, il n'avait pas considéré devoir rendre une décision à leur sujet, à la vue du titre « absence de solin ».

[127] Le Tribunal a affirmé à l'audience avoir compétence juridictionnelle sur l'absence de solin sous les fenêtres, vu que la procureure des Bénéficiaires affirmait avoir dénoncé l'absence de solin sous les allèges dans le rapport Burex du 1^{er} avril 2022, et que l'Administrateur n'avait pas rendu de décision à ce sujet, considérant ne pas devoir en rendre une à la vue de la dénonciation car il n'y aurait pas à avoir de solin à cet endroit ;

[127.1] aucun participant n'ayant contesté la compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage à se prononcer sur le fond de la dénonciation pour absence de solin sous les allèges après l'affirmation du Tribunal qu'il avait cette compétence, sa juridiction est alors confirmée.

Décision, preuve et motifs

[128] Puisque la décision du Tribunal suit les exposés de l'expert André Gagné et l'inspecteur-conciliateur Jean-Claude Fillion, le Tribunal donnera ici les motifs de sa décision au fur et à mesure de son exposition de la preuve.

[129] Pour les motifs ci-après exposés, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

La dénonciation et les rapports d'expert

[130] Le Bénéficiaire a affirmé que la première fois qu'il a pris connaissance de l'absence de solin est à la réception du rapport de Burex (B-1-1) du 1^{er} avril 2022, puis ajoute avoir discuté des solins lors de la visite de l'expert fin 2021 (14 décembre).

[131] L'absence de solin, qui était apparente, a été découverte, d'après la preuve, le 14 décembre 2021 et dénoncée par écrit en vertu du *Règlement* le 5 avril 2022 (date déterminée dans les conclusions du premier arbitrage).

[132] L'article 10 du *Règlement* couvre ainsi les malfaçons/vices et indique qu'ils doivent être dénoncés dans un *délai raisonnable* de leur découverte :

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:

[...] 2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur **dans un délai raisonnable** suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, 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 du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable de la découverte** des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[133] L'absence de solin sous les allèges est dénoncée est à la page 12 du Rapport Burex (pièce B-1(1) ou B-4(2)) daté du 1^{er} avril 2022.

[134] Le seul vice qui est dénoncé est une Figure incorporée dans le Rapport Burex, sans donner de source, mais les personnes familières avec l'industrie de la construction reconnaissent qu'il s'agit d'un extrait du *Guide Illustré de l'Utilisateur* de différentes versions du Code National du Bâtiment (nous y reviendrons) :

[134.1] par soucis de clarté, pour qui vient de lire la demande d'arbitrage (paragraphe [124] ci-haut), cette Figure dénonçant une absence de solins manquants ne vient pas de la fiche technique GCR qui est citée ci-haut (FT-9.27.3.8.-01, disponible en ligne¹⁰) pour les solins présents.

[135] Le 23 janvier 2023, André Gagné, témoin expert de l'Entrepreneur, produit un rapport (pièce E-1) en réponse à la dénonciation au Rapport Burex :

L'inspection de l'ensemble des fenêtres nous a permis de constater que les allèges sont constituées d'une seule pièce de béton et aucun joint n'a été constaté dans ces allèges.

Quelles sont les exigences du code en la matière?

C'est l'article 9.20.13.3.1 A qui vient préciser qu'un solin doit être installé sous les appuis des fenêtres en maçonnerie jointoyée.

[...] Par contre, lorsque l'allège ne comporte aucun joint, on ne peut considérer cette dernière comme jointoyée. Elle est considérée comme une allège qui pourrait être considérée avec un matériau étanche comme l'aluminium ou l'acier.

Il n'y a donc aucune obligation d'installer des solins sous les fenêtres dans ces cas.

¹⁰ <https://www.garantiegcr.com/app/uploads/2018/12/ft-solins-au-dessus-des-ouvertures-ft-9-27-3-8--01.pdf>

Conclusion - L'inspection de l'immeuble à l'étude de même que l'étude des différents documents tel le rapport d'inspection de la firme Burex démontre clairement que les signataires ont erré quant à leur interprétation des exigences du code en ce qui concerne l'obligation d'installer des solins sous les allèges des fenêtres [...]

[136] Le 20 février 2023, soit la veille de l'audience qui a débuté le 21 février, et 15 mois après son inspection du 14 décembre 2021, donc bien au-delà le délai raisonnable prévu à l'article 10 du *Règlement*, que plusieurs arrêts de la Cour d'appel ont jugé comme étant d'ordre public, l'expert Sylvain Brosseau signe un rapport dans lequel il dénonce quelque chose de nouveau et qui débute ainsi :

notons que notre lettre technique fait mention d'absence de solin sous les fenêtres et **ne traite d'aucune allège jointoyée**. Je vois que nous avons **omis de mentionner un article** du code. ;

avec égard :

[136.1] on invoque de ne traiter d'aucune allège jointoyée : la dénonciation datée du 1^{er} avril 2022 est pour un manquement à la Figure 2 (page 14) pour absence de solin, qui indique clairement « appui de maçonnerie **jointoyée** » et rien d'autre ;

[136.2] l'expert invoque une omission de mention d'un article du Code, alors que :

[136.2.1] la dénonciation avec une Figure qui montre la bonne pratique a été tirée, comme l'affirme d'ailleurs l'expert Brosseau à l'audience, du *Guide Illustré de l'Utilisateur* du Code ;

[136.2.2] cette même Figure, qui indique clairement « appui de maçonnerie *jointoyée* », est aussi reproduite dans les versions 2010 et 2015 du *Guide Illustré de l'utilisateur* (« Guide illustré de l'utilisateur - Code 2015 : Maisons et petits bâtiments (Partie 9 de la division B¹¹ », page 486) ;

[136.2.3] cette même Figure est reproduite pour une section précise du Code, soit la section de l'article 9.28.3.8 du *Guide Illustré de l'Utilisateur* du Code, son objet est clair ;

[136.2.4] cette section 9.28.3.8 du *Guide* débute ainsi, y compris dans la version 2015 qui n'est pas en vigueur mais version citée par l'expert mais qui ne cite pas ce passage (« Guide illustré de l'utilisateur - Code 2015 : Maisons et petits bâtiments (Partie 9 de la division B¹² », p. 483):

9.27.3.8 Pose de solins

Cet article précise les emplacements où des solins sont exigés dans les revêtements extérieurs et en partie supérieure des baies de fenêtres et de portes. Il énumère également les dimensions exigées des solins et précise les emplacements où

¹¹ <https://nrc-publications.canada.ca/fra/voir/td/?id=a4f7e768-c072-46fb-9dbb-1f345447e870>

¹² Même.

les solins sont exigés sur le seuil des portes ou l'appui des fenêtres. **Les exigences relatives à la pose des solins dans les contre-murs extérieurs en maçonnerie sont énumérées à la sous-section 9.20.13 du CNB.** ;

[136.2.5] cette dénonciation est produite à la GCR chargée d'appliquée le *Règlement* et qui statue par l'entremise d'un inspecteur (ici un architecte) puis entendue par un Tribunal statutaire spécialisé dans le domaine de la construction ;

[136.2.6] bref, en produisant une Figure sur la pose d'un solin en présence d'allège jointoyée tirée d'un *Guide* sous la section 9.27.3.8, section qui débute par *les exigences sont énumérées à 9.20.13*, clairement, tout le monde avait compris à quel article du Code la dénonciation faisait référence ;

[136.2.7] la demande d'arbitrage ne traite nullement d'une autre allégation de manquement que ce qui a été dénoncé la veille de l'audience ;

136.2.7.1. de façon subsidiaire, si on insiste que, malgré tout, la demande d'arbitrage portait sur un autre manquement, non dénoncé en avril 2022 mais dénoncé la veille de l'audience, cette dénonciation serait à sa face même tardive.

[137] Quoiqu'il en soit, le Rapport de Burex du 20 février 2023, veille de l'audience, soit 15 mois après la visite du 14 décembre 2021, réfère à l'article 9.27.3.8 5) du Code version 2005, mais sans mention à la référence aux exigences de l'article 9.20.13 au début de cette section 9.27.3.8 du *Guide Illustré* (voir le sous-paragraphe [136.2.4] ci-haut) :

L'article 9.27.3.8 5) du CCQ 2005 demandes des solins sous les fenêtres qui n'ont pas de solin intégré. Selon l'annexe du CCQ 2005, l'espace entre l'allège et la fenêtre ne doit pas être calfeutré. Si un joint de calfeutrages est ajouté, il ne doit pas empêcher le rôle du larmier.

[138] Puis le Rapport de l'expert du 20 février 2023 réfère à la version 2015 du Code pour les **fenêtres à solin intégré**, avec grands détails, et insère des figures, puis surligne un passage du *Guide Illustré de l'Utilisation du Code 2015*, qui n'était pas en vigueur lors de la signature du contrat d'entreprise.

[139] Avant de citer les témoignages à l'audience, le Tribunal affirme, avec égard, ne pas être d'accord avec le recours à une version 2015 du Code qui n'est pas en vigueur au moment où les obligations de l'Entrepreneur contenues au contrat d'entreprise, en échange de l'obligation de paiement des Bénéficiaires, sont définies :

[139.1] le recours à un Code qui n'est pas en vigueur pour convaincre un Tribunal n'est pas la meilleure preuve pour déterminer les obligations de l'Entrepreneur cautionnées par l'Administrateur ;

[139.1.1] à moins d'une littérature probante qui démontre que le Tribunal peut baser sa décision sur un Code qui n'est pas en vigueur, qui n'existe pas ici ;

[139.1.2] le recours sans cette littérature probante peut même avoir un effet contraire car ça souligne ce n'était pas une obligation à la version 2005 applicable au dossier ;

[139.2] aussi en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*¹³, le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante.

[140] Enfin en plaidoirie, la procureure des Bénéficiaires a produit deux décisions arbitrales, dont la première est rendue à la suite de témoignage de Sylvain Brosseau comme témoin expert, en surlignant en jaune plusieurs passages laissant supposer que le soussigné devrait conclure de ces autres situations, la même chose qu'au présent dossier :

[140.1] *Provost et Maison Dominus et GHQ*¹⁴;

[140.2] *Espinosa et Maison Dominus et GHQ*¹⁵.

[141] A sa face même, ces deux décisions portent sur des faits différents et inexistantes au présent dossier et n'aident en rien les Bénéficiaires :

[141.1] le premier parle (et c'est surligné!) de pente **inversée** d'allège, d'espace insuffisant au bas du déclin, parement ondulé, et d'absence de solin **au-dessus** des portes et fenêtres ;

[141.2] le second parle de gonflements, gondolements, joints disloqués, détérioration de calfeutrage, bordures de fenêtre dégradées puis de structure interne affectée et de recours à l'article 2118 C.c.Q.,

ce n'est pas ce qui a été dénoncé ici et ce n'est pas ce que la preuve a démontré.

Témoignages à l'audience

Sylvain Brosseau

[142] À l'audience du 21 février, l'expert Brosseau ne parle pas seulement de l'article du Code sur les fenêtres à solin intégré qu'il dénonce le 20 février 2023, il dénonce pour la première fois quelque chose de nouveau : l'allège des fenêtres est bien droite et non inclinée *ça se voit très bien à l'œil, elle n'est pas inclinée*.

[143] Il affirme que tous les allèges sont à 0 degré, c'est pour cela qu'il y a accumulation d'eau sur l'allège : vu le scellant, l'eau reste dessus emprisonnée, et quand le scellant va se dégrader il va y avoir de l'infiltration d'eau à l'intérieur.

[144] L'allège doit être inclinée et il faut que le solin qui capte l'eau de ruissellement vers l'extérieur, ait un débordement de 5 mm donc le larmier doit dépasser.

¹³ 1929 RCS 341, p. 343.

¹⁴ GAMM 2016-16-008, 28 novembre 2016, Karine Poulin, arbitre (2016 CanLii 155760 (QC OAGBRN)).

¹⁵ GAMM 2015-16-003, 5 octobre 2015, Claude Dupuis, arbitre.

[145] Les conséquences : il va y avoir rétention d'eau à l'intérieur, cela explique l'efflorescence qui commence à être constatée sous les ouvertures, quand il pleut on voit que l'eau s'accumule, l'eau va pénétrer à la jonction entre deux sections d'allèges.

[146] Puis lors de son contre-interrogatoire, comme il l'a souvent fait, ajoute encore un nouveau problème: « tout porte à croire que l'allège est accotée sur, carrément, sur le panneau intermédiaire en se fiant sur le dégagement », ce qui a fait l'objet d'une objection ;

[146.1] par soucis de clarté, le Tribunal souligne qu'il n'est pas saisi « des allèges qui accotent ou qui n'accotent pas » si les Bénéficiaires sont d'avis qu'ils ont un recours précis à ce sujet, c'est à eux à y voir en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

[147] Le Tribunal constate que, ce qui « se voit très bien à l'œil » et dont personne n'a parlé avant le premier jour d'audience, est dénoncé verbalement 15 mois après la visite des lieux malgré l'obligation au *Règlement* de dénoncer les vices allégués dans un délai raisonnable.

[148] Le Tribunal a demandé au début du deuxième jour d'audience, où il avait été dénoncé que les allèges étaient droites et non inclinées et qu'il y avait de l'accumulation d'eau.

[149] Il a été demandé au témoin s'il avait vu de l'accumulation d'eau, il a montré des photos prises le 19 février 2023 (4 photos qui montrent 2 endroits - B-17 (2)), donc deux jours avant l'audience, qui montrent sous des fenêtres une petite surface extérieure mouillée sur le mur à deux endroits ;

[149.1] par soucis de clarté, le Tribunal souligne qu'il n'est pas saisi du contenu des photos B-17(2) du 19 février 2023, si les Bénéficiaires sont d'avis qu'ils ont un recours précis à ce sujet, c'est à eux à y voir en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

André Gagné

[150] L'expert André Gagné réitère son rapport (pièce E-1) : toutes les allèges de ce bâtiment sont d'une seule pièce, il n'y a pas possibilité pour l'eau de s'infiltrer au travers des joints comme on veut le prétendre.

[151] C'est sur la prémisse de l'allège jointoyée que cette obligation a été mise dans le Code.

[152] À la question, si l'absence de pente favorisait l'infiltration, il répond : « absolument pas » ;

[152.1] l'allège a trois pouces de large, « comment prétendre que l'eau peut s'accumuler ? » ;

[152.2]aussi la fenêtre est complètement entourée d'un solin étanche qui est collé au pare-intempérie ;

[152.3]si de l'eau entre, elle va couler dans l'espace d'air, descendre en bas et s'évacuer par les chantepleures ;

[152.4]il ne voit pas comment l'eau peut s'infiltrer, cette théorie ne tient pas.

[153] Il n'y a pas de solin et on n'en a pas besoin.

[154] En contre-interrogatoire, à savoir que Brosseau avait dit que le solin n'était pas nécessaire seulement quand la fenêtre incorporait un larmier, il répond qu'il n'est pas d'accord car ce n'est pas ce que le Code dit, le Code dit qu'on a besoin d'un solin quand on a des allèges jointoyées, des joints, peu importe que la fenêtre ait un larmier ou non, ce n'est pas pertinent.

Jean-Claude Fillion

[155] L'inspecteur-conciliateur Fillion affirme être d'accord avec l'expert Gagné, ce n'est pas obligatoire.

[156] Quand l'expert Brosseau a montré une figure avec l'extrait du *Guide illustré* c'était carrément dit sur son propre diagramme « allège jointoyée », ce n'est pas le cas ici, il y a un excédent de quatre pouces de chaque côté des ouvertures des fenêtres, alors le solin n'est pas requis à cet endroit-là.

[157] Quant à ce qui a été soulevé, les fenêtres auraient soi-disant un larmier intégré— « de toute ma carrière d'architecte puis d'inspecteur, je n'ai jamais vu une fenêtre avec le solin intégré ».

[158] La fenêtre doit être scellée à la base, et l'allège fait foi d'étanchéité car elle n'est pas jointoyée.

[159] Le CNB 9.20.13.3 parle de maçonnerie jointoyée, le mot *jointoyée* est « très très » important : quand l'allège fait l'étanchéité, on n'a pas besoin d'un solin en dessous (nos soulignés) :

9.20.13.3. Emplacement

1) Dans les murs ou contre-murs extérieurs en maçonnerie, un solin doit être posé :

a) au-dessous des appuis de fenêtre en maçonnerie **jointoyée**; [...]

[160] Ce n'est pas du tout une malfaçon – qui plus est, c'était apparent, et aussi, on est en période de couverture pour vice caché, et ce n'est pas un vice caché.

Conclusion

[161] Pour les motifs exprimés aux paragraphes [130] à [141], [147], [149.1] et [150] à [160], la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée ; les attentes de l'expert des Bénéficiaires ne sont pas couvertes par le *Règlement* sur le plan de garantie.

Point 7. Fissures à la dalle du garage (pages 26 à 27 du rapport de l'expert)

Introduction

[162] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

7. FISSURES À LA DALLE DU GARAGE (PAGES 26 À 27 DU RAPPORT DE L'EXPERT)

Les bénéficiaires dénoncent par le biais de leur expert Sylvain Brosseau, des fissures au plancher du garage du sous-sol.

Lors de notre visite, nous avons constaté le point dénoncé par l'expert. Nous sommes toutefois d'avis que ces fissures sont des fissures de retrait de l'ordre de 1 à 2 mm, lesquelles ne constituent pas un vice caché comme tel mais relèvent plutôt du comportement normal des matériaux dans la première année de vie d'un bâtiment.

Nous sommes d'avis que ces fissures devraient par contre être colmatées de façon à veiller à une bonne salubrité des lieux.

Il importe de préciser qu'aucun désordre et/ou dommage ne sont survenus en lien avec le point dénoncé.

Bien que cette situation semble faire l'objet de préoccupation de la part des bénéficiaires, l'administrateur est d'avis que l'aspect dénoncé ne rencontre pas les critères du vice caché et ne peut donc pas accueillir la présente requête.

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 7 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 7 doit rencontrer les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

[163] Dans sa demande d'arbitrage, les Bénéficiaires écrivent :

57. L'Administrateur a constaté la dalle multi-fissurée du garage;

58. Bien que l'Administrateur précise que « ces fissures devraient [...] être colmatées de façon à veiller à une bonne salubrité des lieux », il est « d'avis que ces fissures sont des fissures de retrait de l'ordre de 1 à 2 mm, lesquelles ne constituent pas un vice caché comme tel mais relèvent plutôt du comportement normal des matériaux dans la première année de vie d'un bâtiment. »;

59. L'Administrateur appuie sa décision en précisant « qu'aucun désordre et/ou dommage ne sont survenus en lien avec le point dénoncé »;

60. Les Bénéficiaires contestent cette conclusion puisque :

60.1. Les fissures ont été découvertes dans l'année suivant la réception et doivent donc être considérées sous l'angle de la malfaçon non apparente;

60.2. Ces fissures ont été dénoncées à monsieur Mike Trotta, représentant de l'Entrepreneur, au mois d'octobre 2020 puis lors de la visite le 18 février 2021 à monsieur Nicolas Trinci, son président, lesquels ont répondu que c'était normal;

60.3. Les fissures se sont multipliées et ont progressé depuis la fin de l'année suivant la réception;

60.4. De l'eau/humidité pénètrent par l'une des fissures et des insectes pénètrent par d'autres, tel que mentionné lors de la visite de l'Administrateur;
60.5. En plus du résultat non acceptable, l'expert des Bénéficiaires, le Groupe Burex, fait état de dommages en lien avec la présence de ces fissures dans son rapport.

Preuve des Bénéficiaires

Marek Rakowski

[164] Le Bénéficiaire affirme que lors de l'inspection pré-réception du 17 janvier 2020, « on » a seulement rentré et sorti par le garage, il n'y a pas eu de discussions au sujet du garage.

[165] Il montre les différentes photos prises fin 2022, il y a un éclatement, il affirme qu'il y a une grande fissure à 16 mm., il y a une fissure qui va vers la grande porte du garage avec de l'humidité (l'eau rentre dans la fissure par en-dessous de la porte), il a constaté cela surtout en 2022 et ça a empiré avec le temps.

[166] La dalle est multi-fissurée.

[167] La pièce B-11 (2) est un schéma qu'il a préparé, fin de l'année 2022, le diagramme fait état des fissures présentes sur la dalle du garage, il a pris les mesures en pouces avec un ruban à mesurer ordinaire en même temps qu'il a fait le schéma.

[168] Au moment de la dénonciation ([note du Tribunal, il réfère à mars 2021]), il n'y avait qu'une microfissure au niveau du drain, depuis ce temps ça a éclaté dans tous les sens, les fissures ont progressé de beaucoup, ça a continué à progresser en 2021 et en 2022 et maintenant depuis ce temps, un petit éclat s'est formé.

[169] La microfissure est apparue vers la fin de l'année 2020, surtout en février 2021 quand il l'a mentionné (verbalement) à Nicola Trinci qu'il y avait des fissures qui commençaient à apparaître près du drain, il a répondu que c'était normal.

La coulée du 15 novembre 2019

[170] Le 15 novembre 2019, ils ont commencé à couler le béton de la dalle du cabanon, ainsi que tout le plancher du sous-sol, aussi la dalle du garage.

[171] Il réfère à la pièce B14 B) (2), trois photos et une vidéo du garage ; il dit qu'on voit sur sa vidéo du garage du 15 novembre 2019 avant la coulée, que la porte de garage était une porte temporaire en bois, un plywood.

[172] Il n'était pas là toute la journée, il était là au début de la coulée vers midi, ils ont commencé avec la dalle du cabanon, *quand ils ont commencé à l'intérieur pour faire le sous-sol, il est parti ;*

[172.1] au premier jour d'audience du 21 février 2023, la procureure des Bénéficiaires lui demande alors si le 15 novembre 2019 il était retourné sur les lieux après son départ, il a dit non :

[172.1.1] une première fois, elle demande - « vous est-ce que vous êtes revenu la même journée en fin de journée, cette journée-là le 15 novembre 2019? », il a répondu « **non je n'ai pas retourné** » en même temps que le procureur de l'Entrepreneur s'objectait qu'il s'agissait d'une question subjective ;

[172.1.2] une deuxième fois, à une question plus générale sur sa journée du 15 novembre, il répond : il était là quand ils ont commencé à couler – lui personnellement, il était là à partir de midi, une fois qu'ils ont commencé le sous-sol il a quitté les lieux, c'était une journée quand même froide, **il n'est pas revenu la même journée** ;

[172.2] la question suivante a porté sur une photo prise le 22 novembre 2022 : il a pris une photo, on voit l'extérieur, la porte de garage installée, et le seuil de la dalle, on voit que la dalle et la porte ont été installées ;

[172.3] toutefois, trois semaines plus tard au troisième jour de l'audience, après que l'expert Gagné a mentionné que sa (au Bénéficiaire) vidéo du 15 novembre montrait la présence de chaufferettes, que les lieux avaient été chauffés lors de la coulée, et que Nicola Trinci a témoigné que les lieux avaient été chauffés, le Bénéficiaire affirme en contre-preuve :

« j'ai été capable de **retourner le 15 aussi en fin de journée**, j'ai pu regarder par les fenêtres qu'est-ce qui était l'état, le béton était coulé [...], encore là je n'ai pas vu le chauffage qui était allumé, je voyais même le béton de la vapeur qui sortait du béton, c'était encore très froid à l'extérieur ».

Abdelaziz Mohajir

Qualification comme témoin expert et objection

[173] Abdelaziz Mohajir est ingénieur détenteur d'une maîtrise en géotechnique et un bac en génie civil, son Curriculum Vitae est produit en B-14 (2).

[174] Il est chargé de projet chez Burex (fondations, structures, enveloppes du bâtiment etc.), et il a travaillé avant comme expert technique dans un laboratoire (1 an – 1 an et demi) sur la qualité du béton, il faisait la vérification sécuritaire des façades et sur les stationnements, de 1997 à 2004 comme technicien spécialiste en bâtiment, 2004 à 2006 formation en administration, et de 2006 à 2010 comme gestionnaire/administrateur responsable au service de contrats publics ; il a déjà été sur le terrain pour recevoir les livraisons de béton et faire les tests in situ à leur sujet.

[175] Les Bénéficiaires ont demandé à ce qu'il soit déclaré témoin expert ingénieur en géotechnique.

[176] L'Administrateur conteste la qualification d'expert sur la base de l'arrêt de la Cour suprême dans *White Burgess Langille Inman c. Abbott and Haliburton Co*¹⁶.

¹⁶ 2015 CSC 23, [2015] 2 R.C.S. 182.

[177] L'Administrateur a posé des questions sur son mandat :

[177.1] quant à savoir qui a suggéré la méthodologie de son travail, soit de regarder les bons de livraison pour déterminer la qualité du béton, il répond que c'est le Bénéficiaire ;

[177.2] il a fait le tableau à la page 2 de son rapport sur la base des billets de livraison avec les renseignements fournis par le Bénéficiaire ;

[177.2.1] il n'est pas allé sur place, c'est une analyse sur papier, sur les documents reçus ;

[177.2.2] il n'a pas fait de carottage, ni test en laboratoire, ni utilisé des outils de mesure ;

[177.2.3] il n'a pas contacté l'Entrepreneur, ni le sous-traitant car toute l'information est dans les documents.

[178] L'Administrateur a demandé de rejeter la qualification du témoin expert non pas selon sa compétence mais selon l'admissibilité vu le mandat donné, il n'a pas l'indépendance nécessaire, il a un parti pris, il n'est pas là pour éclairer le Tribunal :

[178.1] toute l'information vient de la même source ;

[178.2] il n'y a pas eu visite des lieux ;

[178.3] la méthodologie a été suggérée par le Bénéficiaire ;

[178.4] il y a un parti pris apparent, de dire que tel billet et telle coulée, ça vient du propriétaire.

[179] Pour sa part, le procureur de l'Entrepreneur s'objecte sur la base suivante :

[179.1] des informations contenues dans le rapport Mohajir, communiquées par le Bénéficiaire, sont contestées, par exemple, il va prouver en transmettant des factures d'Hydro Québec que les lieux étaient chauffés ;

[179.2] que la méthode scientifique par un ingénieur pour prouver la compression du béton, c'est une carotte et une analyse, ce n'est pas le cas ici ;

[179.3] donc c'est un rapport dirigé, il a tricoté un rapport sur la base des représentations du Bénéficiaire sans faire de preuve scientifique, une marque de manque d'indépendance.

[180] La procureure des Bénéficiaires répond que les bons de livraison viennent de l'Entrepreneur, ce ne sont pas des informations du Bénéficiaire mais des fournisseurs de béton ; de plus, le témoin Mohajir est allé sur les lieux à deux reprises voir les fissures ; les seules informations venant du Bénéficiaire sont les dates de coulée, qui seront de toutes façons corroborées par l'Entrepreneur lui-même.

[181] Le Tribunal ajoute que, lors des plaidoiries finales, l'Entrepreneur et l'Administrateur ont demandé le rejet des rapports des deux experts, Sylvain Brosseau et Abdelaziz Mohajir, sur la base qu'ils n'étaient pas indépendants.

[182] Le Tribunal a rejeté à l'audience l'objection de l'Entrepreneur et de l'Administrateur de faire déclarer inadmissible le témoin Mohajir pour manque d'indépendance, à la lumière de l'arrêt *White Burgess Langille Inman c. Abbott and Haliburton Co*¹⁷, tout en ajoutant qu'il appartenait au Tribunal soussigné de déterminer sa crédibilité et sa valeur probante, le tout :

[182.1] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *White Burgess Langille Inman c. Abbott and Haliburton Co*¹⁸ :

[49] [...] Je tiens à souligner que la décision d'exclure le témoignage à la première étape de l'analyse pour non-conformité aux critères d'admissibilité ne devrait être prise que dans les cas manifestes où l'expert proposé ne peut ou ne veut fournir une preuve juste, objective et impartiale. Dans les autres cas, le témoignage ne devrait pas être exclu d'office, et son admissibilité sera déterminée à l'issue d'une pondération globale du coût et des bénéfices de son admission.

[62] [...] Je conviens avec la majorité de la Cour d'appel que le juge des requêtes a commis une erreur manifeste et dominante en estimant que M^{me} MacMillan était dans une situation de conflit d'intérêts qui l'empêchait de rendre un témoignage objectif et impartial (par. 136-150). ;

[182.1.1] pour la Cour d'appel il y a cinq mois dans *Excavations Payette Itée c. Ville de Montréal*¹⁹ :

[35] D'autre part, la prudence a aussi une dimension plus *substantielle*, qui concerne l'application, à proprement parler, des divers critères de recevabilité. Par exemple, il ressort de l'arrêt de la Cour suprême dans *White Burgess* que les juges ne devraient rejeter un rapport d'expertise pour cause de partialité que dans les cas les plus manifestes.

[183] Le Tribunal conclut que si les experts ne sont pas déclarés inhabiles, leur crédibilité « peut être minée lors du procès et attaquer ainsi la force probante de [leur] [...] témoignage²⁰ ».

[184] Le Tribunal a affirmé à l'audience rejeter l'objection quant à l'inadmissibilité pour manque d'indépendance, tout en notant bien les représentations quant à sa crédibilité :

[184.1] Il y a une différence entre admissibilité et crédibilité ;

[184.2] c'est une question de pertinence, de preuve prépondérante (2803 C.c.Q.), ce qui demandé par l'Administrateur et l'Entrepreneur est sérieux mais pour parler d'indépendance, il manque une marche pour dire qu'il n'est pas indépendant ;

¹⁷ Même.

¹⁸ Même.

¹⁹ 2022 QCCA 1393.

²⁰ *St-Pierre c. Audet* 2021 QCCS 5179 (Hon. Michèle Lacroix, j.c.s.), par. [14].

[184.3] ce n'est pas parce que le Tribunal déclare admissible le témoignage de l'expert qu'il doit ou qu'il va accepter son témoignage au soutien du fardeau de la preuve des Bénéficiaires ;

[184.3.1] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*²¹ :

Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:

Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus. [En italique dans l'original; références omises.] ;

[184.3.2] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*²², le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

[...] la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de les peser comme toute autre preuve faite dans la cause [...].

[185] Le Tribunal a qualifié le témoin d'expert ingénieur en géotechnique.

Témoignage à l'audience

[186] Le témoin dit avoir visité la maison à trois reprises, soit le 14 décembre 2021, le 4 février 2022 et le 19 août 2022.

[187] La première et la deuxième visites, c'était pour relever toutes les déficiences au bâtiment, la troisième fois pour les tests d'eau.

[188] Pour la dalle du garage, il y est allé dès la première visite.

[189] Dans la dalle du garage, les fissures :

[189.1] sont bien caractérisées par leur aspect en diagonale, elles ont une épaisseur qui varie entre deux et trois millimètres, parfois il y a des petits éclats, là on peut mesurer plus de trois millimètres ;

[189.2] ont un patron en étoile, elles partent du centre vers les bords de la dalle.

[190] Ce patron est un peu inhabituel, les fissures normalement sont comme de l'eau, elles préfèrent le chemin le plus court, normalement, elles partent du milieu jusqu'au bord le plus proche, ici elles sont en diagonale, elles prennent le chemin le plus long.

[191] Tout au long des fissures on voit des éclats, c'est une dégradation du béton.

²¹ 1991 1 RCS 374.

²² 1929 RCS 341, p. 343.

- [192] Pour la longueur, ça prend la longueur de la dalle.
- [193] Il n'a pas compté le nombre, ce sont des multi-fissures.
- [194] Les photos B-11 (2), en page 2, on voit une fissure avec l'humidité de chaque côté, on voit des éclats, comme des îles qui se forment qui sont des dégradations du béton, des dissociations d'éléments de la dalle tout au long de la fissure.
- [195] Son tableau en B-14 A) (2) du 2 février 2023, c'est lui qui l'a préparé, avec les billets et l'emplacement des coulages donnés par le Bénéficiaire.
- [196] Sur les bons de livraison il a constaté que la coulée du 15 novembre 2019 a été faite avec un béton de 25 MPa (MégaPascal) alors que dans le Code de construction 2005 la résistance minimale requise est de 32 MPa.
- [197] Le but de la différence entre 25 MPa et 32 MPa est de limiter la probabilité de résistance inadéquate aux contraintes générés par le sel de déglçage, si ces conditions ne sont pas remplies on va avoir de la fissuration et une dégradation prématurée du béton avec la circulation : ici il n'y a pas de circulation et on voit de la fissuration.
- [198] De plus, le bétonnage a été fait par temps froid, les relevés du 15, 16 et 17 novembre montrent une température maximale 2,7C, et la 2^e journée -11c, donc (1) le béton va geler avant la prise du béton, (2) on va avoir un ralentissement de la prise et (3) l'eau de l'excès va geler, agrandissant le volume du béton, ça contribue à la fissuration et dégradation.
- [199] Pour un coulage dans ces conditions on met des accélérateurs de prise mélangé au béton, ici il n'y a aucune mention d'un accélérateur de prise.
- [200] Quand il voit le patron des fissures, soit une dalle multi-fissurée, les fissures prennent le plus long chemin, alors que normalement les fissures de retrait sont parallèles, plus courtes, espacées de 50 jusqu'à 600 mm.
- [201] En conclusion, les fissures en présence ont un lien, il ne dirait pas 100%, mais une grande probabilité avec les conditions de coulage (mise en œuvre) par temps froid et la qualité de béton au lieu qu'il soit de 32 MPa, il est de 25 MPa.
- [202] Sa recommandation, la meilleure façon est de remplacée cette dalle du garage, vu les constats, vu qu'au long des fissures il y a des îlots qui se forment, c'est une dégradation du béton, les fissures ne vont pas s'arrêter.
- [203] En réponse au rapport d'André Gagné (expert de l'Entrepreneur), qui dit que c'est le résultat du retrait et les fissures rencontrent les tolérances admissibles, il répond que ce n'est pas juste les tolérances qui doivent être prises en considération mais le patron des fissures :
- [203.1] le retrait est caractérisé par des fissures courtes, dans la plupart du temps, parallèles, espacées de 50 à 600 mm, ici c'est un autre patron, du milieu vers les coins, ce n'est pas la même chose.

Contre-interrogatoire

- [204] En contre-interrogatoire du procureur de l'Entrepreneur :

[204.1]il confirme n'avoir pris aucune carotte pour tester sa résistance à la compression ;

[204.1.1] il ajoute que normalement pour que les résultats soient vérifiables, il faut faire des tests destructibles ou non, mais devant le cas présent on est devant un fait : le béton livré est à 25 MPa, « je ne dis pas que le béton n'est pas conforme, parce qu'on a fait un test, mais sur la base des papiers » ;

[204.2] quant à savoir pourquoi il dit que c'est du 25 MPa quand du 32 MPa a été livré plus tôt, il répond que le lieu de la mise en place du béton, il a pris l'information du Bénéficiaire quant au lieu de la mise en place du béton ;

[204.2.1] à la question, vous vous fiez à l'information du Bénéficiaire pour déterminer que le béton n'a pas le bon nombre de MPa requis, il répond c'est sûr que c'est sur la base de cette information ;

[204.3]à la question :

[204.3.1] pourquoi n'avez-vous pas vérifié l'information car elle peut être erronée, il répond « ça pourrait se faire » ;

[204.3.2] pourquoi vous n'avez pas fait de carottage il répond ça dépend de la volonté de notre client ;

[204.3.3] pourquoi vous ne l'avez pas fait, il répond « je ne l'ai pas fait » parce que le client lui a dit qu'il était présent le jour de la livraison du béton, il sait où ça a été mis ;

[204.3.4] pourquoi vous ne l'avez pas suggéré, il répond on a suggéré mais c'est le temps qui a été pressant ;

[204.3.5] vous avez discuté avec le Bénéficiaire de faire du carottage, il répond non, on a discuté à l'interne, il n'en a jamais discuté avec le Bénéficiaire ;

[204.3.6] si vous faites abstraction des informations données par le Bénéficiaire, vous n'avez aucune connaissance de facto sur effectivement le béton mis en place, il répond tout ça c'est donné par le Bénéficiaire ;

[204.3.7] vous-mêmes, vous n'avez pas été en mesure de le constater, répondez par oui ou par non, il répond que les constats faits sont par rapport aux papiers sur ce qui a été délivré c'est juste ça, il n'a pas fait de tests in situ ni de tests non destructibles et il ajoute : « le taux de compression, toujours, il est vérifié par un test, on n'a pas fait le test ».

[205] Quand on a des fissures, « moi je dis une panoplie de choses, je dis peut-être c'est la mise en oeuvre, peut-être que c'est le taux au ciment qui n'a pas été respecté, peut-être que ce sont les matériaux qui sont déficients, il y a beaucoup de peut-être » ;

[205.1] et quand on a reçu les billets au moins on a pu soulever quelque chose qui est réel, le béton n'est pas à 32 et il a été coulé par temps froid.

[206] Pour lui, avec le patron vu, ce ne sont pas des fissures de retrait mais ajoute que « peut-être qu'il y en a quelques-unes par exemple, moi je n'ai pas de microscopes ».

[207] A la question,

[207.1] que des fissures partent d'un drain aux quatre coins, les fissures de retrait ne partent-elles pas des coins de drain? ;

[207.1.1] il ne répond pas, il ne fait que répéter ses conclusions ;

[207.1.2] le procureur insiste et il répond que oui, quand il y a des faiblesses dans l'ouverture du béton, il se forme des contraintes autour de cette faiblesse, « parfois elles se manifestent comme ça, mais ici, les fissures se continuent » ;

[207.2] vous avez dit que c'était impossible que ce soit des fissures de retrait? ;

[207.2.1] il répond « non tout ce que j'ai dit c'est qu'on avait plusieurs facteurs, ce facteur-là il est là, le facteur de coulage par temps froid il est là » ;

[207.3] si je dis qu'il n'est pas là? ;

[207.3.1] « on va chercher d'autres facteurs » « pour l'instant c'est juste ça que j'ai trouvé » « le bétonnage par temps froid est déterminant ».

[208] À la question, « dites-nous pourquoi c'est impossible que ce soit être des fissures de retrait? » ;

[208.1] il montre à tous un document qui ne sera pas produit au dossier, *Association Béton Québec, La Référence, Fissures de retrait plastique, 5 TechnoBéton, Bulletin technique* –

[208.1.1] le Tribunal reviendra sur ce document dans les motifs de sa décision, puisqu'il n'est pas le document approprié ;

[208.2] le témoin affirme que ce document explique les fissures de retrait, il montre la photo qui apparaît sur ce document, les fissures de retrait sont plus localisées, c'est le patron qu'il faut avoir ;

[208.2.1] le Tribunal reviendra sur cette photo issue d'un document sur les fissures de retrait *plastique*, photo qui ne montre nullement la présence d'un drain dans une dalle de garage.

[209] À la question ;

[209.1] s'il n'est pas exact de dire qu'avant de toute démolir la dalle, il serait mieux de la réparer et voir si d'autres fissures réapparaîtront? ;

[209.1.1] il répond d'abord avoir le problème du coulage par temps froid, mais si ce sont des fissures de retrait, « effectivement s'il s'agit de fissures de retrait, c'est la chose à faire ».

[210] Il n'a pas constaté une dénivellation, haut bas, gauche droite.

[211] Il affirme que lors de sa première visite du 14 décembre 2021, il se posait des questions, est-ce que ce sont des fissures normales ou anormales, il n'a rien dit au Bénéficiaire.

[212] Une série de questions en est suivie sur la date de découverte d'une problématique, auxquelles, le témoin expert a pris un peu de temps avant de finalement répondre :

[212.1] le 14 décembre, est-ce que le Bénéficiaire trouvait cela normal ou pas, il répond : « mais c'est pour quoi on est là » ;

[212.2] vous [normal ou pas]? Il répond « au début j'ai soupçonné que ça peut être des fissures de retrait mais ce qui me causait des problèmes était le patron », mais il n'était pas complètement sûr non plus à la deuxième visite ;

[212.3] quand vous avez eu l'intime conviction que ce n'était pas des fissures de retrait ? il ne répond pas encore une fois à la question, sa réponse est : « si vous voyez mon rapport, j'ai proposé la solution pour la réparation des fissures ou une réparation totale de la dalle » ;

[212.4] après lui avoir reposé encore une fois la question, il répond : « moi quand j'ai traité les billets, c'était là que j'ai eu la conviction exacte » ;

[212.4.1] il ajoute que quand il voyait le patron des fissures, il avait « un doute 50-50 que ce n'est pas normal » « le processus, on pose des questions et on confirme par la suite avec d'autres données ».

[213] À la question ;

[213.1] si un béton de 32 MPa peut contenir des fissures de retrait ;

[213.1.1] il répond que tous les bétons sont susceptibles de se fissurer ;

[213.2] si un béton de 32 MPa est plus susceptible qu'un 25 MPa ;

[213.2.1] il répond : on ne peut pas dire oui ou non, car la fissuration est liée à l'exposition du béton au sel et à la circulation ;

[213.2.2] puis ajoute « le facteur le plus intéressant est le facteur du coulage par froid » ;

[213.3] quel est l'impact du sel, de l'eau de pluie et de neige fondue sur une dalle de béton ;

[213.3.1] il répond que ça c'est le cas des dalles qui ne sont pas chauffés à cause du gel – dégel ;

[213.4] à la question suivante :

[213.4.1] l'exigence de 32 MPa, c'est donc une exigence pour les garages non chauffés ? ;

[213.4.2] le Tribunal note que le témoin ne répond jamais à la question, il dit « je vous ai dit une panoplie », puis ;

213.4.2.1. après que le procureur lui a posé encore deux fois la question en vain, le Tribunal est intervenu pour la lui poser: si le garage est chauffé, est-ce que ça fait une différence si on met du 25 au lieu du 32 ou vice-versa ? il répond que le CNB 2005 ne dit pas si c'est chauffé ou non.

[214] Le témoin affirme :

[214.1] ne pas avoir vu sur les bons de livraison la mention d'un accélérateur de prise pour corriger le gel « Acc de prise avec chl 2% » ;

[214.1.1] toutefois, il affirme que cela ne change pas son témoignage qu'il n'y en n'avait pas, « non, c'est une condition parmi tant d'autres, il faut aussi assurer la température, je ne change rien » ;

[214.2] ne pas avoir vu sur les bons, « chauffage saisonnier » ;

[214.2.1] il n'a pas fait attention, il n'a pas communiqué avec le sous-traitant à ce sujet ;

[214.3] ne pas avoir demandé à l'entrepreneur pour savoir si l'intérieur était chauffé, toute l'information venait du Bénéficiaire qui a dit que ce n'était pas chauffé, sa compréhension était que le garage n'était pas fini donc ce qui se passe à l'extérieur est la même chose qu'à l'intérieur.

Preuve de l'Entrepreneur

André Gagné

[215] À l'audience, André Gagné²³ a été reconnu témoin expert en bâtiment avec une expertise dans le domaine du béton et sur la qualité du béton et est produit par l'Entrepreneur ;

[215.1] dans le domaine du béton, il a fait des expertises sur les fondations, et après le grand verglas il a siégé sur un comité sur le béton quand il y a des problèmes de pyrrhotite, qui a débouché sur des nouvelles normes sur le béton.

[216] Le Tribunal l'a déclaré témoin expert en bâtiment qui peut donner son opinion sur le béton, en rappelant à tous que les parties sont devant un tribunal spécialisé dans le domaine de la construction et que l'opinion de l'expert ne le liait pas.

[217] Il affirme que le béton, en général, de par sa nature, rétrécit.

[218] Quand on le met en place, on met un plastifiant ou on ajoute un pourcentage d'eau qui sert à l'hydratation du béton, le reste s'évapore, ça crée des tensions et ça fait de la fissuration.

²³ Aucun lien familial avec le soussigné malgré le patronyme.

[219] Si on regarde la dalle de béton de ce garage, toutes les fissures partent du point faible du béton ;

[219.1] la dalle a 4 ou 5 pouces d'épaisseur et en son centre, on a installé un bassin de captation en plastique ;

[219.2] le béton autour du plastique ne colle pas, et à partir du moment où le retrait commence, la fissuration commence dans les coins ;

[219.3] d'ailleurs quand on veut mettre des traits de scie pour contrôler les fissures, on part exactement de chaque coin du bassin de captation et on s'en va en diagonale vers les 4 coins du garage, c'est standard ;

[219.3.1] dans le présent cas, on n'a pas fait de trait de scie comme on le fait par exemple dans les garages commerciaux, parce que la majorité des clients résidentiels n'en veulent pas, ça se remplit de saleté avec le temps.

[220] Il a fait le relevé des fissures, la majorité ont 1 ou 2 mm, ce sont des fissures qui sont considérées normales, que ce soit dans le *Guide de performance de l'APCHQ* que dans le programme de garantie.

[221] La chose à considérer, cette dalle n'est pas structurale, c'est une dalle sur sol, donc il n'y a pas de danger que la dalle s'écrase, qu'il y ait des déplacements latéraux ;

[221.1] Monsieur Mohajir a constaté comme lui qu'il n'y avait pas de déplacements de chaque côté des fissures.

[222] Quand il était sur le Comité qui a augmenté la compression du béton au CNB 2005, c'était pour régler l'écaillage des balcons extérieurs, car les gens mettaient beaucoup de sel de déglacage, la priorité n'était pas pour augmenter la résistance en compression mais pour combler la résistance au sel de déglacage et aux cycles de gel – dégel, pour résister à la problématique d'écaillage, rendre le béton plus imperméable.

[223] Dans la dalle du garage, on n'a pas de problème de cycle gel – dégel, donc même si on rentre une voiture sur la dalle de garage et qu'il y a de l'eau qui coule sur la dalle ça ne fait aucune différence ;

[223.1] comme il n'y a pas d'armature dans la dalle, le calcium n'affectera pas l'armature (les dalles sont coulées dans la fibre de polypropylène qui augmente la résistance à la fissuration).

[224] Quoiqu'il en soit, plus on augmente la résistance à la compression, plus le risque de la fissuration est important, parce que c'est le rapport au ciment qui est important.

[225] Donc cette dalle : il n'y a pas de dénivelé, oui il y a des fissures de retrait, il y a des écailllements à 15 mm, mais ça ne cause pas de préjudice à l'usage, ça ne cause qu'un préjudice esthétique.

[226] Comme il y a un pare-vapeur, l'évaporation prend plus de temps que si elle avait lieu vers le haut, au fil des années ça prend de 15 à 18 mois pour que les fissures apparaissent.

[227] A son humble avis, il n'y a absolument aucune raison de recommander la démolition de la dalle, ce sont des fissures capillaires, on peut les réparer, puis si on veut améliorer l'esthétique, mettre une peinture epoxy sur la dalle pour augmenter la protection de la dalle même si ce n'est pas requis.

[228] Son conseil : on comble les fissures pour éviter l'infiltration en dessous et on met un scellant par-dessus, ça peut être un scellant opaque (il a l'avantage de réduire la visibilité des fissures) ou un scellant transparent.

[229] Le joint scellant est un joint extensible, car la dalle peut toujours subir les effets de la température, de dilatation/contraction – sur les plus grandes on met des joints de contrôle, - ça peut être un scellant Sika, on peut légèrement ouvrir la fissure pour la mettre plus rectiligne avec une meule en V, on remplit la fissure, on passe une petite truelle/raclette, quand c'est sec on met un scellant, on peut mettre une peinture epoxy plus opaque.

[230] Le scellant par-dessus, on n'en n'a pas besoin, mais ça augmente l'aspect esthétique.

[231] Quant à l'écaillage dans les fissures, à un endroit c'est 15 mm, c'est intrinsèque au béton, on ne contrôle pas la fissuration, il peut arriver en surface qu'un petit agrégat soit moins enveloppé de béton, il y a un éclat, ça n'a pas d'incidence, on peut les combler.

[232] Ce n'est pas du tout un indice autre, qu'on est en présence d'une fissure de retrait.

[233] À la question :

[233.1] l'exigence du 32 MPa pour une dalle de garage, est-ce que ça tient compte du fait que le garage peut être chauffé ou non? ;

[233.1.1] il répond que le Code ne prévoit pas de différence, chauffé ou pas chauffé, on met 32 MPa, on n'a pas fait cette distinction-là ;

[233.2] quel dommage est causé par le sel dans un garage non chauffé? ;

[233.2.1] il répond qu'on voit de l'efflorescence/de la poudre blanche, puis on voit de l'écaillage de surface, on peut passer le balai dessus, dès la première année sur un balcon extérieur on voit de l'écaillage de surface ;

[233.2.2] ici, c'est un garage chauffé, il n'a pas constaté d'écaillage de surface sur la dalle ;

[233.3] Monsieur Mohajir a dit que les fissures ne sont pas compatibles avec des fissures de retrait ? ;

[233.3.1] il répond que :

233.3.1.1. ce que Monsieur Mohajir a montré, c'est une technofiche de Béton Québec sur les fissures de retrait plastique ;

- 233.3.1.2. sur la photo [de ce document] qu'il a montrée, ces fissures parallèles sont complètement autres choses, ce sont des fissures de retrait plastique, qui se produisent quand on met en place le béton et qu'il y a du vent, de l'air chaud qui accélèrent l'évaporation de l'eau et là c'est typique de ce genre de fissures ;
- 233.3.1.3. on les voit par temps chaud quand on n'a pas mis de toiles protectrices ou qu'on n'a pas arrosé le béton, c'est un assèchement plus accéléré de surface ;
- 233.3.1.4. ce qu'on a dans le garage ce ne sont pas des fissures de retrait plastique, ce sont des fissures de retrait ;

[233.4] ce qui lui dit que c'est une fissure de retrait ? ;

[233.4.1] il répond que si on regarde sur les fiches de Béton Québec, ils ont fait plein de fiches à ce sujet, c'est disponible ;

[233.5] quant à savoir si les fissures de retrait ont un nombre précis –

[233.5.1] il répond que dans tous les cas, quand on a un bassin en plein centre, on affaiblit la dalle de béton.

[234] Donc quand le stress se fait dans la dalle, on va partir du point le plus faible – ce qu'il a vu dans ses expertises, ça part en diagonale, en 45°, et quand on augmente la résistance à la compression, il y a d'autres fissures qui sont intrinsèques à la résistance à la compression.

[235] Il n'y a pas de patron type de fissures de retrait mais elle parte toujours du bassin, c'est l'ampleur du bassin, peut-être 30 cm x 30 cm, rien ne retient la dalle au bassin de plastique.

[236] En contre-interrogatoire, à la question :

[236.1] s'il n'est pas exact que les fissures de retrait surviennent dans la première année?

[236.1.1] il répond que ça peut prendre de 12 à 18 mois ;

[236.1.2] quand il est allé sur place, il n'a pas entendu qu'il y avait eu apparition de nouvelles fissures, il n'a pas eu besoin de demander quand les fissures présentes étaient apparues ;

[236.2] si je vous disais qu'elles avaient augmenté après 18 mois ? ;

[236.2.1] il répond « même témoignage » – oui, ça dépend du taux d'humidité avec un pare vapeur, ça ralentit l'évaporation, si le taux dans le garage est à 40% et la dalle est à 45%, il n'y a pas d'assèchement, ça prend un différentiel pour avoir de l'assèchement ;

[236.2.2] si on maintient la température à 10°C, il y a moins de transfert d'humidité de la dalle vers l'air qu'à 20°C, il ne sait pas comment ça été utilisé, mais ça ne change pas que ce ne sont pas des

fissures de retrait plastique ou des fissures reliées à la mise en place du béton ;

[236.2.3] en largeur, les relevés en 2021 de l'expert Brosseau et les siens en 2023, c'est à peu près le même relevé ;

[236.3] sur l'humidité autour de la fissure qui va sous la porte de garage (B11(2) – 1^{ère} photo) ;

[236.3.1] il répond que le préjudice est seulement esthétique, le fait qu'il y a de l'humidité sur cette fissure ne change rien à ses conclusions ;

[236.4] si la résistance est de 25 MPa au lieu de 32, pour vous le fait que le Code 2005 prévoit du 32 pour un garage qu'il soit chauffé ou non et qu'on a mis du 25, ça ne change rien ? ;

[236.4.1] il répond que l'objectif du Code était de protéger les dalles exposées aux cycles gel-dégel et aux réactions chimiques au sel de déglacage ;

[236.4.2] ici la dalle est à l'intérieur, non exposée aux cycles gel dégel, et même si on a de l'eau, on aura pas les effets d'écaillage en surface ;

[236.4.3] « il y a une non-conformité au Code, admettons », mais ça ne cause pas de préjudice à l'usage, les fissures qui sont là c'est un préjudice esthétique ;

[236.4.4] si on a des bons de livraison pour 25 MPa pour le garage et dans le sous-sol, bien oui, « je n'ai aucune misère à dire qu'il y a une non-conformité mais elle ne cause pas de problème » ;

[236.5] si les Bénéficiaires disaient on va commencer à mettre une voiture dans le garage, avec l'eau, le sel, et tout le reste sur les routes, ça ne cause aucun dommage à la dalle ? ;

[236.5.1] il répond – aucunement ;

[236.6] concernant les tolérances admissibles pour la largeur des fissures –

[236.6.1] il répond que ce ne sont pas les fissures qui sont supérieures, ce sont les zones d'éclatement qui sont supérieures, vis-à-vis des éclats c'est 18 mm.

[237] L'expert Gagné a soulevé le premier la question du chauffage présent : à la question, si je dis que ce n'était pas chauffé et la porte de plywood n'était pas une porte étanche et qu'il faisait sous zéro ? ;

[237.1] il répond « si vous regardez vos propres vidéos du 15 novembre 2019, on voit très bien les images on voit 2 ou 3 unités de chauffage de 5,000 watts présentes dans la maison, ça vient contredire les prétentions de votre client » ;

[237.2] « je ne comprends pas que votre expert n'en parle pas, c'est écrit « chauffage saisonnier », ça veut dire qu'on prend le plan de béton, on

chauffe les agrégats, quand on arrive au chantier le béton on maintient une température, si le béton est chauffé, ça accélère la prise, le béton prend plus rapidement » ;

[237.3] ce n'est pas parce qu'il fait 0°C ou -2°C dehors que dans la maison il fait moins 2°C, il peut faire 5°, 6°C et leur vidéo du 15 novembre montre clairement qu'il y a des unités de chauffage.

[238] En dessous de la dalle, ça peut être du sable ou du gravier, en autant qu'on peut compacter, ça ne change rien.

[239] Il n'a pas mesuré la résistance du béton par carottage.

[240] Il ne parle pas des bons de livraison car il n'a pas senti le besoin de comparer les bons avec la température car « ce n'est pas la qualité du béton qui est en cause, ni la mise en place », le constat des fissures lui disaient que c'était des fissures de retrait, alors que Monsieur Mohajir n'a pas fait de tests de béton dans son rapport pour déterminer la résistance en compression.

[241] Si par exemple, on a commandé du 25 MPa on peut difficilement mettre en doute la composition.

[242] À défaut de preuve de l'expert Mohajir il ne voit pas la nécessité de faire un carottage ou un test.

[243] Quant à la mise en place en octobre/novembre, aucun des deux experts des Bénéficiaires n'était là, et lui n'était pas là, il s'est basé sur des indices visuels et comme il n'avait pas d'indices visuelles qui laissaient voir par exemple de l'efflorescence en surface montrant que la mise en place a été mal faite, il conclut que la dalle est en excellent état.

Nicola Trinci

[244] Le président de la société de l'Entrepreneur confirme que, d'après les photos reçues du Bénéficiaire, la dalle a été coulée le 15 novembre ;

[244.1] quand on a coulé, le garage était « non-gelé » on voit dans la vidéo (faite par le Bénéficiaire, pièce B-14 B) (2) qu'il n'y a aucun gel dans la bâtisse et qu'il y a des chaufferettes présentes ;

[244.2] c'est complètement faux que la coulée a eu lieu dans un garage non chauffé, ça a été chauffé avec des chaufferettes électriques ;

[244.3] la facture d'hydro Québec (pièce E-3), détaille le coût du 6 novembre 2019 au 16 janvier 2020, la consommation totale de 8 269 KWh quand l'immeuble était en construction ;

[244.4] le chauffage dans le garage était à l'électricité, on a bétonné le sous-sol et chauffé le sous-sol – ce qui a été chauffé fut seulement l'intérieur de la maison.

[245] La différence de prix entre 25MPa et 32MPa est mineure, environ une 20aine de dollars par mètre cube, donc pour le garage, 5 mètres, c'est 100\$.

[246] Dans la petite vidéo du 15 novembre 2019 (pièce B-14 B) (2), le nom du fichier est 2019115_120723, interprété par le Tribunal comme daté du 15 novembre 2019, à 12h. :07min. :23sec), on voit 2 cailles jaunes, ce sont des chaufferettes électriques, au moins deux.

[247] Le 17 janvier 2020 (à l'inspection pré-réception) on n'a pas remarqué de fissures à la dalle de garage.

Contre-interrogatoire

[248] À la question :

[248.1] est-ce seulement sur la base de la vidéo que vous dites qu'il y avait du chauffage ? ;

[248.1.1] il répond non, on chauffe tout le temps quand on coule du béton, c'est une pratique, ce sont ses employés qui les ont mis ;

[248.2] savez-vous si elles ont chauffé tout le temps ? ;

[248.2.1] il répond sûrement, parce qu'elles sont branchées, il y a un thermostat dessus, on n'a pas de *switch* pour les fermer, il est sûr à 100% qu'elles ont fonctionné, ils les laissent fonctionner la nuit quand il n'y a personne sur le chantier, ils ne mesurent pas la température ;

[248.3] est-ce Monsieur Rakowski vous a parlé et montré de fissures dans la dalle de garage en novembre 2020 ?

[248.3.1] il répond c'est possible, il ne s'en souvient pas, il n'en n'a pas parlé non plus à ce moment avec Mike Trotta.

Preuve de l'Administrateur

Jean-Claude Fillion

[249] L'inspecteur-conciliateur affirme que les fissurations dans la dalle de garage sont dénoncées très souvent.

[250] Il veut mettre en lumière qu'il y a une fosse de retenue au milieu et ici il n'y a pas de joint de contrôle ;

[250.1] donc au niveau du séchage, de la cure, la fissuration est allée à la faiblesse qui est la fosse de retenue parce que c'est l'endroit tout désigné comme une fenêtre le serait dans un mur.

[251] Ce qu'il a mesuré, ce sont des fissurations de 1 à 2 mm, et là où il y a écaillage, dans le fond c'est de 1 à 2mm, et il n'y a aucune dénivellation entre les deux côtés de la fissuration.

[252] Dans ce cas-ci, ce sont des fissures de retrait que l'on voit souvent, ça n'a pas la gravité d'un vice caché, ça ne rend pas le bien impropre, esthétiquement ce n'est pas joli, ça peut être colmaté (et non injecté quand il y a un désordre) ;

[252.1]c'est un aspect esthétique et une question de propreté, il y a une intervention à faire mais pas parce que c'est un vice caché.

[253] Il sait que pour avoir colmaté des fissures avec des scellants que ça devient dur.

[254] Ce n'est pas une malfaçon apparente ou non apparente et il l'a rejeté comme « non vice caché ».

[255] Devant cette situation où il y avait un comportement normal, il n'a pas demandé de carottage.

Contre-interrogatoire

[256] À la question,

[256.1]si vous saviez que la découverte a eu lieu pendant la première année, est-ce que votre décision aurait été différente? Il répond : pas à 1 et 2 mm, ce n'est pas une malfaçon non-apparente ;

[256.2]avez-vous rendu votre décision strictement sur la largeur des fissures? Il répond la largeur et le patron ou pattern, il n'y a rien sur la dalle qui lui a donné le go pour pousser une expertise que c'était peut-être un vice caché, ce sont des fissures de retrait, c'est le comportement de la cure –

[256.2.1] ici c'est un cas qu'on rencontre très souvent, des fissures de retrait qui vont à la fosse de retenue, c'est sur ça qu'il a rendu sa décision.

[257] Il réitère que ce qu'il a observé n'a pas la gravité d'un vice caché, les fissures qu'il a vues sont de l'ordre de 1 à 2 mm., quand on a un doute, on peut commander une expertise mais ce qu'il a vu c'est de la microfissuration 1 à 2 mm, et ça n'avait pas la gravité d'un vice caché.

Contre-preuve

[258] La contre-preuve a été administrée au jour trois, deux semaines après le jour 2 de l'audition.

Marek Rakowski

[259] Le Bénéficiaire affirme qu'en octobre 2020, il a clairement fait remarquer à l'Entrepreneur qu'il y avait des fissures qui commençaient à se faire sur le plancher du garage.

[260] À la question sur ce qu'il avait à dire sur la présence des deux chaufferettes jaunes dans le garage et « qu'elles étaient là pour chauffer le béton », il répond :

[260.1]« ces chaufferettes-là étaient là uniquement pour les travailleurs, quand ils commencent à travailler ils allument ça le matin, j'étais là la journée même de la coulée, **j'étais dans le sous-sol lors de la coulée**, je vous garantis qu'il faisait froid à l'intérieur comme à l'extérieur, on voyait notre haleine, on portait des manteaux » ;

[260.2]il n'a jamais vu ces chaufferettes branchées comme telles, elles étaient à l'étage, encore là pour les travailleurs de la maison, il n'y avait aucun

chauffage dans le sous-sol ni dans le garage comme tel pour chauffer la pièce.

[261] Pour les fissures dans le garage, ce n'est pas seulement esthétique, il y a une perte d'usage, la dalle est complètement multi-fissurée, les fissures continuent à s'agrandir en longueur et en largeur, il y a des éclats de béton, ça va être difficile pour manoeuvrer quelques éléments, l'eau continue à s'infiltrer dans les fissures, il y a même des traces de sel autour des fissures parce que le drainage ne se fait pas correctement vers le drain.

[262] Il y a trois bons de livraison pour le 15 novembre, sur le premier bon il y a un accélérateur de prise, mais sur les deux autres il n'y en a pas ; il a vu la première coulée de béton, qui correspond au premier bon de livraison, celui-là c'était pour le béton qui était à l'extérieur, pour la dalle du cabanon.

[263] Ensuite après qu'ils ont coulé le béton à l'extérieur la deuxième livraison était pour la maison, en commençant par la chambre froide arrière, ensuite en coulant le sous-sol, il s'en est allé quand ils commençaient un peu à être à la moitié de la coulée du sous-sol.

[264] C'est clair que le premier bon était pour l'extérieur, le deuxième bon était à l'intérieur et le troisième bon était pour le garage et pour les deux derniers bons il n'y a pas d'accélérateur de prise de marqué sur les bons de livraison,

[265] « J'ai été capable de retourner le 15 aussi en fin de journée, j'ai pu regarder par les fenêtres qu'est-ce qui était l'état, le béton était coulé, il y avait un plywood qui faisait un peu le contour de la porte de garage, donc une porte temporaire en plywood, j'ai pu regarder à l'intérieur juste pour voir que le béton est coulé, encore là je n'ai pas vu le chauffage qui était allumé, je voyais même le béton de la vapeur qui sortait du béton, c'était encore très froid à l'extérieur ».

[266] Il est retourné le 17, c'était la même situation, et ensuite il est retourné le 22 qui est la prochaine photo, la porte officielle du garage était installée.

[267] En décembre, trois ou quatre semaines plus tard, il a reçu l'appel de Mike Trotta qu'il avait terminé en termes de prévision pour le chauffage au sous-sol, si on pouvait retourner allumer le chauffage pour garder l'édifice un peu plus chaud, il fallait qu'il appelle son plombier pour allumer le chauffage à l'intérieur de la maison.

Décision

[268] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu la loi applicable, le Tribunal se doit de rejeter la demande d'arbitrage pour les motifs qui suivent.

Rapport Mohajir demandant le remplacement de la dalle

[269] Le Tribunal rejette le rapport Mohajir, entre autres (car ce n'est pas la seule preuve au dossier), pour les raisons suivantes :

[269.1] il dit avoir eu des doutes sur les fissures présentes mais avoir eu une certitude quand le Bénéficiaire lui a dit que le coulage de la dalle de béton du garage avait eu lieu en temps froid, alors que :

[269.1.1] l'information lui est venue de quelqu'un qui n'était pas présent lors du coulage de la dalle de béton du garage ;

269.1.1.1. le Tribunal trouve extraordinaire la production par un expert d'un rapport sur les conditions de coulage exclusivement basé sur les informations données par quelqu'un qui n'était pas présent, sans autre vérification auprès de ceux qui étaient présents ;

[269.1.2] il fait un rapport sur la base de bons de livraison, ces bons portent la mention « chauffage saisonnier », il affirme à l'audience ne pas l'avoir vu ;

[269.1.3] il n'a pas demandé à ceux qui avait effectivement coulé, s'il y avait eu du chauffage ou non ;

[269.1.4] et la preuve démontre qu'effectivement, le Bénéficiaire n'était pas sur les lieux lors de la coulée de la dalle au garage ; bien que la bonne foi se présume, le Tribunal ne peut pas conclure d'un fardeau de preuve rempli quand un témoin :

269.1.4.1. dit d'une part, à deux reprises (premier jour de l'audience) ne pas être revenu sur les lieux le même jour du 15 novembre mais, d'autre part, trois semaines plus tard (troisième jour de l'audience), être revenu le même jour et avoir regardé par la fenêtre, et le fait de regarder l'intérieur par la fenêtre permettrait de conclure que le chauffage n'était que pour les ouvriers le jour et que c'était éteint la nuit ;

269.1.4.2. ce point est moins clair mais, quoiqu'il en soit, il était absent lors de la coulée de la dalle du garage : d'une part (jour 1), avoir assisté à la coulée de la dalle de béton du cabanon et être parti quand ils ont commencé à couler au sous-sol (« quand ils ont commencé à l'intérieur ils ont fait le sous-sol, je suis parti » mais dit, d'autre part (jour 3), avoir été présent lors de la moitié du coulage au sous-sol, il est parti « quand ils commençaient un peu à être à la moitié de la coulée du sous-sol » ;

269.1.4.3. alors que sur la vidéo du 15 novembre 2019 (pièce B-14 B)(2), on voit deux chaufferettes jaunes électriques près de la dalle et l'une est tournée du côté de la dalle, près de la porte d'entrée du garage où il y aura la dalle (l'autre tournée de l'autre côté) ;

[269.2]alors que les Bénéficiaires plaident qu'il faut rejeter le témoignage de l'expert Gagné car l'expert Mohajir dit que ce ne peut pas être des fissures de retrait vu leur patron :

[269.2.1] le document au soutien de l'affirmation de l'expert Mohajir qu'il a montré à tous à l'audience, est celui des fissures de retrait **plastique** (*Association Béton Québec, La Référence, Fissures de retrait plastique, 5 TechnoBéton, Bulletin technique*²⁴) – le Tribunal l'a constaté de ses propres yeux, de façon indépendante de l'expert Gagné qui a témoigné l'avoir remarqué ;

[269.2.2] alors même que les Bénéficiaires plaident que les fissures sont apparues après plusieurs mois, à sa face même, ce document au soutien de l'affirmation de leur expert n'est pas pertinent, ce document débute ainsi :

269.2.2.1. « 1.INTRODUCTION

Les fissures de retrait **plastique** apparaissent à la surface du béton frais, **peu après la mise en place ou durant la finition** »

[269.2.3] la photo qu'il dit qu'elle n'est pas le patron des fissures présentes, est celle dans le même document sur les fissures de retrait **plastique**, et nullement, une photo d'une dalle de béton de garage avec une faiblesse au centre, soit un drain ;

[269.2.4] comme l'a souligné l'expert Gagné, la même *Association* a d'autres documents sur les dalles, le Tribunal ajoute²⁵ qu'on peut aisément les trouver sur leur site web *betonabq.org* qui a un lien « Techno Béton ».

[270] Les recommandations au rapport Mohajir ne peuvent pas servir de base à une ordonnance de démolir la dalle et de la remplacer et il n'y a pas de preuve prépondérante à ce sujet.

[271] Enfin, la preuve démontre que cette dalle de béton du garage ne fait que recouvrir le sol du garage, elle n'est pas partie de la structure de l'immeuble.

[272] Il n'y a aucune preuve au dossier que la fissuration dans la dalle de béton du garage soit un signe d'un vice qui entraîne le risque de voir le bâtiment résidentiel fléchir en tout ou en partie, tous ont affirmé qu'il n'y avait aucun dénivelé entre les deux côtés des fissures.

Recours contre l'Administrateur et non, contre l'Entrepreneur

[273] Dans sa plaidoirie, l'Entrepreneur a plaidé que dans les faits, le Tribunal devait choisir entre deux méthodes correctives, celle demandée par les Bénéficiaires et celle offerte par l'Entrepreneur.

²⁴ https://betonabq.org/wp-content/uploads/techno-beton/tbnumero5_2014_v01.pdf

²⁵ « Devant des tribunaux administratifs ou spécialisés ou devant des arbitres, la connaissance judiciaire des faits est encore plus étendue. Les membres de ces tribunaux sont souvent nommés en raison de leurs connaissances et de leur expérience dans un domaine spécialisé. Ils peuvent parfois prendre connaissance d'office des faits qui, sans être connus de tout le monde, sont notoires à l'égard des parties qui plaident devant ces tribunaux » ; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4^e édition, p. 91.

[274] Pas tout à fait, car en droit, le Tribunal rappelle que le recours qu'il entend est contre l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement* et non, un recours de droit commun contre l'Entrepreneur ;

[274.1] et d'autre part, le Tribunal a juridiction pour fixer les travaux correctifs s'il accueille la demande d'arbitrage à l'encontre de l'Administrateur, sinon, il ne pourrait pas faire des ordonnances de travaux à l'Entrepreneur hors du cadre du *Règlement*.

[275] Par exemple, dans l'affaire *Gaudet et Harton c. Le Groupe JSMD Inc. et La Garantie Abritat Inc.*²⁶, le soussigné a rejeté la réclamation d'un bénéficiaire à l'encontre de l'administrateur, basée entre autres sur l'extra qu'il avait payé à l'entrepreneur pour obtenir une dalle non fissurée :

[118] Le Bénéficiaire dit avoir payé un supplément (600\$ d'après la soumission soumise en B-1) pour avoir une finition de béton avec un *sealer*. [...]

[159] Les Bénéficiaires allèguent avoir payé \$600 pour un scellant alors même qu'ils se retrouvent avec des fissures.

[160] Cela ne change pas les dispositions du *Règlement* qui contient une exclusion en toutes lettres à l'effet que le Plan de garantie ne couvre pas le comportement normal des matériaux, ce qui inclut les fissures de retrait.

[161] Le Tribunal d'arbitrage soussigné se doit de maintenir la décision de l'Administrateur à l'effet que les fissures présentes dans la dalle du garage sont exclues de la couverture du Plan de garantie administré par l'Administrateur.

[162] Les Bénéficiaires conservent tous leurs recours civils contre l'Entrepreneur à ce sujet, à supposer qu'un tel recours fondé existe et cette affirmation ne doit être interprétée ni dans un sens ni dans l'autre.

[276] Le Tribunal note l'extrait du *Guide de Performance de l'APCHQ* qui mentionne (p. 324, section 15-1) :

Constat, Fissures dans la dalle en béton du garage.

Performance minimale attendue. Les fissures causées par le rétrécissement normal des matériaux sont acceptables. Cependant, ces fissures de retrait ne devraient pas dépasser 3/16 po (5mm) de largeur. Lorsqu'il y a un déplacement vertical de la dalle de part et d'autre de la fissure, celui-ci ne doit pas excéder 1/8 po (3mm).

[277] Les Bénéficiaires plaident qu'il y a lieu d'exclure l'application de l'exclusion de l'article 12 du *Règlement* sur son dernier alinéa :

12. Sont exclus de la garantie:

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

²⁶ CCAC S14-010901-NP, 27 mai 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

[278] Avec égard, pour que l'exclusion ne s'applique pas, encore faut-il que le défaut à une norme en vigueur applicable au bâtiment soit une des causes des fissures ou des rétrécissements, cet alinéa et ce « Toutefois » n'est pas une clause pénale en cas de tout défaut de l'entrepreneur aux règles de l'art ou à une norme.

[279] D'abord, quant à la coulée par temps froid alléguée comme étant une contravention à la règle de l'art, la preuve indique plutôt qu'il y avait des chaufferettes sur place et il n'y a aucune preuve prépondérante qu'elles ne remplissaient pas leur rôle, seulement une prétention des Bénéficiaires.

[280] Deuxième point, la preuve démontre que la norme est de mettre au sous-sol un béton qui ait un taux de compression de 32MPa, alors qu'on a mis du 25MPa.

[281] L'expert Gagné a expliqué :

[281.1] que la norme était passée de 25 à 32 pour mieux protéger les balcons extérieurs soumis aux cycles gel-dégel, mais que cette différence n'avait aucune incidence pour une dalle intérieure qui n'est pas soumise à ce cycle et qui ne gèle pas, comme ici ;

[281.2] qu'en fait, une dalle de 32 MPa était plus susceptible de fissuration (« plus on augmente la résistance à la compression, plus le risque de la fissuration est important »).

[282] Quant à l'expert Mohajir, la question lui a été posée au moins quatre fois, il n'a jamais clairement répondu à savoir si ça faisait une différence dans un garage chauffé ou non :

[282.1] « on ne peut pas dire oui ou non, car la fissuration est liée à l'exposition du béton au sel et à la circulation, le facteur le plus intéressant est le facteur du coulage par froid » ;

[282.2] quel est l'impact du sel, de l'eau de pluie et de neige fondue sur une dalle de béton ;

[282.2.1] « ça c'est le cas des dalles qui ne sont pas chauffés à cause du gel – dégel » ;

[282.3] l'exigence de 32 MPa, c'est donc une exigence pour les garages non chauffés ? ;

[282.3.1] il ne répondra jamais à la question – il répond la première fois « je vous ai dit une panoplie », puis la quatrième fois, en réponse à la question du Tribunal si ça fait une différence si le garage est chauffé ou non, il répond que le « CNB 2005 ne dit pas si c'est chauffé ou non ».

[283] En conclusion, il y a absence de preuve du lien causal entre la différence de 25 MPa livrés et 32 MPa prévus à la norme et la fissuration/rétrécissement des matériaux.

[284] Dans un autre ordre d'idée, le Tribunal a bien vu les fissures présentes sur le schéma et sur les photos, dont une va jusqu'à sous la porte de garage qui laisse entrer de l'humidité par cette fissure.

[285] Comme il l'a brièvement mentionné lors de l'arbitrage, la Cour suprême a établi il y a longtemps qu'il fallait réparer les fissures et non laisser tel quel pour revendiquer par la suite une responsabilité supérieure de la part de l'entrepreneur – dans l'affaire *SDC 1191 Rue Panet c. Les Terrasses Plessis Panet Inc. et Garantie Qualité Habitation*²⁷, réclamation pour fissures rejetée entre autres parce qu'elles étaient des fissures de retrait, le soussigné a écrit :

[103] L'exclusion prévue au *Règlement* [...], le Tribunal rappelle aussi accessoirement un principe établi il y a près d'un siècle par l'arrêt de la Cour suprême du Canada, *Megantic c. Mignault*²¹²⁸, à l'effet qu'un Bénéficiaire ne peut laisser aller un vice mineur pour qu'il devienne vice majeur dans le futur - il s'agissait ici d'un barrage (le texte n'est qu'en anglais, la traduction n'étant pas faite à l'époque) :

I do not, however, think that, even if this article (notre ajout : 1688 C.c.b.c.) applies, the owner of the work, having taken possession and control, and finding a slight defect which, if neglected, might lead to the destruction of the whole work, could deliberately stand by and allow the work to go to ruin, trusting to the fact that the contractors are good for all damages, as was the attitude of the defendant's mayor in this case. The owners in possession would be bound to take proper care of their property and to take all proper steps to prevent its destruction, and damages resulting from failure to do so would not be damages naturally flowing from the small defect, which could have been remedied at little expense when it first developed.

[286] Vu la preuve, l'exclusion à l'article 12 s'applique et le Tribunal rejette la demande d'arbitrage quant au recours contre l'Administrateur.

Offre de l'Entrepreneur

[287] Le Tribunal n'est pas saisi d'un recours contre l'Entrepreneur en vertu de droit commun, alors que l'Entrepreneur a dit être prêt à s'engager à effectuer des travaux correctifs.

[288] À la demande du Tribunal de mettre son offre par écrit, l'Entrepreneur a offert de :

Réparer les fissures à la dalle du garage en les colmatant avec un produit élastomère à base polyuréthane (par exemple Sikaflex Concrete Fix) (point 7 de la décision de l'administrateur du 12 octobre 2022)

[289] Les Bénéficiaires, qui demandent le remplacement complet de la dalle, ont affirmé refuser cette offre, alléguant le rapport Mohajir, soit « c'est la qualité du béton lui-même mis en place par temps froid et la résistance, l'injection des fissures ne permettra pas à la fissuration d'arrêter ».

[290] Les conclusions du rapport Mohajir ne sont pas supportées par la preuve au dossier.

²⁷ CCAC S12-063001-NP, 3 juin 2013, Roland-Yves Gagné, arbitre.

²⁸ [21] 1928 3 D.L.R. 389.

[291] Si d'une part,

[291.1] la preuve ne démontre pas que le Tribunal doit ordonner la démolition et le remplacement de la dalle ni, de façon générale, tenir responsable de ces fissures, l'Administrateur du plan de garantie comme caution des obligations de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*,

d'autre part,

[291.2] une offre de l'Entrepreneur à l'audience ne peut être ouverte pour acceptation « ad vitam aeternam »,

le Tribunal conclut de faire appel à l'équité sous l'article 116 du *Règlement* pour tracer les lignes d'un cadre pour cette offre, mais sans pouvoir en changer le contenu puisqu'il n'a pas la compétence juridictionnelle pour ce faire car l'offre relève du droit commun, le tout visant à éviter toute confusion potentielle susceptible d'entraîner des frais.

[292] Cet « encadrement » se retrouve dans les conclusions de la présente décision.

Date de la fin des travaux au 15 mai 2020

[293] Dans sa décision du 12 octobre 2022, l'Administrateur a « refixé » la date de la fin des travaux au même jour que la date de la réception des travaux.

[294] Le Tribunal avait accueilli dans sa décision arbitrale du 13 octobre 2022, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires lors du premier arbitrage, de modifier et fixer la date de la fin des travaux vu la preuve et vu le droit applicable, et fixé la date de la fin des travaux au 15 mai 2020.

[295] Le Tribunal accepte de réitérer cette fixation de la date de fin des travaux dans les présentes conclusions.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[296] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

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.

[297] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de leurs réclamations, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur, sous réserves de ses droits subrogatoires à l'encontre de l'Entrepreneur.

FRAIS D'EXPERTISES

[298] Les Bénéficiaires ont produit des factures pour leurs frais d'expertise dont ils demandent le remboursement.

[299] Le Tribunal ne s'ingère pas ici dans les relations contractuelles entre les experts et leurs clients, mais doit rendre sa décision selon les dispositions du *Règlement*.

[300] Selon l'article 124 du *Règlement* :

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.

[301] L'article 124 du *Règlement* parle de frais raisonnables d'expertises *pertinentes* quand le demandeur a gain de cause partiel ou total.

[302] Le Tribunal ne peut donc pas accueillir la réclamation pour le rapport Mohajir, ni sa présence à la Cour.

[303] Pour cette raison, sont qualifiées de pertinentes et raisonnables la somme de 6.915.43\$ plus les taxes 7,951.01\$, détaillées ainsi :

[303.1] la moitié, vu les présentes conclusions, de la facture 3580 ;

[303.1.1] 509.99\$ ou avec les taxes 585.24\$;

[303.2] la moitié de la facture 3620 :

[303.2.1] 489.38\$ (ou 562.66\$ avec les taxes) ;

[303.3] la moitié de la facture 3683 du 28 mars 2022 :

[303.3.1] 139.38\$ (160.25\$ avec les taxes) ;

[303.4] la moitié de la facture 3837 du 26 mai 2022 :

[303.4.1] 171.88\$ (197.62\$ avec les taxes) ;

[303.5] la facture 4039, 1,231.15\$ plus les taxes 1,415.51\$;

[303.6] la facture 4090, 431.25\$ plus les taxes 495.83\$;

[303.7] la facture 4303, 1,722.40\$ plus les taxes 1,982.33\$;

[303.8] la facture 4371, 740,00\$ plus taxes 850,82\$;

[303.9] la facture 4385-1 en partie, pour 1,295\$ plus taxes 1,488.93\$;

[303.10] la facture 4390 en partie, pour 185\$ plus taxes 212.70\$;

[303.11] et sont rejetées, comme ne remplissant pas les critères de l'article 124 du *Règlement*, les factures 4370, 4385, et la portion ingénieur de 4385-2 et 4390.

CONCLUSIONS

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

[305] **QUANT AU POINT 2 – Absence de membrane :**

[305.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **MAINTIENT**, à toutes fins que de droit, la décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022 sur ce point ;

[306] QUANT AU POINT 3 – Fissures/chambres froides :

[306.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **MAINTIENT**, à toutes fins que de droit, la décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022 sur ce point **ET AJOUTE** ce qui suit ;

[306.2] **PREND ACTE** de l'engagement de l'Entrepreneur, accepté par les Bénéficiaires :

L'entrepreneur s'engage à faire les réparations suivantes dans les 60 jours de la décision arbitrale:

Réparer les fissures sur le plancher à l'entrée de la chambre froide avant en colmatant celle-ci avec un produit élastomère à base polyuréthane (par exemple Sikaflex Concrete Fix)

(<https://can.sika.com/fr/construction-renovationresidentielle/produits-sika/produits-de-reparationdubetonmaconnerie/produits-de-reparationpoubeton/sikaflex-concretetfix.html>) (Photo 39 du rapport d'expertise de M. Brosseau du premier avril 2022) ;

[306.3] **ET ORDONNE À L'ENTREPRENEUR DE S'Y CONFORMER ;**

[306.4] **ET DÉCLARE** que l'Administrateur n'est pas responsable cette offre ou engagement ;

[307] QUANT AU POINT 5 – Chantepleurs :

[307.1] **ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[307.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur :

[307.2.1] d'enlever le mortier accumulé sur la fondation à la base du revêtement de brique sur la façade arrière et latérales du bâtiment et sur la fondation à la base du revêtement de pierres sur la façade avant du bâtiment (point 5 de la décision de l'administrateur du 12 octobre 2022) et de remettre les lieux en état dans un délai de soixante (60) jours des présentes, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat ; le présent délai étant un délai de rigueur ;

[307.3] **ET** à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai prescrit, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai ;

[307.4] **REJETTE** les autres demandes des Bénéficiaires sous ce point ;

[308] QUANT AUX POINTS 6 (Solins) ET 7 (Fissures/Dalle de garage) :

[308.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **MAINTIENT**, à toutes fins que de droit, la décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022 sur ces points **ET AJOUTE** ce qui suit **QUANT À LA DALLE DU GARAGE, OBJET DU POINT 7 :**

[308.2] **PREND ACTE** de l'offre suivante de l'Entrepreneur faite à l'audience :

[308.2.1] Réparer les fissures à la dalle du garage en les colmatant avec un produit élastomère à base polyuréthane (par exemple Sikaflex Concrete Fix) (point 7 de la décision de l'administrateur du 12 octobre 2022) ;

[308.3] **DÉCLARE** que l'offre est valide pour acceptation écrite telle quelle par les Bénéficiaires dans un délai de trente jours des présentes, le délai pour effectuer les travaux débutant 60 jours après la réception de l'acceptation écrite ;

[308.4] **RÉSERVE** à l'Entrepreneur le droit de consentir, par écrit émanant de Nicola Trinci, par lui-même ou par l'intermédiaire de son procureur Maître Stéphane Paquette,

[308.4.1] à prolonger le délai d'acceptation ; et

[308.4.2] à modifier le contenu de son offre ;

[308.5] **ET DÉCLARE** que l'Administrateur n'est pas responsable cette offre ou engagement quant à la dalle du garage ;

[309] **QUANT à la Date de la fin des travaux :**

[309.1] **RÉITÈRE, si nécessaire**, la conclusion contenue à sa décision arbitrale du 13 octobre 2022, soit la fixation de la date de la fin des travaux aux fins du *Règlement* au 15 mai 2020 ;

[310] **Frais d'expertises :**

[310.1] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires les frais d'expertise au montant de 6,915.43\$ (7,951.01\$, avec les taxes) dans les trente (30) jours de la date de la présente décision, à noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur ;

[311] **Frais d'arbitrage :**

[311.1] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, 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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

[312] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement des frais d'expertises des Bénéficiaires (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*.

Montréal, le 12 avril 2023



ROLAND-YVES GAGNÉ

Arbitre / SORECONI

PROCUREURS

M^e Raphaëlle Lévesque,
Trivium
Pour les Bénéficiaires

M^e Marc Baillargeon,
Pour l'Administrateur

Me Stéphane Paquette,
Crochetière Pétrin
Pour l'Entrepreneur

AUTORITÉS

Produites par les Bénéficiaires :

SNC Lavallin c. Deguise 2020 QCCA 495.

3223701 Canada Inc. c. Darkallah 2018 QCCA 937.

Claude Joyal c. CNH Canada 2014 QCCA 588

Leroux c. Gravano 2016 QCCA 79.

Provost et Maison Dominus et GHQ GAMM 2016-16-008, 28 novembre 2016, Karine Poulin, arbitre (2016 CanLii 155760 (QC OAGBRN) ;

Espinosa et Maison Dominus et GHQ GAMM 2015-16-003, 5 octobre 2015, Claude Dupuis, arbitre.

Produites par l'Entrepreneur :

Abouannal et Moualla c. Mirabel Urbain Projet Immobilier Inc. et Garantie Construction Résidentielle GCR CCAC S22-042701-NP, 21 septembre 2022, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Rae et Nutter et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Construction Réal Landry Inc., GAMM 2007-09-013, 10 juin 2008, Johanne Despatis, arbitre.

Produite par l'Administrateur :

White Burgess Langille Inman c. Abbott and Haliburton Co 2015 CSC 23, [2015] 2 R.C.S. 182.

SDC Habitats Saint-Denis Phase 2 c. Les Habitations Devler Inc. et La Garantie Abrisat Inc. CCAC S14-061301-NP, 13 juin 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Autres, citées par le Tribunal :

Sammarco et Construction Trilikon Construction inc., 2022 CanLII 98927 (QC OAGBRN).

Brouillard dit Chatel c. La Reine, [1985] 1 R.C.S. 39.

Isidore Garon ltée c. Tremblay; Fillion et Frères (1976) inc. c. Syndicat national des employés de garage du Québec inc. [2006] 1 R.C.S. 27, 2006 CSC 2.

Robertson c. Modulex International Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., CCAC S11-122901-NP, 21 septembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Excavations Payette ltée c. Ville de Montréal 2022 QCCA 1393.

St-Pierre c. Audet 2021 QCCS 5179 (Hon. Michèle Lacroix, j.c.s.).

Roberge c. Bolduc, 1991 1 RCS 374.

Shawinigan Engineering Co. c. Naud 1929 RCS 341.

Gaudet et Harton c. Le Groupe JSMD Inc. et La Garantie Abrisat Inc., CCAC S14-010901-NP, 27 mai 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.

SDC 1191 Rue Panet c. Les Terrasses Plessis Panet Inc. et Garantie Qualité Habitation CCAC S12-063001-NP, 3 juin 2013, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Megantic c. Mignault, 1928 3 D.L.R. 389.