

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

CANADA  
Province du Québec  
District : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : **106856-6487**  
N° dossiers GAMM : **2023-03-10/2023-03-13**

---

Entre

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 467 RUE CASTONGUAY ST-JÉRÔME**

(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

Et

**9262-6654 QUÉBEC INC. (GÉNÉRATION LEDUC CONSTRUCTION)**

(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

Et

**GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)**

(ci-après l'« **Administrateur** »)

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Clément Lucas
Pour le Bénéficiaire :	Martin Gévry M <sup>e</sup> Véronique Hains M <sup>e</sup> Benoît Roberge
Pour l'Entrepreneur :	M <sup>e</sup> Étienne L. Morin
Pour l'Administrateur :	Benoît Pelletier

M<sup>e</sup> Marc Baillargeon

Date de l'audience : 28 septembre 2023

Lieu de l'audience : Montréal

Date de la décision : 27 octobre 2023

---

**Identification complète des parties**

Bénéficiaire : **Syndicat de la copropriété 467 rue Castonguay St-Jérôme<sup>1</sup>**  
306-467, rue Castonguay  
Saint-Jérôme (Québec) J7Y 0G2

et ses procureurs :

M<sup>es</sup> Véronique Hains et Benoît Roberge  
Dunton Rainville  
201-995, rue Maher  
Saint-Jérôme (Québec) J5L 0A8

Entrepreneur : **9262-6654 Québec inc.<sup>2</sup>**  
1080, rue Langlois  
Saint-Jérôme (Québec) J5L 1V4

et son procureur :

M<sup>e</sup> Etienne L. Morin  
PFD Avocats  
500-20845, chemin de la Côte Nord  
Boisbriand (Québec) J7E 4H5

Administrateur : **Garantie de construction Résidentielle (GCR)**  
300-4101, rue Molson  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et son procureur :

M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
Même adresse que ci-dessus

---

<sup>1</sup> Pièce A-11.

<sup>2</sup> Pièce A-10.

**Mandat**

- [1] L'Arbitre a reçu deux mandats du GAMM les 13 mars 2023 (dossier GAMM : 2023-03-10) et 28 mars 2023 (dossier GAMM : 2023-03-13)<sup>3</sup>. La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause par les Parties. Elle est, en conséquence, reconnue.

**Chronologie**

- [2] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

20 décembre 2012	Plans d'architecture émis pour « <i>constructions</i> » par Jean-Marc Coursol, architecte <sup>4</sup> ;
16 mai 2017	Assemblée des copropriétaires du Bénéficiaire au cours de laquelle les membres du conseil d'administration ont été élus <sup>5</sup> ;
14 juin 2017	Fin des travaux <sup>6</sup> au sens du <i>Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs</i> (ci-après « <b>Règlement</b> ») <sup>7</sup> ;
14 décembre 2017	Réception au sens du Règlement <sup>8</sup> ;
28 octobre 2019	Rapport d'inspection <sup>9</sup> ;
20 janvier 2021	Décision initiale de l'Administrateur <sup>10</sup> ;
17 avril 2021	Rapport d'« <i>inspection thermique</i> » de Jacques Wagner (Centre de Thermographie du Canada) <sup>11</sup> ;
12 mai 2021	Rapport d'« <i>expertise</i> » de François Langlois et Claudiu Scarlat (Inspections Miraspec inc.) <sup>12</sup> ;
24 juin 2021	« <i>Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur</i> » complété par le Bénéficiaire mentionnant entre autres choses, aux points 8 et 10, la « <i>présence d'efflorescence sur le parement de brique - possibilité d'infiltration d'eau et/ou détérioration – URGENT</i> » et la « <i>présence d'humidité sous le revêtement de la brique – Identifié sur 3 façades sur 4 de l'immeuble – URGENT</i> » <sup>13</sup> ;

---

<sup>3</sup> Pièce A-14.

<sup>4</sup> Pièce A-13, annexe IV, annexe 3.

<sup>5</sup> Pièce B-2.

<sup>6</sup> Pièce A-1.

<sup>7</sup> [B-1.1, r.8.](#)

<sup>8</sup> Pièces A-12 et A-13, p. 2.

<sup>9</sup> Pièce B-1, p. 6, méthodologie, le document y est mentionné mais il n'est pas déposé en pièce.

<sup>10</sup> Pièce B-1, p. 6, méthodologie, le document y est mentionné mais il n'est pas déposé en pièce.

<sup>11</sup> Pièces B-1, annexe 2 et A-3.

<sup>12</sup> Pièces B-1 et A-3.

<sup>13</sup> Pièces B-2 et A-3.

12 juillet 2021	Réclamation par le Bénéficiaire <sup>14</sup> ;
15 juillet 2021	Avis de quinze jours par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire - ouverture du dossier par l'Administrateur;
16 juillet 2021	Accusé-réception de l'Entrepreneur <sup>15</sup> ;
22 juillet 2021	Lettre du procureur de l'Entrepreneur à l'Administrateur mentionnant que les « <i>réclamations (...) font déjà l'objet d'un dossier judiciairisé devant la Cour supérieure du Québec du district de Terrebonne. Ils font aussi l'objet d'une décision de l'Administrateur de la GCR dans le dossier numéro 106856-3038, décision datée du 11 mai 2020</i> » <sup>16</sup> ;
7 septembre 2021	Première visite de conciliation <sup>17</sup> ;
16 septembre 2021	Rapport d'« <i>expertise des murs extérieurs – préliminaire</i> » de Timothé Seeburn (Leaf Consultants) <sup>18</sup> ;
25 octobre 2021	Rapport d'« <i>expertise des murs extérieurs</i> » de Timothé Seeburn (Leaf Consultants) <sup>19</sup> ;
11 février 2022	Première décision supplémentaire de l'Administrateur dans le cadre de laquelle il indique que les points 1 et 2 ne peuvent « <i>pas être statué(s) dans l'immédiat</i> » <sup>20</sup> ; « <i>Complément de rapport</i> » de Timothé Seeburn (Leaf Consultants) <sup>21</sup> ;
7 mars 2022	
Novembre 2022	« <i>Rapport d'expertise en structure du bâtiment</i> » de Jasmine Khan (LGT) <sup>22</sup> ;
20 décembre 2022	« <i>Expertise de la maçonnerie de briques</i> » de Geneviève Paré (Partie 5 – expertise en enveloppe du bâtiment) <sup>23</sup> ;
13 février 2023	Seconde décision supplémentaire de l'Administrateur (ci-après « <b>Décision</b> »), dans le cadre de laquelle le point 1 est « <i>reconnu/garanti</i> » et le point 2 est « <i>non reconnu</i> » <sup>24</sup> ;
10 mars 2023	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'égard du point 1 de la Décision et réception de celle-ci par le GAMM (dossier GAMM : 2023-03-10);
13 mars 2023	Notification de la demande d'arbitrage aux Parties par le

---

<sup>14</sup> Pièce B-6, p. 2.

<sup>15</sup> Pièce A-5.

<sup>16</sup> Pièce A-6.

<sup>17</sup> Pièces A-4 (courriel du 7 septembre 2021) et A-12.

<sup>18</sup> Pièces B-3 et A-7.

<sup>19</sup> Pièces B-4 et A-8.

<sup>20</sup> Pièce A-12.

<sup>21</sup> Pièce B-5.

<sup>22</sup> Pièce A-13, annexe IV, annexe 5.

<sup>23</sup> Pièce A-13, annexe IV.

<sup>24</sup> Pièce A-13.

13 mars 2023	GAMM (dossier GAMM : 2023-03-10); Nomination de l'Arbitre par le GAMM (dossier GAMM : 2023-03-10);
13 mars 2023	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire à l'égard du point 2 de la Décision et réception de celle-ci par le GAMM (dossier GAMM : 2023-03-13);
13 mars 2023	Notification de la demande d'arbitrage aux Parties par le GAMM (dossier GAMM : 2023-03-13);
13 mars 2023	Nomination de l'Arbitre par le GAMM (dossier GAMM : 2023-03-13);
13 mars 2023	Réception des pièces du Bénéficiaire (dossier GAMM : 2023-03-13);
12 mai 2023	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur (dossier GAMM : 2023-03-13);
12 mai 2023	Demande de disponibilités pour une première conférence de gestion par l'Arbitre dans les deux dossiers;
6 juillet 2023	Première conférence de gestion présidée par l'Arbitre dans les deux dossiers;
6 juillet 2023	Envoi par courriel du procès-verbal de la conférence de gestion par l'Arbitre dans les deux dossiers;
15 août 2023	Audience préliminaire relativement à la question du retard dans le versement de la provision par l'Entrepreneur (dossier GAMM : 2023-03-10);
21 août 2023	Sentence intérimaire (dossier GAMM : 2023-03-10);
25 septembre 2023	Désistement de l'Entrepreneur de sa demande d'arbitrage (dossier GAMM : 2023-03-10);
29 septembre 2023	Journée d'audience présidée par l'Arbitre à ses bureaux;
27 octobre 2023	Sentence.

### **Décision et point soumis à l'arbitrage**

[3] Tel qu'il appert de la chronologie précédente, le Tribunal d'arbitrage a été saisi à la suite :

- d'une demande d'arbitrage, datée du 10 mars 2023, de la part de l'Entrepreneur (dossier GAMM : 2023-03-10);
- d'une demande d'arbitrage, datée du 13 mars 2023, de la part du Bénéficiaire<sup>25</sup> (dossier GAMM : 2023-03-13);

à l'égard d'une même et unique décision de l'Administrateur, datée du 13 février 2023 (ci-après la « **Décision** »)<sup>26</sup>. La Décision a été rendue par le conciliateur, Benoît Pelletier (ci-après le « **Conciliateur** »)<sup>27</sup>.

<sup>25</sup> Pièce A-14.

- [4] Le 25 septembre 2023, l'Entrepreneur s'est désisté de sa demande d'arbitrage (dossier GAMM : 2023-03-10). Il ne subsiste ainsi que la demande du Bénéficiaire, laquelle a trait uniquement au point à l'intitulé suivant de la Décision :
- « 2. *Présence d'efflorescence sur le parement de brique et humidité sous le parement de brique* » (dossier GAMM : 2023-03-13).
- [5] La Décision répond à une réclamation du Bénéficiaire, incluant ce point datée du 12 juillet 2021 (ci-après la « **Réclamation** »)<sup>28</sup>.
- [6] La Réclamation donne elle-même suite à une dénonciation initialement faite le 24 juin 2021 (ci-après la « **Dénonciation** »)<sup>29</sup>.
- [7] Après la Réclamation, l'Administrateur a procédé à une rencontre de conciliation, le 7 septembre 2022, à l'issue de laquelle une précédente décision (ci-après la « **Première décision supplémentaire** ») a été rendue par le même Conciliateur, le 11 février 2022<sup>30</sup>.
- [8] Une décision aurait initialement été rendue par l'Administrateur, le 20 janvier 2021 (ci-après la « **Décision initiale** »). Dans sa lettre du 22 juillet 2021, le procureur de l'Entrepreneur mentionne également une décision antérieure du 11 mai 2020<sup>31</sup> (ci-après la « **Décision antérieure** »).
- [9] Ni la Décision antérieure, ni la Décision initiale, ni la Première décision supplémentaire n'ont été soumises à la juridiction de l'Arbitre. Les Parties confirment, par ailleurs, qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune demande d'arbitrage qui serait parallèlement pendante.
- [10] Durant l'audition, le Tribunal a également appris, du témoignage rendu par le Conciliateur, qu'une réclamation avait été spécifiquement faite par le Bénéficiaire en lien avec la situation ayant trait à l'unité 302 (objet du rapport de Timothé Seeburn (Leaf Consultants) du 7 mars 2022<sup>32</sup>). Cette décision n'a pas non plus fait l'objet d'une demande d'arbitrage.
- [11] Après la Première décision supplémentaire, un mandat a été donné par l'Administrateur à Jasmine Khan (LGT) et Geneviève Paré (d'une société dénommée « Partie 5 ») (ci-après « **P5** »), toutes deux ingénieures.

---

<sup>26</sup> Pièce A-13.

<sup>27</sup> Pièce A-15.

<sup>28</sup> Pièce B-6 et A-13, p. 2.

<sup>29</sup> Pièce A-3.

<sup>30</sup> Pièce A-12.

<sup>31</sup> Pièce A-6.

<sup>32</sup> Pièce B-5.

- [12] Des ouvertures exploratoires ont été effectuées dans le revêtement extérieur les 22, 24 et 25 août 2022, soit pour partie, en même temps que la visite de conciliation ayant conduit à la Décision.
- [13] Deux avis ont, par la suite, été émis en date des 28 novembre 2022 (Jasmine Kahn, ingénieure)<sup>33</sup> et 20 décembre 2022 (Geneviève Paré, ingénieure)<sup>34</sup> (ci-après les « **Avis** »).
- [14] C'est en grande partie en se basant sur les Avis que l'Administrateur a répondu à la Réclamation.
- Pour une partie, en faveur du Bénéficiaire, sous l'intitulé suivant de la Décision : « 1. *Ouvrage de maçonnerie déficient* »<sup>35</sup>. Tel que mentionné, ce point n'est plus en arbitrage;
  - Pour une autre partie, en défaveur du Bénéficiaire, sous l'intitulé suivant de la Décision : « 2. *Présence d'efflorescence sur le parement de brique et humidité sous le parement de brique* » (ci-après le « **Point 2** »). C'est le point qui est en arbitrage.

## Pièces

- [15] Le 13 mars 2023, le Bénéficiaire a communiqué les pièces B-1 à B-6 avec sa demande d'arbitrage de la même date.
- [16] La liste des pièces du Bénéficiaire se lit comme suit :
- B-1 Rapport d'« *expertise* » de François Langlois et de Claudiu Scarlat (Inspections Miraspec inc.) avec, en annexe, le Rapport d'« *inspection thermique* » de Jacques Wagner (Centre de Thermographie du Canada);
  - B-2 « *Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur* » complété par le Bénéficiaire;
  - B-3 Rapport d'« *expertise des murs extérieurs – préliminaire* » de Timothé Seeburn, ingénieur (Leaf Consultants);
  - B-4 Rapport d'« *expertise des murs extérieurs* » de Timothé Seeburn, ingénieur (Leaf Consultants);
  - B-5 « *Complément de rapport* » de Timothé Seeburn, ingénieur (Leaf Consultants);
  - B-6 Décision avec les annexes suivantes :
    - Annexe I : Courriel du Bénéficiaire du 26 juin 2021;

---

<sup>33</sup> Pièce A-13, annexe IV, annexe 5.

<sup>34</sup> Pièce A-13, annexe IV.

<sup>35</sup> Pièce A-11.

- Annexes II et III : « *Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur* » complété par le Bénéficiaire (même document que B-2);
- Annexe IV : « *Expertise de la maçonnerie de brique* » émise le 20 décembre 2022 par P5, avec en annexe :
  1. Localisation des ouvertures exploratoires;
  2. Documentation photographique;
  3. Plans d'architecture;
  4. Extraits du rapport d'« *expertise des murs extérieurs – préliminaire* » de Timothé Seeburn (Leaf Consultants) (même document que B-3);
  5. « *Rapport d'expertise en structure du Bâtiment* » émis le 28 novembre 2022 par P5;
  6. Références : « *La corrosion des agrafes métalliques dans les parements de façade en maçonnerie* ».

[17] À l'issue du témoignage de Timothé Seeburn, son curriculum vitae a été produit comme pièce B-7.

[18] Par courriel du 5 octobre 2023 (tel qu'il en a été convenu lors de l'audition), sa facture « *pour la préparation et l'audition de l'arbitrage* » a été produite comme pièce B-8.

[19] Le 12 mai 2023, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-15.

[20] La liste des pièces de l'Administrateur se lit comme suit :

- A-1 Avis de fin de travaux, signé le 14 juin 2017;
- A-2 Procès-verbal de la réunion du CA du syndicat des copropriétaires, daté du 16 mai 2017;
- A-3 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 24 juin 2021, incluant :
  - Formulaire de dénonciation, daté du 24 juin 2021;
  - Lettre explicative, datée du 21 juin 2021;
  - Rapport d'expertise préparé par François Langlois, daté du 12 mai 2021, suivant la visite du 10 avril 2021;
- A-4 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire, le 15 juillet 2021, incluant :
  - Formulaire de dénonciation, daté du 24 juin 2021 (voir A-3);
  - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);
- A-5 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur, le 16 juillet 2021 : rép. avis 15 jours, incluant :
  - Formulaire de dénonciation (voir A-3);

- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur, daté du 16 juillet 2021;
- A-6 Courriel de Stéphanie Lemay pour le compte de l'avocat de l'Entrepreneur, daté du 22 juillet 2021, incluant :
  - Lettre à la Garantie, datée du 22 juillet 2021;
- A-7 Échange de courriels entre le Conciliateur et le Bénéficiaire, datés du 7 septembre 2021 au 30 septembre 2021, incluant :
  - Annexe info brique;
  - Expertise des murs extérieurs – préliminaire, datée du 16 septembre 2021;
- A-8 Courriel du Bénéficiaire transmis au conciliateur, le 3 novembre 2021, incluant :
  - Expertise des murs extérieurs, datée du 25 octobre 2021;
  - Facture de Tro-chaines Inc., datée du 31 octobre 2021;
- A-9 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur, le 20 mars 2023, incluant :
  - Facture, datée du 26 février 2023;
  - Facture, datée du 16 mars 2023;
- A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de la copropriété 467 rue Castonguay St-Jérôme;
- A-12 Décision de l'Administrateur, datée du 11 février 2022;
- A-13 En liasse, décision supplémentaire de l'Administrateur, datée du 13 février 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;
- A-14 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage, daté du 28 mars 2023, incluant :
  - Demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
  - Lettre de demande d'arbitrage, datée du 13 mars 2023;
  - Décision de l'Administrateur (voir A-13);
  - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'Arbitre, datée du 28 mars 2023;
- A-15 Curriculum vitae du Conciliateur, Benoît Pelletier.

[21] Les pièces B et A ont été admises pour valoir témoignage, sous réserve de ceux à être rendus lors de l'audience<sup>36</sup>.

[22] L'Entrepreneur n'a pas produit de pièces pour les fins de l'audition au fond.

### **Bâtiment**

---

<sup>36</sup> Procès-verbal de la conférence de gestion et décision intérimaire du 6 juillet 2023.

- [23] L'objet du litige est un immeuble détenu en copropriété divise, sis au 467, rue Castonguay, à Saint-Jérôme (ci-après le « **Bâtiment** »). Il s'agit d'une des phases d'un projet de développement immobilier en comportant cinq. Martin Gévry confirme, lors de son témoignage, qu'il s'agit de la deuxième phase<sup>37</sup>.
- [24] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.
- [25] Le Bâtiment :
- comprend 33 appartements;
  - répartis sur quatre (4) étages, incluant le demi-sous-sol (trois (3) étages hors sous-sol).
- [26] Chacun des appartements comporte un balcon. Il y a une entrée principale située en façade avant, et trois (3) entrées secondaires situées sur les trois (3) autres faces du Bâtiment.
- [27] L'enveloppe du Bâtiment est constituée majoritairement de maçonnerie de briques de couleurs beige et noire. En partie basse (niveau demi-sous-sol), le revêtement extérieur est constitué de « *blocs architecturaux* » également de couleur noire.
- [28] La démarcation entre les briques et les « *blocs architecturaux* » est un bandeau de pierre grise. Sur les côtés du Bâtiment, il y a également un revêtement léger (en acrylique).
- [29] Outre les ouvertures pour les fenêtres, les balcons et les entrées, il y a une « *multitudes de sorties mécaniques (hottes de cuisine, ventilateurs de salles de bain, sorties des foyers au gaz)* » en faces avant et arrière du Bâtiment.
- [30] Les figures 1 et 2 et les photographies 93, 94 et 96 se trouvant en page 4 et en annexe de l'Avis de LGT du 20 décembre 2022 donnent une idée générale des lieux et surtout du revêtement extérieur, qui est l'objet du litige.
- [31] Il convient de préciser que :
- la façade sur la rue Castonguay est à l'ouest;
  - la face gauche, donnant sur la rue des Tilleuls, est au nord;
  - la face droite est au sud;
  - et la face arrière, donnant sur la rue Pelletier, est à l'est.

---

<sup>37</sup> Ceci appert également de la pièce B-1, annexe 1, « Plan de projet » émis par Labre et associés, arpenteurs-géomètres, le 24 janvier 2013 et, en particulier, des annotations y figurant.



**Figure 1 :** Localisation du 467, rue Castonguay  
Source : Google maps



**Figure 2 :** Façade rue Castonguay

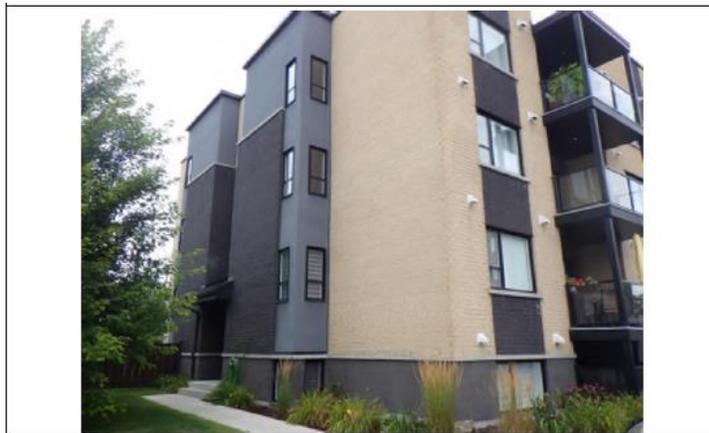


Photo 96 : Vue générale de la façade droite.



Photo 93 : Vue générale de la façade arrière.



Photo 94 : Vue générale de la façade gauche.

## **Règlement**

[32] Le Bâtiment, incluant son enveloppe extérieure en litige, est assujéti au Règlement<sup>38</sup>.

[33] Le Règlement est d'ordre public<sup>39</sup>.

---

<sup>38</sup> Règlement, art. 1<sup>er</sup>, « bâtiment ».

<sup>39</sup> *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, [2020 QCCA 509](#), par. 13; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, [2011 QCCA 56](#), par. 13; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*, [2016 QCCA 2094](#), par. 8 et 9.

- [34] « Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires. »<sup>40</sup>. (Nos soulignés)
- [35] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative.
- [36] À cet égard et pour les fins de la présente sentence, il est pertinent de reproduire l'article 34 du Règlement :

*« 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27 :*

*1°le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;*

*2°au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;*

*3°dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;*

*4°dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;*

*5°dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou*

---

<sup>40</sup> Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

*corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;*

*6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;*

*7° (paragraphe remplacé). » (Nos soulignés)*

[37] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par l'Administrateur. Le Règlement prévoit, en particulier, un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel.

[38] Les articles 35 et suivants du Règlement se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

*« 35. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.*

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

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

*36. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.*

*La décision arbitrale est finale et sans appel.*

*37. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*

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

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

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

*39. Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.*

*40. L'administrateur qui indemnise un bénéficiaire en vertu de la présente sous-section est subrogé dans ses droits jusqu'à concurrence des sommes qu'il a déboursées. » (Nos soulignés)*

### **Documents contractuels, fin des travaux, réception, Dénonciation et Réclamation**

[39] Le 20 décembre 2012, l'architecte Jean-Marc Coursol a émis des plans pour « construction »<sup>41</sup> (« **Plans** »).

[40] Ces Plans figurent en annexe des Avis et font également l'objet de certains commentaires dans les rapports produits pour le compte du Bénéficiaire.

---

<sup>41</sup> Pièce B-6, annexe IV, annexe 3.

[41] Il appert du feuillet A-107 des Plans, la « *composition typique* » suivante pour ce qui est des murs extérieurs :

#### MURS



-REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE  
 -ESPACE D'AIR  
 -PARE-AIR "TYVEK"  
 -ASPENITE 7/16" (VOIR ING.)  
 -COLOMBAGE 2" X 6" (VOIR ING.)  
 -ISOLANT FIBRE DE VERRE 6" R-20  
 -COUPE VAPEUR POLYÉTHYLÈNE .006"  
 -FOURRURE 1" X 4" @ 16" c/c  
 -GYPSE 5/8"



-ACRYLIQUE  
 -Panneau de Béton Léger 1/2"  
 -FOURRURE 1" X 4" @ 24" c/c VERTICALE  
 -PARE-AIR "TYVEK"  
 -ASPENITE 7/16" (VOIR ING.)  
 -COLOMBAGE 2" X 6" (VOIR ING.)  
 -ISOLANT FIBRE DE VERRE 6" R-20  
 -COUPE VAPEUR POLYÉTHYLÈNE .006"  
 -FOURRURE 1" X 4" @ 16" c/c  
 -GYPSE 5/8"

[42] Le devis figurant aux mêmes Plans (feuillet A-110) indique sous les rubriques :

« 7.4) *Isolation, pare-vapeur et pare-air* » ce qui suit :

11. Assurer la continuité des pare-vapeur au niveau des jonctions des murs, fenêtres, portes, ouvertures, planchers et toiture et tout autre élément incorporé à l'ossature des murs extérieurs (prises de courant, mécanique et autre...).
12. Le pare-vapeur ne doit aucunement être perforé ou avec quelque ouverture que ce soit. Toutes les réparations doivent être faites à l'aide du même matériel et scellées avec ruban adhésif ou à l'aide d'une pâte acoustique.

« 8.1) *Fenêtres* » ce qui suit :

6. Prévoir le scellement de tout le périmètre des cadres à la jonction avec les murs (bandes de polyéthylène).

[43] La réception au sens du Règlement<sup>42</sup> a eu lieu le 14 décembre 2017 (« **Réception** »). Aucune partie ne remet en cause cette date qui apparaît au demeurant de la Première décision supplémentaire, laquelle est définitive sur ce point<sup>43</sup>.

[44] La situation traitée au Point 2 de la Décision a été découverte par le Bénéficiaire en date du ou vers le 10 avril 2021.

<sup>42</sup> Règlement, art. 8, « réception ».

<sup>43</sup> Pièce A-12.

[45] Elle a été dénoncée le 24 juin 2021, puis réclamée le 12 juillet 2021, le tout dans un délai global de trois (3) mois de sorte que la question du délai de dénonciation n'est pas en jeu.

### **Questions en litige**

[46] Les questions en litige et la discussion portent plutôt sur le point de savoir si la situation dénoncée ayant donné lieu au Point 2 de la Décision se qualifie de vice majeur (comme le soutien le Bénéficiaire) ou de vice caché (comme l'a reconnu l'Administrateur).

[47] Sachant que la Dénonciation et la Réclamation ont été faite plus de trois (3) ans après la Réception, mais à l'intérieur des cinq (5) ans depuis la fin des travaux, la première qualification rendrait recevable la Réclamation et pourrait conduire le Tribunal à accueillir la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

[48] La seconde qualification conduirait à maintenir la Décision de l'Administrateur, limitant la portée des travaux à faire par l'Entrepreneur, garantis par l'Administrateur au seul Point 1 de la Décision devenu définitif.

### **La preuve du Bénéficiaire**

[49] Le 12 mai 2021, le Rapport « d'expertise »<sup>44</sup> indique en légende des photographies de la « façade »<sup>45</sup>, du « mur latéral droit », du « mur arrière » et du « mur latéral gauche » :

*« 16) Présence d'efflorescence sur le parement de brique*

*Lors de notre visite du 10 avril 2021, nous avons noté la présence anormale d'efflorescence sur la surface de brique de ce bâtiment (...)*

*Joint de mortier fissuré et détérioration. Risque d'infiltration d'eau (...). »*

[50] À la section « *Opinion et conclusion* » du même document, l'auteur indique<sup>46</sup> :

*« b) La présence d'efflorescence sur les différentes surfaces de maçonnerie, ainsi que le rapport de thermographie, nous pousse(sic) à croire qu'une problématique serait présente derrière le revêtement, une expertise des murs de maçonnerie devra être exécutée (...). »* (Nos soulignés)

---

<sup>44</sup> Pièce B-1.

<sup>45</sup> *Ibid.*, p. 15 et 16.

<sup>46</sup> *Ibid.*, p. 17.

[51] En annexe de ce document figure un « *rapport d'inspection thermique* ». Relativement au protocole d'investigation, l'auteur de cette annexe indique<sup>47</sup> :

« la thermographie utilise une caméra infrarouge qui détecte les différentiels de température, relevant ainsi une panoplie de conditions anormales invisibles à l'œil nu et parfois situées dans des endroits inaccessibles (...) »

Toutes les anomalies démontrées par l'imagerie thermique sont par la suite vérifiées par les méthodes conventionnelles. » (Nos soulignés)

[52] Ces rapports sont préliminaires. Ils ont été produits avant les ouvertures réalisées ultérieurement.

[53] Également, plusieurs des endroits pointés comme problématiques se situent au niveau ou à proximité du parapet de la toiture. Or, lors de différents témoignages (Timothé Seeburn et Martin Gévry), le Tribunal a appris que des travaux ont été faits au niveau de la toiture, notamment pour donner suite à la Première décision supplémentaire du 11 février 2022, comportant plusieurs points ayant trait cette composante du Bâtiment<sup>48</sup>.

[54] Sur la base du rapport du 12 mai 2021 et du rapport en annexe, la Dénonciation a été faite le 24 juin 2021<sup>49</sup> et la Réclamation, le 12 juillet 2021<sup>50</sup>.

[55] Des expertises plus spécifiques ont par la suite été conduites par Timothé Seeburn, ingénieur (Leaf Consultants), lequel a émis trois (3) rapports d'expertise (« **Rapports** »).

[56] À la suite d'une inspection visuelle du 9 septembre 2021<sup>51</sup> et de l'examen des Plans, l'expert mentionne ce qui suit dans le premier de ses trois (3) Rapports, daté du 16 septembre 2021<sup>52</sup> :

- Le bâtiment est « *constitué d'une structure en bois* »<sup>53</sup>;
- Le « *pare-intempérie* » est une « *membrane de protection du mur qui a pour but d'empêcher l'eau (et le vent) de s'infiltrer dans les sections* »

---

<sup>47</sup> Pièce B-1, annexe 2, p. 3 de 23.

<sup>48</sup> Pièce A-12, points 3, 6 et 7 en particulier.

<sup>49</sup> Pièce B-2.

<sup>50</sup> Pièces B-6 et A-13, p. 2.

<sup>51</sup> Pièce B-3, p. 7.

<sup>52</sup> *Ibid.*

<sup>53</sup> *Ibid.*, p. 3.

*vulnérables des murs et toitures, tout en laissant s'échapper la vapeur d'eau »<sup>54</sup>;*

- *Le « solin intramural » est un « solin de protection, le plus souvent en membrane, qui entre dans le mur et remonte derrière le pare-intempérie pour empêcher l'humidité de descendre dans la partie inférieure du mur »;<sup>55</sup> (Nos soulignés)*
- *La « lame d'air » est une « cavité généralement d'une épaisseur de 1", située entre le revêtement de brique et le pare-intempérie »<sup>56</sup>;*
- *L' « efflorescence » est « une accumulation de sels minéraux sur le revêtement de brique causée par le passage de l'humidité ou de vapeur d'eau depuis l'intérieur du mur vers l'extérieur en passant à travers la brique (ou équivalent) »<sup>57</sup>, tels les « blocs architecturaux »;*
- *Des « traces d'efflorescence », « début d'efflorescence » ou de l' « efflorescence »<sup>58</sup> sont visibles sur les « blocs architecturaux » au niveau demi-sous-sol ou sur la brique sous les allèges des fenêtres à certains endroits;*
- *Des « fissures », « détache(ment) » ou « décolle(ment) »<sup>59</sup> sont visibles au niveau de la brique ou du mortier de la brique ou de joint entre l'acrylique et la brique ou niveau du joint de dilatation de la brique;*
- *Des « zones de transferts thermiques potentiels ont été observées sur le plan, qui peuvent causer la création de condensation en hiver et être à l'origine de l'humidité dans la lame d'air (tel qu'observé par la thermographie au mois d'avril) »<sup>60</sup>;*
- *« Il est également possible que l'humidité s'infiltré depuis l'extérieur dans la lame d'air par les défauts du revêtement de brique et des détails de toiture qui ne sont pas complètement étanches ainsi que par les jonctions entre les deux types de revêtement de façade »<sup>61</sup>;*

---

<sup>54</sup> *Ibid.*, p. 4.

<sup>55</sup> *Ibid.*, p. 4.

<sup>56</sup> *Ibid.*, p. 4.

<sup>57</sup> *Ibid.*, p. 4.

<sup>58</sup> *Ibid.*, p. 7, 9 et 12.

<sup>59</sup> *Ibid.*, p. 10 à 12.

<sup>60</sup> *Ibid.*, p. 14 et 15.

<sup>61</sup> *Ibid.*, p. 15.

- « Des ouvertures exploratoires dans la brique sont nécessaires pour comprendre pourquoi l'humidité dans la lame d'air ne s'évacue pas correctement »<sup>62</sup>.

- [57] Au cours de son témoignage, Timothé Seeburn a effectivement souligné le caractère préliminaire de ce rapport et mentionné que « *cette première expertise visait à justifier des ouvertures exploratoires auprès du conseil d'administration* » du Bénéficiaire.
- [58] Le 7 octobre 2021, des ouvertures exploratoires ont été effectuées sur trois (3) des quatre (4) faces du Bâtiment (quatre (4) ouvertures sur les faces sud, est et ouest) et à l'intérieur (deux (2) ouvertures)<sup>63</sup>.
- [59] Dans un rapport subséquent, en date du 25 octobre 2021, l'expert indique qu'elles n'ont pas permis d'observer de l'« *humidité dans les murs* » mais « *une accumulation de défauts pouvant créer de l'humidité dans le mur, voire même une condition potentiellement dangereuse sur les façades du bâtiment* »<sup>64</sup>. (Nos soulignés)
- [60] Les ouvertures intérieures confirment que la composition des murs est, pour l'essentiel, conforme à celle prescrite aux Plans. Elles font également apparaître un « *isolant sec* » mais des traces de « *rouille* » ou « *d'humidité sur le bois autour des clous* ». On n'y voit aucun dommage aux composantes de bois formant la structure.
- [61] Les ouvertures extérieures confirment la présence d'une « *membrane pare-air* »<sup>65</sup> (faisant office de pare-intempérie) et d'un espace d'air (faisant office de lame d'air)<sup>66</sup> « *libre et (non) remplie de mortier* », sauf à deux (2) endroits<sup>67</sup>. Elles mettent également en exergue, à certains endroits, le fait que la « *membrane pare-air n'est pas scellée au solin souple* » (faisant office de solin intramural) ou « *autour des conduits* » d'évacuation (sécheuse, hotte, etc.) « *qui traversent le mur* » ou « *sous (une) allège* » de fenêtre, ou est « *déchirée* »<sup>68</sup>.
- [62] L'expert discute aussi de certains ancrages de maçonnerie qui feront ultimement l'objet du Point 1, lequel n'est plus en arbitrage quel que soit la portée de la problématique reconnue à cet égard. Le Tribunal n'en est plus saisi.

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, p. 15.

<sup>63</sup> Pièce B-4, p. 5.

<sup>64</sup> *Ibid.*, p. 3.

<sup>65</sup> *Ibid.*, p. 10, photo 12, p. 13, photo 15, p. 14, photo 21, p. 16, photo 26.

<sup>66</sup> *Ibid.*

<sup>67</sup> *Ibid.*, p. 15, photo 24 et p. 18, photo 30

<sup>68</sup> *Ibid.*, p. 12, photo 16. p. 13, photo 19, p. 14, photos 21 et 22, p. 17, photos 28 et 29.

- [63] L'expert pointe également du scellant incomplet et des détériorations ou effritement de mortier à quelques endroits visibles depuis l'extérieur<sup>69</sup>.
- [64] Au chapitre des « *résultats et recommandations* », l'expert détaille « *l'accumulation de défauts* » et pointe en résumé :
- La membrane pare-air non scellée autour des fenêtres et des ouvertures dans les façades;
  - L'absence d'ancrage latéral de soutien des briques;
  - Les fissures et écaillage du mortier.
- [65] Sur ces bases, il recommande de faire des « *réparations localisées du mur de brique* » et, à plus long terme, de faire « *corriger l'étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment et effectuer des correctifs pour éviter la formation d'humidité dans le mur* ». Le Tribunal ne peut que constater le caractère particulièrement vague de ces recommandations. En ce qui concerne le point en litige, il constate également qu'elles sont faites sur un horizon de un (1) à trois (3) ans, ce qui est peu compatible avec une perte de l'ouvrage. En contre-interrogatoire, le procureur de l'Entrepreneur n'a pas manqué de le souligner.
- [66] Finalement, en février 2022, l'expert est rappelé à la suite d'une infiltration d'eau survenue dans l'unité 302, autour du cadrage de fenêtre. Plus précisément, c'est Claudio Palmisano qui s'est rendu sur place. Il constate que « le cadrage (de plastique) de la fenêtre de la chambre (...) s'est gondolé » et un « manque de mousse d'uréthane »<sup>70</sup> giclée (communément appelée mousse d'uréthane). L'expert conclut en indiquant que « ce défaut créé une infiltration d'air dans le bâtiment qui amène à la formation de condensation au contact d'une surface froide. Cette condensation est vraisemblablement à l'origine de l'infiltration d'eau »<sup>71</sup>. (Nos soulignés)
- [67] Au moyen d'une « *petite caméra thermographie* », il pointe une « *anomalie thermique causée par une infiltration d'air frais (...) visible autour du cadre de fenêtre* ».
- [68] Il ajoute que la « présence de diffuseurs d'air chaud au-dessus de la fenêtre peut exacerber les phénomènes de condensation et de dispersion thermique si l'étanchéité autour des fenêtres n'est pas parfaite »<sup>72</sup>. (Nos soulignés)
- [69] Comme autre facteur, il est mentionné que les « *conduits traversants des sèches, s'ils ne sont pas bien isolés, peuvent générer des flux d'air chaud à*

---

<sup>69</sup> *Ibid.*, p. 18 et 19.

<sup>70</sup> Pièce B-5, p. 6.

<sup>71</sup> *Ibid.*

<sup>72</sup> *Ibid.*

*l'intérieur de la structure du mur qui peuvent provoquer de la condensation également »<sup>73</sup>. (Nos soulignés)*

- [70] Le tout donnera lieu au troisième rapport, daté du 7 mars 2022<sup>74</sup>.
- [71] Martin Gévry est entendu comme premier témoin ordinaire. Il déclare résider au Bâtiment depuis août 2016. Il ajoute avoir été le président du conseil d'administration du Bénéficiaire de 2019 à 2023.
- [72] Il déclare avoir été mandaté pour « *voir à la pérennité de l'immeuble et la sécurité des copropriétaires* ». Il a formulé la Dénonciation<sup>75</sup>, puis la Réclamation<sup>76</sup> ayant ultimement conduit à la Décision<sup>77</sup>. Il confirme également que les différents Rapports<sup>78</sup> ont été produits à la demande du conseil d'administration du Bénéficiaire.
- [73] Relativement à l'infiltration d'eau survenue dans l'unité 302, ayant fait l'objet du rapport du 7 mars 2022<sup>79</sup>, il mentionne que cette infiltration a eu lieu au mois de février 2022. Il ajoute avoir personnellement pu constater la situation. Le représentant de l'Entrepreneur (Martin Lalande – gérant de Chantier) se serait rendu sur place, le 4 février 2022. Pour sa part, il s'y est rendu à plus d'une reprise. Le Conciliateur s'y est également présenté en avril 2022, accompagné de Timothé Seeburn. Questionné par le Tribunal sur ce qu'il a vu plus précisément, Martin Gévry indique avoir personnellement constaté que le cadrage de la fenêtre était enlevé. « *L'infiltration venait de là et du côté du cadrage. C'était tout gondolé à l'intérieur* ». Il ajoute qu'il y a eu réparation (par l'Entrepreneur) et que l'infiltration ne s'est pas reproduite depuis.
- [74] Tel que déjà mentionné, Timothé Seeburn est ensuite entendu comme témoin expert (ingénieur en enveloppe du bâtiment). Cette qualité est ultimement admise par les Parties et l'Arbitre le reconnaît comme tel, au vu de son curriculum vitae<sup>80</sup> et d'un bref voir-dire.
- [75] En complément ou en confirmation de ce qui appert des Rapports, Timothé Seeburn indique ce qui suit.
- [76] Il a été mandaté en août 2021 pour faire une expertise sur les murs extérieurs. À l'occasion de sa première expertise, il fait une expertise visuelle de toute

---

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> Pièce B-5.

<sup>75</sup> Pièces B-2 et A-3.

<sup>76</sup> Pièces A-13 et B-6, p. 2.

<sup>77</sup> Pièces A-13 et B-6.

<sup>78</sup> Pièces B-3, B-4 et B-5.

<sup>79</sup> Pièce B-5.

<sup>80</sup> Pièce B-7.

l'enveloppe du Bâtiment et de la toiture. La première expertise visait à justifier des ouvertures exploratoires. Le second rapport a trait à ces ouvertures et fournit des recommandations. Le troisième rapport a trait à l'infiltration d'eau dans l'unité 302. Il est allé personnellement vérifier les réparations effectuées à la suite de cette situation.

- [77] En résumé, les lacunes du Bâtiment et particulièrement des murs extérieurs ont trait, selon son opinion, aux ancrages de maçonnerie (objet du Point 1 de la Décision dont le Tribunal n'est plus saisi) et les autres lacunes, au fait que la membrane pare-air n'est pas systématiquement scellée autour des fenêtres et sorties mécaniques (objet du Point 2 de la Décision). Il mentionne que ce second point a pour conséquence un mouvement d'air « *quasi certain* » entre l'intérieur et l'extérieur, qui « *peut créer de la condensation dans le mur* ». L'expert se reprend ensuite pour indiquer qu'il « *créé de la condensation* » en s'appuyant sur le rapport de thermographie<sup>81</sup> et les signes extérieurs que sont l'efflorescence et le mortier désagrégé par endroit. Cette humidité, selon lui, « *peut créer* » de la moisissure et corroder les ancrages de maçonnerie.
- [78] Lorsqu'il a pratiqué ses ouvertures, il n'a cependant « *pas observé d'humidité en tant que telle* ». Par contre, il a constaté des « *indices qui peuvent laisser penser qu'il y a de l'humidité dans ce mur, donc vraiment de la corrosion sur les attaches de la brique et également de la corrosion dans les clous à l'intérieur des murs, un peu de corrosion* ». « *Les attaches peuvent continuer à se corroder et ne plus jouer leur rôle* ». (Nos soulignés)
- [79] Selon lui, il aurait fallu sceller le pare-air. Pour ce faire, il faut utiliser du « *tape de construction rouge* » ou des membranes autocollantes. L'expert a constaté l'absence de ce scellement autour des fenêtres et des sorties mécaniques. Ce scellement est requis par les normes applicables.
- [80] Les ancrages utilisés sont de deux types : pré-pliés et pliés au chantier. Les ancrages pliés en chantier sont moins résistants à la corrosion.
- [81] La façon de corriger le tout serait d'enlever la brique pour refaire le scellement autour des sorties mécaniques et des fenêtres.
- [82] Quant à l'infiltration d'eau dans l'unité 302, elle était due à une venue d'air couplée à un manque d'uréthane à l'intérieur. Selon lui, il y a un lien aussi avec le manque de scellement extérieur.
- [83] En contre-interrogatoire par le procureur de l'Entrepreneur, l'expert indique que la potentielle condition dangereuse est imputable à la fois au manque d'attache et à l'humidité. Si ces attaches sont rendues conformes (en exécution du Point 1 de la Décision), le risque est réduit. L'expert reconnaît également qu'il n'a pas fait de

---

<sup>81</sup> Pièce B-1.

test d'infiltrométrie, car il n'a pas eu ce mandat. Ceci aurait permis de mesurer l'infiltration d'air résultant des défauts au niveau de scellement et leur gravité. Finalement, il se dit également d'accord avec la « *conclusion* » du rapport de l'ingénieur en structure Jasmine Khan<sup>82</sup>.

[84] Cette conclusion se lit comme suit<sup>83</sup> :

*« Considérant les éléments mentionnés dans le présent rapport, nous vous confirmons que les ancrages mis en place pour le parement de maçonnerie ne sont pas conformes en regard de la norme CAS A370-04 pour les connecteurs à la maçonnerie. Toutefois, d'un point de vue structural, la résistance est suffisante et il n'y a pas d'inquiétude pour la sécurité concernant le parement extérieur, à l'exception de la façade latérale droite pour laquelle nous recommandons des travaux ».* (Nos soulignés)

[85] En contre-interrogatoire par le procureur de l'Administrateur, il ajoute que la structure en bois n'était pas pourrie, ni endommagée lors de ses ouvertures. Seules des traces de condensation ont été observées. Le bois était « *sain* ». Il n'a pas observé d'humidité. L'humidité était « *normale* » à ce moment-là.

[86] Questionné par le Tribunal, l'expert indique également ne pas avoir eu le mandat de faire des tests de résistance du mortier, qu'il avait aussi recommandés.

[87] Questionné sur les réparations faites en lien avec l'unité 302, il mentionne être revenu pour venir constater les réparations. Il précise qu'il s'est agi d'ajouter de l'uréthane autour des fenêtres. Il n'y pas eu de réparation à l'extérieur. Il n'a pas connaissance que l'infiltration se soit reproduite, malgré le fait que le potentiel défaut de scellement à cet endroit (qui n'a jamais été mis en lumière spécifiquement à cet endroit) n'aurait pas été corrigé.

[88] Questionné à propos des travaux réalisés en toiture à la suite de la Première décision supplémentaire, il ajoute qu'il a connaissance que des travaux ont été faits. Tous les travaux ont été faits postérieurement à tous ses Rapports<sup>84</sup>.

### **La preuve de l'Administrateur**

[89] En novembre 2022, Jasmine Khan, ingénieure (LGT) a émis un rapport avec le mandat de procéder à l'expertise structurale des attaches de la maçonnerie du Bâtiment. Dans le cadre de ce mandat, il y a 15 ouvertures exploratoires sur les quatre (4) faces du Bâtiment. Le Tribunal note que c'est plus de trois (3) fois celles pratiquées par ou à la demande de l'expert du Bénéficiaire. Par ailleurs, le

<sup>82</sup> Pièce A-13, annexe IV, annexe 5

<sup>83</sup> Pièce A-13, annexe IV, annexe 5.

<sup>84</sup> Pièces B-3, B-4 et B-5.

Tribunal note que « *la totalité des ouvertures a été réalisée dans la maçonnerie de briques* ». Le Tribunal en comprend qu'aucune n'a été faite dans le revêtement d'acrylique ou dans les « *blocs architecturaux* ».

- [90] Une visite des lieux a été effectuée le 24 août 2022. Les constats ont principalement trait aux « *attaches de maçonnerie* », qui ne sont pas directement en lien avec le point en arbitrage. Les photographies jointes permettent toutefois de faire certains constats visuels. En particulier, au-dessus d'un linteau d'une fenêtre et dans l'ensemble des autres ouvertures, il est possible de voir le pare-air qui fait office de pare-intempérie. Il est également possible de voir qu'il joint le solin intramural venant recouvrir le linteau. Ni les photographies ni les commentaires ne permettent de voir si le solin intramural « *remonte derrière le pare-intempérie* ».
- [91] Le 20 décembre 2022, Geneviève Paré, ingénieure (P5) a émis un rapport avec un mandat plus large, incluant cette fois-ci la question de l'efflorescence. Elle était présente, en même temps que Jasmine Khan, lors de la visite du 24 août 2022 et à deux autres occasions, les 22 et 25 août 2022.
- [92] L'experte constate la « *multitude de sorties mécaniques* » et ajoute ce commentaire : « *nous n'avons pas pu constater la présence d'une cornière à maçonnerie* ». Elle poursuit en indiquant, au sujet de la maçonnerie de brique, qu'elle :

*« était en bon état. Nous n'avons pas identifié de fissures importantes ou de déplacements des murs (gonflement ou vagues). Des événements et des chantepleurs étaient présents à toutes les trois (3) briques dans le haut et le bas des murs et toutes comportaient une garniture permettant le drainage et la ventilation (...).*

*Nous avons noté de l'efflorescence, majoritairement dans le haut et le bas des bandeaux de pierre (...). La présence au haut des blocs architecturaux et l'absence de solin métallique de protection sur le dessus du bandeau de pierre ne sont pas étrangères au fait qu'une grande quantité d'eau s'infiltré sur le dessus de la maçonnerie de couleur noire. En s'asséchant, les sels contenus dans l'eau demeurent en surface de la maçonnerie. Bien qu'inesthétique, nous n'avons pas constaté de dommages en lien avec cette condition.*

*De l'efflorescence est également visible autour de quelques conduits de ventilation mécanique. Encore ici, nous n'avons pas constaté de dommage (éclatement, fissure) de la maçonnerie à ces endroits (...).*

*La maçonnerie de blocs architecturaux présente beaucoup plus d'efflorescence, particulièrement sous les bandeaux de pierre. Tel que*

*mentionné plus haut, la présence de nombreux événements pourrait être en cause.*

*Nous avons pu constater une déflexion importante des linteaux au-dessus des fenêtres créant de la fissuration des joints de mortier situés en dessus. » (Nos soulignés)*

- [93] Quant à l'espace d'air (faisant office de lame d'air), à certains endroits, il « *était relativement supérieur au maximum de 25 mm permis selon la norme CSA A370 (...)* », ce qui n'est pas un enjeu en termes de circulation d'air.
- [94] Quant aux attaches, il est longuement discuté de leur type et de leur espacement. Au sujet de leur corrosion, qui semble visible sur certaines photographies (photos 7 et 102), un document est annexé au rapport, lequel s'intitule « *La corrosion des agrafes métallique dans les parements de façade en maçonnerie* ». On y mentionne ce qui suit : « *la conception et la réalisation des détails de construction influent aussi sur la vitesse de corrosion. Solins et larmiers. Lorsque ceux-ci ont été mal conçus ou exécutés, il se produit un mouillage concentré du mur, ce qui permet à l'eau de pénétrer beaucoup plus que sous l'effet d'une pluie battante. Séchage. Le parement de maçonnerie peut mettre plus de temps à sécher si la lame d'air qui se trouve derrière contient un isolant. Les murs en brique vernissée ou peints sont particulièrement sujets à problèmes s'ils se mouillent, car le vernis ou la peinture retarde le séchage. Exfiltration d'air. L'échappement d'air humide provenant de l'intérieur, en hiver, peut avoir pour effet de mouiller le mur si le pare-air est inadéquat, Ce phénomène se produit surtout en partie haute des bâtiments, autour des châssis de fenêtres et dans les immeubles où l'humidité est élevée (piscines publiques ou musées)* ».
- [95] Ceci étant, aucun des experts n'a émis d'opinion à l'effet que pareille situation était constatée au Bâtiment et il n'y a donc aucune preuve qui permettrait au Tribunal de tirer quelconque inférence de ce document annexé au rapport.
- [96] Dans une rubrique consacrée spécifiquement à « *l'étanchéité à l'air* », l'experte indique, relativement à certaines des ouvertures exploratoires, ce qui suit : « *nous avons pu constater que les conduits traversant n'étaient pas scellés, à l'exception des sorties de gaz pour foyers. Un trou a été giclé au périmètre de certains conduits, mais cela ne représente pas une barrière étanche à l'air, ni à l'eau (...)* le périmètre des ouvertures (fenêtre) *n'est également pas scellé au pare-air. Les solins installés au-dessus des ouvertures, sur les linteaux libres, était faits d'une membrane non adhéree au linteau, aucune infiltration d'eau ou problématique liée à ces observations n'a été notée* ». Le tableau des ouvertures exploratoires et les photographies correspondantes reprennent ces commentaires pour les ouvertures 1 (photo 4), 2 (photo 4), 3 (photo 12) et 13, mais également 11 (photo 71).

- [97] Le tableau des ouvertures exploratoires et les photographies font également état, pour les ouvertures 5 (photos 21 et 25), 7 (photos 37 et 38), 9 (photo 56), 10 (photo 59), de « *solin membrané non adhésif (faisant office solin intramural) installé sur le linteau de la fenêtre* » et « *qu'il chevauche sous le pare-air (faisant office de pare-intempérie)* ».
- [98] Pour ce qui est de l'ouverture 14 (photo 82), il est noté que « *le bandeau (de pierre) est esthétique, l'espace d'air se poursuit derrière. Beaucoup de chantepleures de part et d'autre du bandeau* ».
- [99] En conclusion de son rapport, l'experte indique ce qui suit en lien avec le Point 2 de la Décision :

### « 3.2 LA MAÇONNERIE EN ÉLÉMENT DE BLOCS DE BÉTON

*La maçonnerie de blocs est, quant à elle, visuellement en plus mauvais état que la maçonnerie de briques. Nous avons pu observer de l'efflorescence ainsi que de la fissuration au-dessus des fenêtres du sous-sol. Les événements de part et d'autre des bandeaux de pierre devraient être bouchés afin d'éliminer l'entrée d'eau qui cause probablement une bonne partie de l'efflorescence. L'ajout d'un solin sur le dessus du bandeau, ou à tout le moins le remplacement du mortier des joints verticaux des pierres du bandeau par un joint de mastic, devrait également être considéré dans le but d'éviter l'entrée d'eau et donc l'apparition de cernes.*

*Les dessus des fenêtres qui sont installées dans le mur de blocs et dont les joints sont fissurés doivent, à notre avis, être refaits (démontage et reconstruction) sur la façade avant. Bien que nous n'ayons pas vérifié la capacité des linteaux et que nous savons qu'une bonne partie des linteaux performe bien, la déformation pourrait être liée à l'exécution. Lorsque les supports temporaires des linteaux sont retirés avant la fin de la cure du mortier, ce dernier n'a pas atteint sa résistance maximale et peut fissurer.*

### 3.3 L'ÉTANCHÉITÉ À L'AIR ET À LA VAPEUR D'EAU DES SORTIES MÉCANIQUES

*Lors de nos expertises, nous avons également observé des déficiences au niveau de la continuité des plans pare-air/pare-vapeur.*

*Dans les limites de ce que nous avons pu observer, nous croyons que l'efflorescence pourrait être en lien avec l'exfiltration d'air et d'humidité au périmètre des sorties mécaniques. Lors d'une expertise réalisée en conditions hivernales, nous aurions probablement constaté que cet air*

*humide condenserait en arrière de la brique. Aucun autre dommage n'a été observé dans la maçonnerie de briques à ces endroits.*

*Nous recommandons de sceller les conduits traversant l'enveloppe afin d'assurer une continuité avec le pare-air déjà en place. La brique doit être démantelée au périmètre des conduits et le scellement doit être effectué de l'extérieur.*

### 3.4. AUTRES ÉLÉMENTS

*Également concernant l'étanchéité, nous avons constaté qu'aucune membrane ou joint n'assurait la continuité de l'étanchéité au périmètre des fenêtres. Il semblerait qu'aucune problématique n'ait été notée en ce sens, mais nous conseillons de bien prendre note de cette déficience en cas d'infiltration d'eau ou de problème de condensation dans le futur ».*

- [100] Les deux experts n'ont pas été entendus, mais leurs rapports valent témoignages pour avoir été admis comme tels.
- [101] Le Conciliateur est entendu. Il confirme que sa Décision est basée sur le fait que les problématiques objet du Point 2 se qualifient de vice caché et non de vice de construction, c'est-à-dire grave mais n'entraînant pas ou pouvant entraîner une perte du Bâtiment.
- [102] En contre-interrogatoire par le procureur du Bénéficiaire, il admet avoir repris en substance mais partiellement le rapport d'expertise du 20 décembre 2022, de Geneviève Paré, ingénieure (P5). Il a d'ailleurs été annexé à la Décision.
- [103] Il admet également avoir été constater l'infiltration d'eau à l'unité 302. Il y est allé à la suite d'une « *autre dénonciation* » du Bénéficiaire. Il n'en a pas fait mention dans la Décision.
- [104] Il admet qu'il y a des possibilités qu'il y ait des infiltrations d'eau à certains endroits. Il n'en a pas constatées, hormis dans l'unité 302.
- [105] En contre-interrogatoire par le procureur de l'Entrepreneur, il mentionne qu'aucun expert ne lui a rapporté une problématique d'effondrement du mur ou du Bâtiment.
- [106] Questionné par le Tribunal, il ajoute qu'il n'est au fait d'aucune unité non habitable.
- [107] Également questionné au sujet de l'autre dénonciation, le Conciliateur indique qu'il y a eu une autre décision. M<sup>e</sup> Roberge précise que cette autre décision traite des travaux faits pour réparer la situation dans l'unité 302 et déclare ces travaux satisfaisants. Il n'y a pas eu d'arbitrage de cette autre décision.

**Plaidoiries**

- [108] Le procureur du Bénéficiaire invite le Tribunal à revoir la qualification du Point 2 de la Décision. Il suggère de retenir celle de vice de construction.
- [109] Il poursuit en indiquant que personne ne conteste le fait que la Réclamation a été logée à l'intérieur du délai de garantie de cinq (5) ans prévu à l'article 27 (5) du Règlement.
- [110] Ce qui est en discussion, c'est de savoir si la situation est grave ou sérieuse et s'il y a perte, même partielle ou potentielle.
- [111] Selon lui, les lacunes identifiées par l'expert du Bénéficiaire et l'expert de l'Administrateur sont les mêmes, à savoir une humidité dans les murs, un manque de scellement au niveau des sorties mécaniques et des fenêtres. Elles se conjuguent avec des attaches de maçonnerie déficientes. Ces situations constituent des non-conformités au *Code de construction* applicable et au *Règlement sur les économies d'énergies*. Également, cela est non conforme aux Plans.
- [112] L'entrepreneur a une obligation de résultat à cet égard.
- [113] Il ajoute également que le Règlement a un objectif de protection du consommateur et qu'il y a lieu d'en faire une application juste et équitable.
- [114] Ici, le Conciliateur admet que les lacunes peuvent entraîner des infiltrations. Il ne conteste pas plus qu'il y a des corrections à faire. Il n'y a pas de preuve que l'efflorescence vient d'autre chose que de l'humidité dans les murs.
- [115] Le procureur de l'Administrateur indique, pour sa part, que la question n'est pas tant de savoir si des travaux sont requis mais qui en a la responsabilité. Que l'Entrepreneur puisse avoir une responsabilité n'implique pas *ipso facto* que l'Administrateur ait une obligation de couverture en dehors des balises du Règlement.
- [116] Ici, la seule infiltration d'eau dans l'unité 302 a donné lieu à des travaux faits depuis l'intérieur et ayant réglé le problème. Quant aux murs extérieurs en tant que tels, les ouvertures pratiquées dans ceux-ci n'ont révélé ni présence d'eau ni humidité anormale. Il n'y a aucun dommage à la structure, ni aucune conséquence démontrée quant à l'usage normal du Bâtiment. Le revêtement est affecté d'efflorescence mais le Bâtiment lui-même n'est pas affecté.
- [117] Le procureur de l'Entrepreneur souligne, quant à lui, qu'il n'y a pas preuve de l'humidité et que les quelques traces sur des clous ou ailleurs ne sont pas reliées, selon la preuve administrée, avec l'efflorescence visible depuis l'extérieur ou le scellement de la membrane.

- [118] L'expert du Bénéficiaire n'a pas pratiqué des tests appropriés durant la période appropriée pour permettre à son client de rencontrer son fardeau de preuve. En particulier, il n'y a eu ni test d'infiltrométrie ni test de résistance du mortier.
- [119] Également, l'expert du Bénéficiaire admet que si des travaux sont à faire, ils ne sont pas une priorité.
- [120] Quant au Conciliateur, il a admis que personne (aucun expert) ne lui a parlé de dangerosité.
- [121] Il est aussi ressorti de la preuve que des travaux en toiture (à la jonction avec le revêtement extérieur) ont été faits postérieurement à tous les Rapports de l'expert du Bénéficiaire.
- [122] Au total, le Bénéficiaire n'a pas fait la preuve qui lui incombait d'une perte, même partielle. La Décision doit être maintenue.
- [123] En réplique, le procureur du Bénéficiaire souligne que même s'il n'y a pas de dommage, cela n'empêche pas de retenir la qualification de vice majeur.
- [124] Il insiste sur le fait que seule une partie des façades doit être reprise au niveau des fenêtres et des sorties mécaniques.
- [125] Selon lui, l'expertise de l'ingénieure Paré vient soutenir la position du Bénéficiaire.
- [126] Diverses sentences arbitrales sont produites par les procureurs du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur, dont il sera discuté ci-après.

### **Analyse et décision**

- [127] L'arbitrage est un procès « *de novo* »<sup>85</sup>. L'Arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur<sup>86</sup> et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui<sup>87</sup>.
- [128] Le Bénéficiaire est en demande. Il a le fardeau d'une preuve<sup>88</sup> prépondérante<sup>89</sup>, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal<sup>90</sup>, la bonne foi étant toujours présumée<sup>91</sup>.

---

<sup>85</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

<sup>86</sup> *Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc.*, [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

<sup>87</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis*, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

<sup>88</sup> Art. 2803, C.c.Q.

<sup>89</sup> Art. 2804, C.c.Q.

<sup>90</sup> *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

<sup>91</sup> Art. 2805, C.c.Q.

[129] « Ce sont les bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »<sup>92</sup> (Nos soulignés)

[130] Plus spécifiquement, le Bénéficiaire doit établir que la situation dénoncée et ayant donné lieu au point en arbitrage de la Décision rencontre les critères du vice majeur au sens de l'article 27 (5) du Règlement, lequel se lit comme suit :

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

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

[131] Dans la mesure où la notion de vice majeur est au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, en fonction de la preuve par ailleurs déposée ou administrée.

[132] « Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q.<sup>93</sup>, il n'est pas nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. (...).

*La notion de « perte » au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc (...) recevoir une interprétation large, et s'étendre notamment de tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier. Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière, importante, l'usage normal de l'ouvrage.* (...).

<sup>92</sup> *Louezi et Construction Plani-Choix inc.*, [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

<sup>93</sup> Dans le cadre du Règlement, l'article 27 (5).

*La perte de l'ouvrage envisagée à l'article 2118 C.c.Q. doit être imputable à certaines causes. Celles-ci sont au nombre de quatre : un vice de conception, de construction ou de réalisation ou de sol. (...).*

*Signalons deux autres distinctions relatives aux vices visés par la responsabilité légale de l'article 2118 C.c.Q. par rapport à ceux règlementés par la garantie de qualité du vendeur suivant l'article 1726 C.c.Q. Contrairement au vice couvert par la garantie de qualité du vendeur qui est analysé eu égard au déficit d'usage, le vice de la responsabilité légale du contrat d'entreprise doit plutôt, quant à lui, être étudié sous l'angle d'une perte de l'ouvrage. Il est possible, voire probable, que les notions de déficit d'usage et de perte puissent se chevaucher (...).*

*Enfin (...), il n'est pas requis que le vice prévu à l'article 2118 C.c.Q. soit occulte. Cet article ne pose, en effet, aucune condition en ce sens. La responsabilité légale imposée par l'article 2118 C.c.Q. protège dont le propriétaire contre les conséquences d'une vice apparent entraînant une perte de l'ouvrage.»<sup>94</sup> (Nos soulignés)*

[133] Plus spécifiquement et pour les besoins de la présente sentence, retenons que la notion de perte de l'ouvrage s'interprète largement : il ne s'agit pas nécessairement d'un vice de nature à provoquer l'effondrement de l'ouvrage; il suffit qu'il affecte une partie importante de l'immeuble ou rende son utilisation difficile<sup>95</sup>.

[134] Dans *Syndicat du 2685 de Rushbrooke c. Les Développements immobiliers BCG inc. et Raymond Chabot*<sup>96</sup>, l'arbitre Michel A. Jeanniot indique :

« Efflorescence

*[122] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire et à l'examen des multiples photographies reprises aux rapports d'expertise, il ne m'est pas possible de discerner un accroissement et autre forme de mouvement des traces d'efflorescence au cours des années.*

<sup>94</sup> Sylvie RODRIGUE et Jeffrey EDWARDS, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons » dans : *La construction au Québec, perspectives juridiques*, Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, p. 411 à 457, voir les pages 433 à 435.

<sup>95</sup> *Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, [2014 QCCA 617](#), par. 3; *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, [2015 QCCA 1521](#), par. 9; *Martel c. Ouellet*, [2008 QCCS 3860](#), par. 86; *Palmieri c. Dubuc*, [2009 QCCS 1004](#), par. 96-99; *Viala c. Ligeron*, [2011 QCCS 5514](#), par. 285-287; *Syndicat des copropriétaires 3600 Van Horne c. 6309356 Canada inc.*, [2018 QCCS 332](#), par. 82; *Syndicat de copropriété 375 à 385 des Érables et 7534728 Canada inc.*, [2017 CanLII 153452 \(QC OAGBRN\)](#), par. 12-24

<sup>96</sup> [2019 CanLII 51204 \(QC OAGBRN\)](#).

*[123] Subsidiairement, et bien qu'il appert sur une photographie du rapport de Madame Coutu (à la page 22), des joints de mortier plus foncés, il ne m'a pas été suggéré qu'il s'agissait ici d'une malfaçon, mais plutôt d'un « point à surveiller ».*

*[124] Les rapports ne font que simple mention d'une couleur de mortier plus foncé(sic), une épreuve photographique d'un seul instant dans le temps. Aucun commentaire, aucune discussion ou preuve (testimoniale ou autre) ont été offerte. Le simple passage du temps depuis le rapport de l'experte Coutu et l'absence de tout constat ou commentaire contemporains ne me permettent pas de constater qu'en raison du fait que la couleur du mortier à cet endroit est plus foncée à une période et à une date très précise, qu'il s'agisse soit d'une malfaçon ou de la conséquence d'un trop-plein d'humidité problématique.*

*[125] Sur ce point, je considère qu'il est inutile d'investiguer plus loin.*

*[126] D'autant plus qu'il est plus que probable que les travaux de réfection au toit, s'il y a effectivement un trop-plein d'humidité, résorbent la situation (s'il y en a une). »*

[135] Dans *Mélissa Lavoie et Sabin Gilbert et Sylvie Girard c. 9295-7596 Québec inc. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*<sup>97</sup>, l'arbitre Roland-Yves Gagné indique ce qui suit :

*« Pare-vapeur continu*

*[385] Dans sa demande d'arbitrage, le procureur des Bénéficiaires écrit :*

*En ce qui a trait au point 2, soit l'absence de pare-vapeur, il s'agit d'un vice majeur de construction en vertu de l'article 2118 C.c.q. et est donc couvert en vertu de l'article 10(5) du règlement, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner des travaux correctifs.*

*[386] Avec égards, la preuve ne montre pas l'absence de pare-vapeur, et l'expert Parent dénonce un « pare-vapeur qui n'est pas continu ».*

*[387] Pour sa part, l'Inspecteur-conciliateur affirme qu'elle a constaté la présence d'un isolant mauve extrudé qui agit comme pare-vapeur.*

*[388] Elle ajoute que l'installation du pare-vapeur couvre le mur et le continu est là par la membrane pare-intempérie qui est scellée au pourtour de la fenêtre, la situation actuelle n'a aucune conséquence sur le bâtiment, elle n'est*

---

<sup>97</sup> [2019 CanLII 96068 \(QC OAGBRN\).](#)

*pas une malfaçon, le pare-vapeur est installé sur l'entièreté de la surface isolée, l'installation est adéquate, il n'y a aucune malfaçon.*

*[389] Le soussigné n'a pas à déterminer s'il est en présence d'une malfaçon ou d'un vice caché.*

*[390] Les décisions soumises par les parties traitent de cas d'absence de pare-vapeur, et ne s'appliquent pas au présent dossier.*

*[391] L'inspecteur-conciliateur a témoigné de façon crédible sur le scellement à la fenêtre qui entraîne l'effet du pare-vapeur continu et il y a absence de preuve que la situation actuelle entraîne la perte totale ou partielle du bâtiment.*

*[392] Le Tribunal d'arbitrage n'a pas trouvé dans la preuve d'éléments donnant raison aux Bénéficiaires et les Bénéficiaires avaient le fardeau de prouver que cette réclamation constituait un vice majeur entraînant la perte totale ou partielle du bâtiment.*

*[393] Vu la preuve, vu le Règlement, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et de maintenir la décision de l'Administrateur. »*

[136] Dans *Syndicat de la copropriété du 1274 Gifford, Montréal et 153642 Canada inc.*<sup>98</sup>, l'arbitre Michel A. Jeannot indique :

*« [32] Dans le cas qui nous concerne, je rappelle que c'est le Bénéficiaire qui est en demande, et sans que ce fardeau lui soit indu, c'est néanmoins ce dernier qui a le fardeau de me convaincre.*

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

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

*[35] J'accepte la position qu'une réfection de l'enveloppe extérieure a des conséquences, que ces conséquences sont possiblement lourdes et très coûteuses. L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice de majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. Il est vrai qu'une importante infiltration d'eau récurrente à cours ou moyen terme créera des problèmes importants de moisissure apte à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné mais cette démonstration ne m'a pas été faite. Je rappelle que l'expert du Bénéficiaire n'a procédé à*

---

<sup>98</sup> [2008-03-14, O.A.G.B.R.N.](#)

*aucune inspection destructive, il s'est arrêté à ce qui était des éléments visibles de l'extérieur et que nous sommes en présence de « potentially significant latent elements ». La simple appréhension ne suffit pas.*

*[36] De façon générale, nous savons qu'un bâtiment doit être étanche avant son recouvrement extérieur. Si l'enveloppe extérieure n'est pas imperméable, ceci ne signifie pas nécessairement que le bâtiment n'est pas étanche.* » (Nos soulignés)

[137] Dans *Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin c. Constructions LGF inc. et la Garantie Habitation du Québec inc.*<sup>99</sup>, l'arbitre Jean Robert LeBlanc indique :

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

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

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

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

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

*[104] En conséquence, le Tribunal arbitral ordonnera à l'Administrateur de corriger le vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage de la fenêtre ayant fait l'objet de l'inspection de son expert et de l'expert du*

---

<sup>99</sup> [2015-06-29, O.A.G.B.R.N.](#)

*Bénéficiaire(Salle de bain de l'unité 102) et ordonnera la vérification et l'examen de toutes les fenêtres suspectes étant entendu que si la construction et l'installation d'une ou plusieurs d'entre elles sont similaires à celle ayant fait l'objet du rapport du conciliateur du 18 juin 2014, l'Administrateur devra intervenir conformément à la présente décision arbitrale. » (Nos soulignés)*

[138] Dans *SDC du 1884-1890 rue Poupart c. Jean-Pierre Lagacé et 9183-5702 Québec inc. f.a.s.r.s. Eco-Studio et La Garantie de bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>100</sup>, l'arbitre Roland-Yves Gagné indique :

*« La porte extérieure du 1890*

*[88] L'expert Guertin affirme que la porte extérieure est mal coupée et laisse passer l'eau - la moulure fut coupée trop courte sur le toit terrasse, ce qui favorise l'infiltration d'eau. Il conclut d'ailleurs que cette porte non étanche est cause de dommage aux murs inférieurs.*

*[89] L'Entrepreneur dit que la porte sur la terrasse est noire et a tordu par la chaleur du soleil - on ne peut pas conclure à la présence d'un vice majeur.*

*[90] L'Entrepreneur affirme que la porte d'origine était parfaite mais que le soleil a fait diminuer la longueur du bois et créé un espace.*

*[91] Ayant vu la porte et entendu les témoignages, le Tribunal conclut que la porte a été mal coupée, qu'il y a un vice de construction qui laisse passer l'eau.*

*[92] D'une part, si le cadrage de la porte avait été étanche, ce vice de construction n'aurait pas eu de conséquence sur la perte partielle de l'immeuble au sens de l'article 2118 C.c.Q., seulement sur la perte de la porte comme telle.*

*[93] D'autre part, le témoin expert recommande de changer la porte puisque le pourtour de cette porte n'est pas étanche. C'est parce que le pourtour de la porte n'est pas étanche que le Tribunal ordonnera qu'elle soit changée pour une porte sans vice conforme aux règles de l'art. » (Nos soulignés)*

[139] Dans *Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables c. Devex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>101</sup>, l'arbitre Michel A. Jeannot indique :

---

<sup>100</sup> [2013-05-23 \(O.A.G.B.R.N.\).](#)

<sup>101</sup> [2007-06-13 \(O.A.G.R.N.\).](#)

« [8] Le ou vers le 18 janvier 2006, les Bénéficiaires constatent une fuite importante d'eau, principalement aux unités 3411 et 3417.

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

[20] Il est certain et admis par tous que si les travaux au niveau des correctifs ne sont pas adressés, le drain qui n'est pas isolé, dans une partie où l'entre toit qui n'est pas isolé ou mal isolé, dans une zone sans pare-vapeur (du moins, à cet endroit), tant et aussi longtemps que la température extérieure est différente de la température ambiante de l'unité 3415, la cheminé et le ou les tuyaux de drainage qui se rejoignent à l'extérieur par le toit vont certainement continuer à suinter et l'accumulation d'eau qui en résultera, percolera du haut vers le bas et continuera de s'étendre de façon généralisé au puit commun à toutes les unités.

[21] Nous savons de plus que l'eau, bien qu'elle percole du haut vers le bas, ne prend pas toujours le chemin le plus court (dans ce cas bien précis, il nous le fut aisément démontré, alors que dans l'unité 3411, lorsque les premières manifestations d'humidité et d'eau sont apparues, c'était dans le cadre d'une porte qui donnait accès à la chambre de lavage, qui « coulait »; l'endroit le plus éloigné (sur un trait linéaire) était à plus ou moins cinquante (50) pouces du drain).

[22] J'accepte la position de l'Administrateur, à l'effet qu'un dégât d'eau, et ses conséquences, bien que possiblement lourdes et coûteuses, ne constitue pas toujours un vice majeur. Je suis par contre d'opinion que de ne pas corriger une importante infiltration d'eau récurrente, à courts ou moyens termes, créera des problèmes importants de moisissure aptes à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

[23] Les facteurs expliquant l'humidité excessive ne relèvent pas des Bénéficiaires. La température ambiante de l'unité 3415 est plus que normale et il ne peut être attributif de responsabilité de vouloir garder la température d'une unité résidentielle « ambiante » et indépendante de celle de l'extérieure. D'ailleurs, tous les intervenants présents sont d'accords, il ne s'agit pas ici d'un déficit d'usage.

[24] Vice caché, certainement, il a fallu ouvrir des parties du mur pour en déterminer l'origine. Vice de conception, je le crois évident et l'ouverture au-dessus de la porte qui donne accès à la salle de lavage de l'unité 3415 le confirme. Le vice est donc caché. La preuve à l'enquête me satisfait qu'il fut antérieur à la vente, alors inconnu des acheteurs.

[25] *L'expert André Bergeron nous a démontré de plus que les articles 9.33.6.13, 9.33.6.14.5 du Code National du Bâtiment, ainsi que 9.25.2.1 (isolation exigée), 9.25.3.1 (étanchéité de l'air exigée) et 9.32.3.11 (conduit) n'ont pas, en tout ou en partie, été suivis. Mes propres recherches me permettent de compléter cette nomenclature avec 9.25.4.1, qui prévoit, entre autre :*

*« que les murs et les planchers isolés doivent comporter un pare-vapeur, de façon à empêcher les vapeurs d'eau continues dans l'air intérieur ne migrent vers les vides des murs et des planchers ou dans les combles [...] sous-toit. ».*

[26] *Je rappelle que le Code National du Bâtiment est d'ordre public et que quiconque désire y déroger a le fardeau de prouver que toute telle dérogation rencontre (ou surpasse) les exigences du Code. Cet exercice, à raison, n'a pas été tenté par l'Administrateur.*

[27] *Je fais de plus miens les propos de Laurent Guertin, J.C.S. alors qu'il propose :*

*« (...) même si aucune détérioration n'a été notée, cela ne signifie pas nécessairement qu'il n'y aura aucune détérioration du bois. Il faut aussi considérer qu'un immeuble, sensé durer de nombreuses années (...). »*

[28] *Je suis convaincu que cette infiltration d'eau provoquera la détérioration du bois de l'ossature, à moyens ou longs termes, mais et surtout une situation de culture qui indubitablement rendra l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné, voire même porter atteinte à la santé et à la sécurité de ses occupants ».*

[140] Le procureur du Bénéficiaire produit cette décision dans son cahier d'autorités (onglet 1).

[141] Le procureur de l'Administrateur a raison de souligner le fait que les faits de ce dossier diffèrent de celui en cause. Dès le paragraphe 8, l'arbitre Jeanniot souligne qu'il est question « *d'une fuite d'eau importante principalement aux unités 3411 et 3417* ». Un peu plus loin (paragraphe 11), il relate que l'un des propriétaires a dû installer « *un système artisanal de captation* ».

[142] Dans une certaine mesure, le constat est le même à l'égard de *Lafrenière et 9140-2347 Québec inc.*<sup>102</sup>, également produite par le procureur du Bénéficiaire (onglet 4).

---

<sup>102</sup> [2020 CanLII 8834 \(QC OAGBRN\)](#).

[143] Dans *Tony Jorge et Anne-Marie Centris c. Les Constructions Naslin inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*<sup>103</sup>, l'arbitre Michel A. Jeannot indique :

« [8] 1. Absence de solin sur toutes les ouvertures, portes et fenêtres :

[9] L'expertise des Bénéficiaires précise qu'à toutes les fenêtres accessibles, il a constaté l'absence de solin dissimulé sous la cornière métallique.

[10] En réponse à cet allégué, l'Administrateur représente que les trous de chantepleur ont été faits après la construction, et qu'il est possible que ces travaux ont endommagé, du moins en partie, les solins (lors de la confection de ce trou) et pour cette raison, il est possible que le solin soit présent mais il n'est pas visible par l'ouverture.

[11] L'Administrateur plaide de plus qu'il n'est pas facile de voir, percevoir et/ou détecter par le billet d'un trou de chantepleur, s'il y a ou non un solin.

[12] L'Entrepreneur prétend que le solin est présent, et qu'il est présent partout. Je rappelle que les trous de chantepleur, tel que ci-haut repris, ont été rajoutés après livraison du bâtiment aux Bénéficiaires et ce, suite à une plainte antérieure qui s'était avérée fondée.

[13] L'Entrepreneur nous représente qu'il a une confiance en ses artisans qui ont travaillé sur le bâtiment et que ces derniers sont familiers avec les exigences du Code National du Bâtiment. Je me permets d'exprimer un doute sur la crédibilité de ces allégués puisque ce seraient ces mêmes artisans qui ont érigé les façades extérieures du bâtiment sans aucune chantepleur, sur aucune des fenêtres.

[14] Je rappelle que l'expertise des Bénéficiaires a révélé qu'à toutes les fenêtres accessibles, il a constaté l'absence de solin dissimulé sous la cornière métallique. Ce constat est au pluriel et pour toutes ces raisons, la probité et probabilité confirmeraient l'opinion de l'expert, du moins quant à ce volet. S'agit-il de malfaçon, vice caché ou vice majeur? Une distinction importante puisque s'il agit de malfaçon et/ou vice caché, la demande des Bénéficiaires est largement hors délais.

[15] Certes, s'il ne s'agit que d'une ou deux absences de solin, il s'agirait que de malfaçon ou vice caché. Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, je crois qu'il en serait tout autre si toutes les ouvertures et fenêtres sont sans solin sous les cornières métalliques. Je m'explique.

---

<sup>103</sup> [2006-03-15 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

[16] *L'immeuble inspecté consiste en un cottage de deux étages revêtu d'un parement de pierres artificielles, un matériel qui absorbe l'eau et l'humidité, laquelle, par la suite, percole à l'intérieur (entre le parement de pierres artificielles et le bâtiment lui-même).*

[17] *Si toutes les ouvertures connaissent ce même vice de construction, quelle que soit la direction et/ou origine (provenance) de la pluie (et/ou d'eau) la percolation entre le parement et le bâtiment causera indubitablement un taux d'humidité indu. Il est de connaissance courante qu'un taux d'humidité élevé entraîne culture de champignons et/ou de moisissure, des éléments connus comme étant néfastes à la santé et au bien-être des occupants.*

[18] *Bien qu'il soit possible que cet élément ne porte pas atteinte à la structure et/ou l'intégrité du bâtiment (ce qui n'est pas ici dit, voire même inféré), la présence répandue de champignons et de moisissure risque de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné constituant ainsi à mon opinion, un vice d'ordre majeur.*

[19] *Je propose donc, et dans la collégialité, qu'une ouverture soit choisie, que les travaux d'extraction utiles et nécessaires à se satisfaire quant à la présence (ou absence) de solin soient faits. Le choix de l'ouverture et la date prévue pour les travaux devront être décidés dans les trente (30) jours ouvrables de la mise à la poste de la présente décision.*

[20] *S'il y a absence de solin, l'Entrepreneur devra corriger la situation. Il devra corriger cette situation pour cette ouverture ainsi que pour toutes les autres ouvertures du bâtiment.*

[21] *Par contre, s'il y a constatation de solin dissimulé sous la cornière métallique de la fenêtre choisie pour cette première ouverture, elle sera la seule ouverture pratiquée en vertu de la présente décision et l'universalité des coûts directs et indirects reliés à cette ouverture sera assumée (les entiers frais et dépens) par les Bénéficiaires ».*

[144] Le procureur du Bénéficiaire cite également *Daza Espinosa et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus)*<sup>104</sup> (onglet 2 du cahier des autorités du Bénéficiaire). Là encore, la situation factuelle est fort différente puisqu'on y traite de revêtement de bois usiné de marque St-Laurent, dont l'état est mentionné d'entrée de jeu comme « assez lamentable » (par. 14) par l'Arbitre, qui mentionne, entre autres choses, des « gonflements, gondlements, joints disloqués, détérioration de joint de calfeutrage, bordures de fenêtre dégradés » (par. 15). Le problème est également

---

<sup>104</sup> [2015-10-05 \(A.A.G.B.RN.\)](#).

décrit comme une « absence de solin » et une « ventilation fatalement compromise » (par. 22), avec une « accumulation d'humidité ».

[145] Dans une certaine mesure, le constat est le même à l'égard de *Provost et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus)*<sup>105</sup> (onglet 3 du cahier des autorités du Bénéficiaire).

### **Exclusions**

[146] Également, le Tribunal doit tenir compte des exclusions prévues au Règlement, à son article 29, lequel se lit comme suit :

*« 29. Sont exclus de la garantie :*

*1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;*

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

*3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire, tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;*

*4 les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;*

*5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure, tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;*

*6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;*

*7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés, y compris le remplacement des sols eux-mêmes;*

*8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;*

*9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment, tels les piscines extérieures, le terrassement, les*

---

<sup>105</sup> [2016 CanLII 155760 \(QC OAGBRN\)](#).

*trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;*

*10°les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;*

*11°les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.*

*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 ». (Nos soulignés)*

### **Conclusion**

[147] Le Bâtiment a été construit il y a plus de cinq (5) ans.

[148] Les nombreuses ouvertures réalisées dans le revêtement extérieur (19 au total), à la demande des différents experts, n'ont révélé ni humidité excessive, ni dommage à la structure de bois, ni même de dommage au revêtement de maçonnerie lui-même.

[149] Sur les 33 appartements que comprend le Bâtiment, il n'est survenu qu'un seul épisode d'infiltration d'eau que l'expert du Bénéficiaire lui-même attribue d'abord et avant tout à un manque d'uréthane à l'intérieur de l'unité 302. Des travaux correctifs ont été réalisés et toutes les Parties s'en sont déclarées satisfaites, incluant le Bénéficiaire, qui n'a pas porté la décision spécifique s'y rapportant en arbitrage.

[150] Le Bénéficiaire n'a pas plus porté en arbitrage les autres décisions antérieures à celle en cause, pas plus qu'il n'a porté en arbitrage le Point 1 de la Décision pour soutenir par exemple que les défauts de structure seraient plus étendus que ceux reconnus. L'expert du Bénéficiaire a d'ailleurs admis être en accord avec la conclusion de l'ingénieur Jasmine Khan apparaissant à son rapport de novembre 2022<sup>106</sup>.

[151] Le Tribunal est tenu par les limites de sa saisine et ne peut indirectement remettre en cause des décisions ou point de décision qui sont devenus définitifs.

[152] Par ailleurs, s'il est avéré qu'à certains endroits les Plans n'ont pas été respectés relativement au scellement autour des sorties mécaniques et des fenêtres, cette seule non-conformité ne suffit pas pour permettre de conclure à l'existence d'un vice dit « majeur » au sens de l'article 27 (5) du Règlement.

---

<sup>106</sup> Pièce A-13, annexe IV, annexe 5, 3. Conclusion.

[153] La preuve dont le Bénéficiaire avait la charge incluait également la démonstration d'une perte de l'ouvrage fut-elle partielle et même potentielle.

[154] Le Tribunal conclut que cette preuve n'a pas été rapportée. L'expert du Bénéficiaire a, au contraire, reconnu ne pas avoir pratiqué de test d'infiltrométrie ou de test de résistance du mortier. Il a également mentionné que la structure était saine et qu'il n'y avait pas, au moment de ses constats, d'humidité anormale. Il a invoqué la période de l'année au moment de son second rapport, mais rien n'interdisait de faire des analyses additionnelles, par exemple, à l'occasion de la visite aux mois de février et mars 2022 pour l'émission du troisième rapport.

[155] Quant à l'expert mandaté par l'Administrateur (l'ingénieure Paré), il aurait été souhaitable que l'une des parties la fasse entendre. Le Tribunal peut néanmoins lire de son rapport, à plusieurs reprises, que le revêtement extérieur « *de brique est en bon état (...); (il n'y pas de) fissures importantes ou déplacements des murs (gondollement ou vague)* ».

[156] Spécifiquement et quant à l'efflorescence, elle mentionne : « *nous n'avons pas constaté de dommage en lien avec cette condition* », ou encore, « *nous n'avons pas constaté de dommage (éclatement, fissure) à la maçonnerie à ces endroits* ».

[157] Quant à la question du scellement, elle indique qu'« *aucun autre dommage (efflorescence) n'a été observé dans la maçonnerie de brique à cet endroit* », ou encore, « *il semblerait qu'aucune problématique n'ait été notée* ».

[158] Le Tribunal peut difficilement conclure à autre chose qu'un vice caché tout au plus dans les circonstances et la preuve faite est bien insuffisante pour permettre de tirer une autre conclusion. La demande d'arbitrage du Bénéficiaire est dès lors rejetée.

[159] En application de l'article 123 du Règlement, le Bénéficiaire qui n'obtient pas gain de cause sur le seul point qu'il avait porté en arbitrage doit assumer une partie des frais d'arbitrage. Le reste sera à la charge de l'Administrateur.

[160] Pour ce qui est de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, dont il s'est désisté, les frais seront partagés à parts égales entre ce dernier et l'Administrateur, tel que prévu au même article 123 du Règlement.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

- **Dans le dossier GAMM : 2023-03-10 :**

[161] **PREND ACTE** du désistement de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

[162] **CONSTATE** que l'arbitrage n'a plus d'objet à l'égard du Point 1 de la décision rendue par l'Administrateur, le 13 février 2023, dans le dossier 106856-6487;

[163] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge à parts égales de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du *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 à être émise par le GAMM, après un délai de grâce de 30 jours;

[164] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées, incluant les coûts exigibles pour les frais d'expertises et d'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

**Dans le dossier GAMM : 2023-03-10 :**

[165] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire à l'égard du Point 2 de la décision rendue par l'Administrateur, le 13 février 2023, dans le dossier 106856-6487;

[166] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge du Bénéficiaire à hauteur de 100 \$ et pour le reste, à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du *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 à être émise par le GAMM, après un délai de grâce de 30 jours;

[167] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées, incluant les coûts exigibles pour les frais d'expertises et d'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 27 octobre 2023

*Clément Lucas*

---

**M<sup>e</sup> Clément Lucas, Arbitre**