

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 de : Montréal/Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie : **137362-7865**
N° dossier GAJD : **20221408**

Entre :
Syndicat des copropriétaires 89, rue Jones, Bromont
Bénéficiaire

Et :
JSCO inc.
Entrepreneur

Et :
La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Sonia de Lafontaine, ing.

Pour le Bénéficiaire : M. Hurtubise et Me Talbot, représentante

Pour l'Entrepreneur : M. Jacques et Me Paquette, représentant

Pour l'Administrateur : Mme Bélanger, conciliatrice ainsi qu'une position envoyée par écrit

Date de visite : Le 3 février 2023

Dates d'audience : Les 26 et 27 octobre 2023, par Zoom

Date de la décision : Le 9 novembre 2023

Mandat

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination de la soussignée, le 16 août 2022. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties pour entendre cette demande d'arbitrage.

Historique du dossier

16 mai 2018 : Date de fin des travaux

12 juin 2018 : Date à laquelle le Syndicat n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur

18 août 2018 : Avis de fin des travaux transmis au Syndicat

18 février 2019 : Date de réception de l'ouvrage

11 juin 2019 : Rapport d'inspection pré-réception des parties communes par M. Gilbert

9 février 2022 : Infiltration d'eau survenue dans les unités #301 et #302

28 février 2022 : Courriel et formulaire de dénonciation envoyés par le Bénéficiaire

11 mars 2022 : Rapport d'inspection de la toiture par Les Toitures Jonathan Isabel

24 mars 2022 : Lettre du Syndicat de copropriété à l'Entrepreneur (transmission du rapport d'inspection)

30 mars : Lettre de l'Entrepreneur au Syndicat de copropriété (commentaires sur le rapport d'inspection)

31 mars : Lettre de l'Entrepreneur à la suite d'une inspection qui a été effectuée le 30 mars

9 avril 2022 : Lettre de Les Toitures Jonathan Isabel (réponse aux commentaires de l'Entrepreneur)

22 avril 2022 : Courriel de l'avis de 15 jours

15 juillet 2022 : Décision de l'Administrateur

12 août 2022 : Demande d'arbitrage à GAJD

16 août 2022 : Nomination de l'Arbitre

26 septembre 2022 : Réception du cahier des pièces de GCR

26 octobre 2022 : Conférence préparatoire #1 des parties

18 novembre 2022 : Lettre technique émise par Burex (expert du Bénéficiaire)

1^{er} décembre 2022 : Conférence préparatoire #2 des parties

3 février 2023 : Visite des lieux par les parties et expertise de Burex (expert du Bénéficiaire)

17 mars : Lettre complémentaire modifiée émise par Burex (expert du Bénéficiaire)

4 avril 2023 : Conférence préparatoire #3 des parties

19 avril 2023 : Lettre complémentaire amendée émise par Burex (expert du Bénéficiaire)

14 juin 2023 : Rapport de contre-expertise émis par Carrier Architecte (expert de l'Entrepreneur)

14 juillet 2023 : Conférence préparatoire #4 des parties

12 octobre 2023 : Avis technique émis par Burex (expert du Bénéficiaire)

26 et 27 octobre 2023 : audience d'arbitrage

Résumé

[2] L'Entrepreneur a construit l'immeuble résidentiel du Bénéficiaire (SDC), situé au 89, rue Jones, Bromont, Québec, J2L 1P9.

[3] Une décision de l'Administrateur a été rendue le 15 juillet 2022 et celle-ci ne comportait qu'un seul point :

- Infiltration d'eau causée par un vice d'isolation ou de ventilation

[4] Le 12 août 2022, le Bénéficiaire a demandé l'arbitrage pour ce point.

[5] Lors de la conférence préparatoire #1, tenue le 26 octobre 2022, pendant des discussions entre les parties, la thèse d'un problème de ventilation et d'isolation est avancée, mais n'est évidemment pas encore confirmée à cette étape préliminaire du dossier d'arbitrage.

[6] Le premier rapport d'expertise de la firme Burex (lettre technique)¹, émettait quelques hypothèses, mais des expertises exploratoires plus poussées étaient requises afin de bien comprendre la cause de l'infiltration d'eau.

[7] Cette visite exploratoire a eu lieu le 3 février 2023, par une température extérieure assez glaciale, et ce, en présence de toutes les parties.

[8] Lors de la conférence préparatoire #2, tenue le 4 avril 2023, l'Entrepreneur s'est interrogé sur le fait qu'un problème d'étanchéité à l'air ait été évoqué dans la lettre complémentaire modifiée émise le 17 mars 2023 alors que ce n'est pas ce qui avait été dénoncé au départ.

Questions soulevées

[9] La dénonciation a-t-elle été effectuée dans un délai raisonnable?

[10] Quelle l'origine du problème d'infiltration d'eau survenu le 9 février 2022, et cela constitue-t-il un vice caché ?

¹ Datée du 18 novembre 2022

I - Délai de dénonciation

[11] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs indique, à l'article 2.8, la notion de « délai raisonnable ». Il est dit que :

« De manière générale, ce délai ne devrait pas excéder six (6) mois, à moins de circonstances particulières. »

[12] Afin d'établir le délai raisonnable, il faut préalablement déterminer quand le délai de dénonciation a commencé.

- Soit lors de l'inspection pré-réception de juin 2019 alors qu'il a été relevé que des brise-glaces sur le toit étaient endommagés?
- Ou bien, lors du sinistre du 9 février 2022?

[13] Après analyse de la jurisprudence soumise par les parties, ainsi que de la position de l'Administrateur qui a été formulée par écrit, le Tribunal est d'avis qu'il ne suffit pas d'avoir eu connaissance d'un problème mineur à une date donnée, sans qu'il ne se soit produit un désordre majeur, pour que le délai commence à être comptabilisé à cette date et qu'il soit nécessaire et obligatoire d'aviser l'Entrepreneur et l'Administrateur à cette date.

[14] Par ailleurs, l'Entrepreneur a été avisé, des experts sont venus constater et des réparations ont eu lieu. Le tableau de dénonciation produit par le Bénéficiaire a même été commenté par l'Entrepreneur à l'effet que tout était conforme et réparé en date du 22 août 2019.

[15] Dans le présent dossier, le désordre et la gravité de la situation se sont manifestés par la survenance d'un désordre majeur le 9 février 2022 et dès lors, le Bénéficiaire a pris action en déposant une dénonciation et en demandant l'avis d'un expert afin de déterminer la cause dudit désordre majeur.

[16] Or, en se fondant sur l'ensemble de la preuve présentée, la date du 9 février 2022 doit être considérée comme la date de départ de comptabilisation du délai de dénonciation. Par conséquent, force est de conclure que le Bénéficiaire a respecté le délai raisonnable de six (6) mois, puisqu'il a dénoncé dans les semaines suivantes. De ce fait, l'irrecevabilité soulevée par l'Entrepreneur et l'Administrateur est rejetée.

II - Vice caché

[17] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à l'article 27, paragraphe 4 stipule que :

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

[18] Puisque la date du sinistre est le 9 février 2022 et que la date de réception de l'ouvrage était le 18 février 2019, nous nous situons bien en période de vice caché, soit dans la période de trois (3) ans après la date de réception.

Témoignages

[19] Cinq (5) témoins ont présenté leur version des faits lors de l'audience, à savoir : l'expert du Bénéficiaire, M. Poitras; le Bénéficiaire, M. Hurtubise; l'Entrepreneur, M. Jacques, l'expert de l'Entrepreneur, M. Carrier, ainsi que la conciliatrice de GCR, Mme Bélanger.

PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

M. Poitras

[20] Lors de son témoignage, l'expert Poitras explique les différentes expertises qu'il a menées à la résidence citée précédemment, soit une lettre technique datée du 18 novembre 2002, une lettre complémentaire amendée datée du 19 avril 2023 ainsi qu'un avis technique daté du 12 octobre 2023.

[21] En interrogatoire principal, il explique que des ouvertures exploratoires étaient nécessaires afin de connaître la cause de l'infiltration d'eau. Il précise trois causes probables de l'infiltration d'eau : une mauvaise isolation, des fuites d'air et/ou une ventilation inadéquate.

[22] La conclusion qu'il a tiré des expertises qu'il a effectuées est que le mur mitoyen n'étant pas étanche à l'air, un effet de cheminée se crée, ce qui pousse l'air chaud vers le haut, vers le toit. La neige qui est présente sur le toit fond et crée un barrage de glace qui s'intensifie avec le temps. Celui-ci devient de plus en plus imposant et lourd et finit par déborder dans la gouttière, l'endommageant.

[23] En ce qui concerne le sinistre de février 2022, le barrage de glace a arraché les brise-glaces, laissant des trous par où l'eau s'est infiltrée dans les unités #301 et #302.

[24] Toujours selon M. Poitras, le faible espace entre l'isolation, soit la cellulose en vrac, et la couverture, à certains endroits, est contributif au problème principal d'étanchéité à l'air.

[25] En contre-interrogatoire, M. Poitras maintient que l'infiltration d'eau n'est que la conséquence et qu'il y a lieu de trouver la cause de celle-ci.

[26] Questionné à propos de la gouttière, il explique qu'elle est plus basse que le toit, alors la déformation de la gouttière ne peut expliquer le barrage de glace à elle seule.

[27] Lorsque questionné à propos de l'effet d'un redoux sur le sinistre, M. Poitras explique qu'alors tous les brise-glaces seraient en cause et non pas seulement ceux du centre, situé au-dessus du mur mitoyen.

[28] Contre-interrogé également à savoir pourquoi cela s'est produit seulement en 2022 et pas avant, M. Poitras ne peut répondre. Il ajoute que « pas de traces ne veut pas dire pas d'infiltration ».

[29] À savoir si le soleil sur un toit de tôle noir aurait pu avoir un effet, soit de fonte de la neige ou de la glace et d'infiltration d'eau par des trous, M. Poitras répond que oui, mais ça se produirait sur la totalité du toit.

[30] Enfin, questionné à savoir s'il y avait une quelconque anomalie au Code du bâtiment, l'expert Poitras répond que oui, il y a une discontinuité en ce qui concerne l'étanchéité à l'air au niveau des blocs de béton du mur mitoyen.

M. Hurtubise

[31] M. Hurtubise s'est impliqué dans le Syndicat de copropriété (SDC) un peu par défaut, car il était la seule personne restante sur les 6 copropriétaires non impliquée et neutre quant au sinistre. Il est administrateur depuis juillet 2021.

[32] En interrogatoire principal, il rappelle que, tout de suite après le sinistre de février 2022, le SDC a dénoncé la problématique, qu'il y a eu des recherches légales effectuées et que le SDC a trouvé quelqu'un pour effectuer la réparation des brise-glaces ou arrêts de glace.

[33] M. Hurtubise précise que le SDC a été surpris de la décision de l'Administrateur datée du 15 juillet 2022, car il y est question des toits secondaires et non du toit principal et que des actions ont immédiatement été prises par le SDC après le sinistre et que cela n'est pas mentionné dans la décision.

[34] M. Hurtubise ajoute qu'un tableau de dénonciation en lien avec le rapport d'inspection de juin 2019 a été créé et envoyé à l'Entrepreneur pour fins de commentaires, après réparations et constatations.

[35] En contre-interrogatoire à propos de ce qui a été fait en lien avec la supposée problématique de ventilation mentionnée dans le rapport pré-inspection de juin 2019, M. Hurtubise répond qu'il ne le sait pas, puisqu'il est arrivé au SDC en juillet 2021 et en préparation du présent dossier seulement.

[36] Questionné sur les réparations effectuées, suite au rapport pré-inspection, M. Hurtubise présume que oui, cela a été fait puisque l'Entrepreneur l'a écrit dans ses commentaires du tableau de dénonciation.

[37] Interrogé en lien avec le 2^e bris des brise-glaces en 2021, M. Hurtubise ne s'est pas alarmé, car il n'y a pas eu de désordre.

[38] Lorsqu'on lui demande depuis combien de temps la gouttière est endommagée, M. Hurtubise ne peut répondre et si l'éventualité de l'installation d'un câble chauffant dans la gouttière serait une bonne solution pour lui, il répond que ça ne réglerait pas la cause, que ce ne serait qu'une « patch ».

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

M. Jacques

[39] En interrogatoire principal, M. Jacques explique qu'il a déjà construit plus de 600 unités et qu'il détient la cote AA comme entrepreneur. Dans le cas de la résidence mentionnée ici, le concept était assez compliqué et des normes ainsi qu'un style particulier devaient être respectés.

[40] Questionné sur le rapport d'inspection de pré-réception de M. Gilbert, M. Jacques explique qu'il lui a été transmis pour commentaires et qu'il a ensuite effectué plus de corrections que demandé.

[41] En ce qui concerne ce qui est inscrit à la p.33 dudit rapport, à savoir « arrêts de glace endommagés, présence de glace sur le toit et pertinent de prévoir une ventilation plus efficace », M. Jacques répond qu'il n'a pas discuté de cela au moment de la remise du rapport, mais plutôt en 2022, après le sinistre. Le suivi ne s'est pas effectué avec lui, cependant.

[42] Lorsqu'on lui demande s'il a suivi les plans de l'architecte intégralement, il explique que quelques modifications ont été apportées, entre autres, sur les panneaux des murs externes, la disposition des fermes de toit, sur le type d'isolation utilisé (cellulose plutôt que nattes) ainsi que sur l'isolation et le pare-vapeur des blocs de béton du mur mitoyen.

[43] Lors de la visite concernant les trous exploratoires du 3 février 2023, M. Jacques n'a pas observé de désordre dans le mur de blocs de béton (pas d'eau, de bois noirci ou de frimas).

[44] En contre-interrogatoire, au sujet de s'il était alarmé par la remarque de la p.33 du rapport de pré-réception de M. Gilbert à propos des arrêts de glace endommagés et de la ventilation plus efficace requise; il répond que c'est une bonne question, et que ça devait être gardé sous surveillance.

[45] Enfin, étant donné que M. Jacques a également été copropriétaire pendant un certain temps d'une unité (la #202) et qu'il l'a ensuite vendue, on lui demande s'il a fait une déclaration du vendeur (DV) à l'effet qu'une possible problématique de ventilation était présente; M. Jacques répond que non.

M. Carrier

[46] M. Carrier est qualifié comme expert par le Tribunal, basé sur son expertise en architecture.

[47] En interrogatoire principal, il explique qu'il a effectué une contre-expertise à la résidence touchée par le sinistre le 11 mai 2023. Il est allé dans les combles et l'entretoit et son rapport est basé sur les photos, relevés et documents qu'on lui a également fournis.

[48] La conclusion qu'il a tiré de la contre-expertise qu'il a effectuée est qu'il n'a pas constaté de cernes ni de moisissure ou autre lors de sa visite; que la façon dont le pare-vapeur a été installé, soit la ligne rouge sur le « tel que construit » du plan d'architecture scelle bien et qu'il n'y a aucune obstruction du soffite, donc la ventilation s'effectue adéquatement. L'eau s'est infiltrée par les trous des brise-glaces et a coulé directement le long du mur, comme indiqué à la p.11 de son rapport.

[49] En contre-interrogatoire, M. Carrier répond qu'il a effectué une seule visite le 11 mai, qu'il a eu accès aux combles en avant et seulement aux photos en ce qui concerne le mur mitoyen. Il n'a pas vu, ni consulté ce qui est intitulé le « tableau de dénonciation », c'est-à-dire le tableau produit par le Bénéficiaire en 2019, faisant suite au rapport de pré-inspection de M. Gilbert.

Mme Bélanger

[50] La conciliatrice, Mme Bélanger, lorsqu'interrogée par le représentant de l'Entrepreneur, explique les différentes dates soit celles de la visite, de la fin des travaux et de la transmission au SDC de cette réception.

[51] Lorsqu'on lui demande la cause de l'infiltration d'eau tel que cela est libellé dans sa décision, elle explique que la GCR fonctionne par mots-clés pour les titres des décisions, mais qu'elle n'a pas trouvé ni traité la cause de l'infiltration d'eau dans ladite décision.

[52] Lors de sa présence le 3 février 2023, à savoir si elle a constaté du frimas, de l'eau ou autre au mur mitoyen, elle répond que non.

[53] Enfin, interrogée par la représentante du Bénéficiaire, Mme Bélanger répond qu'elle n'a pas accédé à la trappe par l'avant.

SOUSSIONS DES PARTIES

Bénéficiaire

[54] Pour le Bénéficiaire, la GCR n'a pas étudié la cause de l'infiltration et fait plutôt un lien entre le rapport de pré-réception de 2019 et le sinistre. Pourtant, le SDC a effectué un suivi lors de l'émission du rapport, car il a été commenté par l'Entrepreneur et il n'en est pas fait état dans la décision de l'Administrateur. Qui plus est, le SDC s'est rapidement mobilisé afin de trouver la cause du sinistre du 9 février 2022, sans se limiter seulement aux conséquences.

[55] Selon son expert, étant donné que le mur mitoyen n'est pas étanche à l'air, l'air chaud « monte » par effet de cheminée, l'intérieur de la couverture se réchauffe, la neige sur le toit fond, cela forme de la glace, qui devient de plus en plus épaisse, formant ce qu'on appelle un barrage de glace. Celui-ci brise ou arrache éventuellement les brise-glaces situés sur le toit et par les trous ainsi créés, l'eau peut s'infiltrer. Il ajoute qu'un problème de ventilation, créé par l'épaisseur ou le tassement de la cellulose à certains endroits, est également contributif.

[56] Toujours selon l'expert du Bénéficiaire, l'expert de l'Entrepreneur n'a pas expliqué comment s'est formé le barrage de glace, ni la cause. L'expert de l'Entrepreneur soutient de plus qu'aucun problème de ventilation n'est présent. La seule preuve qu'il a apportée, c'est la conséquence elle-même, et celle-ci n'a pas été contredite par le Bénéficiaire.

[57] En conclusion, le Bénéficiaire dit avoir été diligent, que le sinistre s'est produit à l'intérieur du délai de trois (3) ans requis pour les vices cachés. Il a également fait ce qu'il fallait dès la manifestation du sinistre, de façon diligente et dans un délai raisonnable.

Entrepreneur

[58] L'Entrepreneur ne reproche pas la négligence du Bénéficiaire, mais le défaut d'avoir encouru un délai déraisonnable, puisque trente-deux (32) mois se sont écoulés depuis le rapport de pré-réception de M. Gilbert qui recommandait une surveillance et un suivi concernant une ventilation plus efficace, faisant suite à la constatation d'arrêts de glace endommagés.

[59] Selon l'Entrepreneur, la crédibilité de l'expert du Bénéficiaire doit être mise en doute, car il n'a pas expliqué l'effet du redoux sur le sinistre et comment l'étanchéité à l'air n'est pas adéquate puisque de l'uréthane et un pare-vapeur ont été installés.

DÉTERMINATION

Délai

[60] Le délai de dénonciation a été traité à l'alinéa [15] et la recevabilité a été démontrée au Tribunal.

Infiltration d'eau

[61] La thèse soutenue par l'expert du Bénéficiaire, expliquant le sinistre survenu le 9 février 2022 a été retenue par le Tribunal, car l'origine et les causes de l'infiltration d'eau ont été expliquées et les preuves probantes ont été apportées. En effet, il ne suffit pas de voir et subir les conséquences d'un sinistre, mais encore fait-il en comprendre les causes afin d'éviter de désastreuses répétitions du même phénomène, année après année.

[62] Le Tribunal estime donc que les corrections appropriées, suggérées par l'expert du Bénéficiaire, doivent être apportées au mur mitoyen afin que son étanchéité à l'air soit adéquate. De plus, l'isolation à la cellulose devra être améliorée ou changée, afin de respecter le Code du bâtiment en tous points et permettre une ventilation adéquate.

Frais d'expertise

[63] L'article 124 du Règlement stipule que l'Arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinents que l'Administrateur doit rembourser au Bénéficiaire, lorsque ce dernier a gain de cause en totalité ou en partie.

[64] Dans le cas qui est présenté ici, puisque le Bénéficiaire a eu gain de cause, les frais d'expertises présentés à la pièce B-4 seront remboursés, au montant de 12 379,06\$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE le point stipulé à la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

ORDONNE que les travaux correctifs soient effectués, selon les règles de l'art et ce, avant le 30 juin 2024.

ORDONNE, en conformité avec l'article 123 du Règlement que les frais d'arbitrage, y compris les frais d'expertise, soient à la charge de l'Administrateur. L'Administrateur dispose de trente (30) afin de payer les frais d'arbitrage et les frais d'expertise, à défaut de quoi il devra payer des intérêts au taux légal, pour le retard dans le paiement desdits frais.

RÉSERVE à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement des frais d'expertises du Bénéficiaire (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.

Fait à Boisbriand, le 9 novembre 2023



Sonia de Lafontaine, Arbitre