

---

## ARBITRAGE

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

---

CANADA  
Province de Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

No dossier Garantie : 112706-4982  
No dossiers CCAC : S22-062901-NP et S22-101401-NP

---

ENTRE :

SAID ADED

(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET :

9264-3212 QUÉBEC INC. / HABITATIONS  
LUSSIER

(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET :

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE

(ci-après l'« **Administrateur** »)

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Me Jacinthe Savoie

Pour le Bénéficiaire : Me Raphaëlle Lévesque

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Richard Lussier

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Dates d'audience : 27 juin 2023, 17 juillet 2023, 19 octobre 2023,  
20 octobre 2023 et 27 octobre 2023

Lieux d'audience : Visite du bâtiment situé au 3837, rue Régina-  
Gagnon à Saint-Hubert

Bureaux de Me Lévesque au 5005 boul.  
Lapinière, bureau 4040 à Brossard

Plaidoiries ont été présentées virtuellement

Transmission de commentaires  
et de jurisprudence additionnelle : 27 et 28 octobre 2023

Date de la Décision : 1<sup>er</sup> décembre 2024

**Identification complète des parties****Bénéficiaire :**

Monsieur Said Abed  
3837, rue Régina-Gagnon  
Saint-Hubert (Québec) J3Y 0N1

Et son procureur :  
Me Raphaëlle Lévesque

Témoins :  
Monsieur Said Aded  
Monsieur Sylvain Brosseau

**Entrepreneur :**

9264-3212 Québec inc. / Habitations Lussier  
677, rue de Normandie  
Boucherville (Québec) J4B 8P8

Et son représentant :  
Monsieur Richard Lussier (présent en partie)

Témoin et mandataire :  
Monsieur Michel Arès

**Administrateur :**

La Garantie de Construction Résidentielle  
4101, rue Molson, 3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :  
Me Nancy Nantel

Témoin :  
Monsieur Jean-Claude Fillion

## Point en litige

- [1] Le litige porte sur un seul point, soit la présence d'humidité sous le revêtement extérieur.

## Présentation des intervenants

- [2] La présente sentence traitera des éléments reliés à ce point et débattus lors de l'audition par les parties, et ce, par l'intermédiaire de leurs intervenants respectifs.
- [3] Le premier intervenant est Sylvain Brosseau, mandaté par le Bénéficiaire. Il agit à titre de technologue-conseil en bâtiment pour la firme Burex. Il œuvre dans ce domaine depuis 2002.
- [4] Le deuxième intervenant est Michel Arès des Services techniques de l'ACQ Résidentiel. Il a été mandaté par l'Entrepreneur. Il a également été désigné par l'Entrepreneur pour le représenter dans le cadre de l'arbitrage. Le Bénéficiaire s'est objecté à ce que monsieur Arès agisse à titre d'expert et de représentant<sup>1</sup>. Le Tribunal considérera cet état de fait dans l'appréciation de la crédibilité du témoin.
- [5] Le troisième intervenant est Jean-Claude Fillion. Ce dernier est architecte et travaille dans ce domaine depuis 1984. Monsieur Fillion est à l'emploi de l'Administrateur depuis 2016. Il n'a pas rendu lui-même les décisions de l'Administrateur dans la présente affaire. Toutefois, il affirme qu'il aurait rendu les mêmes décisions.

## Résumé des faits importants

- [6] Afin de faciliter la lecture de la présente sentence, un résumé des faits importants émanant de la preuve, s'impose :
- [6.1] Il s'agit d'un bâtiment unifamilial jumelé, situé au 3837, rue Régina-Gagnon à Saint-Hubert (Bâtiment);
- [6.2] L'unité voisine jumelée est située au 3843, rue Régina-Gagnon à Saint-Hubert (Unité jumelée);
- [6.3] Le **20 décembre 2016**, la réception du Bâtiment intervient;
- [6.4] En **janvier 2017**, les travaux sont terminés;

<sup>1</sup> *WBLI c. Abbott and Halibuton*, [2015] 2 S.C.R.



- [6.5] À l'**automne 2020**, le Bénéficiaire remarque la présence d'efflorescence et des lézardes sur le parement de briques extérieur;
- [6.6] Le **13 octobre 2020**, le Bénéficiaire observe une infiltration d'eau par la fenêtre du salon, soit à l'avant au rez-de-chaussée. Il fait une première dénonciation auprès de l'Administrateur;
- [6.7] Le **2 décembre 2020**, l'Entrepreneur mandate un maçon pour refaire les joints de mortier au niveau des lézardes;
- [6.8] Le **9 décembre 2020**, le maçon revient pour retirer deux rangées de briques sous la fenêtre du salon, pour apporter des correctifs et il remet les briques en place;
- [6.9] Le **5 janvier 2021**, le Centre de thermographie du Canada (CTC) effectue une inspection thermographique par le biais de monsieur Jacques Wagner. Ce rapport n'a pas été mis en preuve. Toutefois, toutes les parties en ont traité;
- [6.10] Le **25 janvier 2021**, le Bénéficiaire fait une nouvelle dénonciation auprès de l'Administrateur en invoquant les constats effectués par CTC;
- [6.11] Le **16 février 2021**, l'Unité jumelée fait l'objet de constatations en lien avec de l'humidité dans les cavités murales;
- [6.12] Le **22 juillet 2021**, l'Administrateur émet une première décision traitant du point 4, soit la présence d'humidité sous le revêtement extérieur, en ces termes :

*L'administrateur n'étant pas en mesure de rendre une décision juste et éclairée compte tenu de la nature de la problématique soulevée et considérant le risque de condensation qui pourrait se former ou s'être formée aux endroits jugés critiques soulevés par M. Wagner, l'administrateur mandatera un expert pour effectuer une analyse énergétique à être produite par une firme spécialisée dans les délais mentionnés.*

*Advenant que l'expertise démontre des irrégularités en lien avec la situation dénoncée, alors l'entrepreneur devra assumer les frais inhérents à l'expertise, frais qui seront réclamés par l'administrateur à l'entrepreneur.*

*Advenant que l'expertise démontre l'existence d'un désordre relatif avec la situation dénoncée, l'entrepreneur devra procéder aux travaux correctifs requis dans les soixante (60) jours suivant ladite expertise, le tout dans le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur au moment de la construction.*

*Advenant que l'expertise ne démontre aucune irrégularité en lien avec la situation dénoncée, alors l'administrateur assumera les frais inhérents à l'expertise.*

- [6.13] Le **13 août 2021**, l'Entrepreneur procède à des ouvertures dans le Bâtiment;
- [6.14] Le **2 septembre 2021**, monsieur Arès inspecte le Bâtiment et émet un rapport;
- [6.15] Le **26 novembre 2021**, par temps de pluie, le Bénéficiaire entend des gouttes d'eau résonant dans le mur de la chambre des maîtres, surtout à gauche de la fenêtre. Cette chambre se situe en façade, à l'étage (Chambre);
- [6.16] Le **6 mars 2022**, le Bénéficiaire observe une infiltration d'eau au niveau de la fenêtre de la Chambre;
- [6.17] Le **28 mars 2022**, monsieur Patrick Masson de la firme Partie 5 transmet à l'Administrateur ses commentaires à la suite de l'analyse du rapport de thermographie préparé par CTC;
- [6.18] Le **16 mai 2022**, l'Administrateur rend une deuxième décision en ce qui a trait au point 4 (Deuxième décision) :

*(...) Le 28 mars 2022, M. Patrick Masson, T.P., LEED AP/BD+C, Thermographe niveau II de la firme Partie 5 transmet ses commentaires suite à l'analyse du rapport de thermographie préparé par le Centre de Thermographie du Canada (CTC) sous forme de rapport, commentaires transmis sous forme de rapport daté du 28 mars 2022 (voir annexe 5).*

*M. Masson débute en expliquant que la méthodologie spécifiée comme étant utilisée pour la réalisation de la thermographie par M. Wagner est erronée. En effet, il souligne premièrement que la page 3 du rapport de la firme CTC indique que les inspections sont réalisées selon la norme ASNT C1060.5903-1, norme qui n'existe pas.*

*Concernant la présence d'humidité dans ou derrière le revêtement extérieur souligné dans le rapport de la firme CTC aux pages 11, 13, 15, 16, 17 et 20, M. Masson débute en expliquant que le revêtement du bâtiment concerné consiste en un écran pare-pluie, et ce, considérant la présence de fourrure à l'arrière de celui-ci permettant le libre écoulement de l'eau.*

*Par le fait même, ce type d'assemblage permet à l'eau de traverser le parement afin d'être redirigé vers l'extérieur grâce à la mise à l'air libre de la lame d'air et la mise en place de solins à la base des murs et au dessus [sic] des ouvertures.*



*Il précise alors que la présence d'humidité dans ce type de composition murale n'a rien d'anormal.*

*En effet, il ajoute que (6) des (7) images extérieures (pages 27 à 32) nous permettent d'observer la présence de neige sur les solins métalliques en tête du mur, neige qui est tombée le matin même de l'expertise de la firme CTC.*

*Il mentionne que la présence de possible humidité soulevée dans le rapport pourrait être justifiée par la fonte de la neige et que la firme CTC n'a mis de l'avant aucune information pertinente permettant de juger ou non de la défaillance des solins intramuraux.*

*Il termine en expliquant qu'en fonction de l'analyse de l'information contenue dans le rapport de CTC, l'évaluation effectuée et les défaillances soulevées n'est pas appuyée par une méthodologie sans faille permettant de statuer du comportement de l'enveloppe extérieure de la résidence en question.*

*Suivant la lecture des commentaires de l'expert de la firme Partie 5, l'administrateur juge que les conclusions de M. Wagner sont irrecevables en raison de l'incohérence entre la méthodologie employée et référée par la firme CTC et leurs conclusions quant à la présence d'humidité observée sous le revêtement extérieur.*

*Toutefois, le 6 mars 2022, le bénéficiaire informe les parties de la présence d'une infiltration d'eau au niveau de la fenêtre de la chambre principale et leur transmet des photos. Selon les informations obtenues par le bénéficiaire, c'est la première fois qu'il observe une infiltration d'eau à cette fenêtre. Lors de l'infiltration d'eau à la fenêtre du salon le 13 octobre 2020, il mentionne n'avoir observé d'infiltrations d'eau à aucune autre fenêtre.*

*(...)*

*Le bénéficiaire transmet également des photos aux parties le 25 avril 2022 du bas du mur de maçonnerie en façade où un cerne d'eau est présent à la droite du mur de fondation à gauche de l'escalier de béton. Parmi les photos transmises, nous constatons que le cerne d'eau semble être présent pendant plusieurs jours consécutifs, soit le 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15 mars 2022 et le 20, 21, 22, 23, 24 avril 2022. Sur des photos datées du 25 avril 2022, nous sommes également en mesure d'observer la présence d'un résidu de couleur verdâtre au bas du mur de maçonnerie à l'endroit où le cerne d'humidité continue est observé, résidus qui n'étaient pas présents lors de la visite de conciliation du 17 mars 2021.*

*Nous sommes d'avis que :*

- *considérant que les unités du 3837, rue Régina-Gagnon et du 3843, rue Régina-Gagnon sont jumelées ;*
- *considérant que celles-ci ont vraisemblablement été construites en même temps et selon les mêmes méthodes de construction ;*
- *considérant les dommages observés en façade avant lors du dégarnissage des revêtements extérieurs à l'unité jumelée (3843 rue Régina-Gagnon) à l'endroit des constats de la thermographie;*
- *considérant l'apparition d'une infiltration d'eau à la fenêtre de la chambre à coucher et la présence excessive d'humidité au bas du mur de fondation à gauche de l'escalier de béton.*

*L'entrepreneur devra procéder à des ouvertures exploratoires au-dessus de la fenêtre de la chambre à coucher de l'étage au niveau du solin intramural et à l'endroit où la présence d'humidité excessive est observée dans le but de vérifier la présence de dommages causés par l'infiltration d'eau et l'humidité excessive observée, et ce, sous la supervision d'un professionnel en enveloppe du bâtiment.*

*Pour donner suite aux ouvertures exploratoires et aux constatations de l'expert, un rapport devra nous être soumis par le professionnel mandaté. L'entrepreneur devra également transmettre à l'administrateur des photos des ouvertures réalisées et il devra attendre les conclusions de l'administrateur avant de procéder à tous correctifs, s'il y a lieu, et à la fermeture des ouvertures exploratoires, et ce, afin que l'administrateur puisse vérifier si la situation dénoncée rencontre les critères du vice majeur.*

*(...)*

*La visite des lieux ne nous a permis pas de constater si le point 4 rencontre les critères du vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

*(...)*

*Or, considérant l'analyse du dossier et des nouvelles photos reçues par le bénéficiaire, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer à savoir si la situation dénoncée rencontre les critères du vice de construction.*

*Dans les circonstances, l'administrateur demande à l'entrepreneur de procéder à des ouvertures exploratoires à l'égard du point 4.*

- [6.19] **Le 29 juin 2022**, le Bénéficiaire porte les points 2 et 3 de la Deuxième décision en arbitrage;
- [6.20] **Le 7 juillet 2022**, l'Entrepreneur effectue des ouvertures exploratoires au revêtement extérieur en façade avant et monsieur Arès effectue une deuxième inspection et émet un rapport;



[6.21] Le **16 septembre 2022**, l'Administrateur émet une troisième décision (Troisième décision) quant au point 4, en ces termes :

#### 4. PRÉSENCE D'HUMIDITÉ SOUS LE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

9 Présence d'humidité sous le revêtement de brique et sous le revêtement de canexel (Façade, coté et arrière de la bâtisse)

Point

05/01/2021

Date de la première observation

L'inspection a révélé [sic] une présence d'humidité sous le revêtement de brique ainsi que sous le revêtement de canexel, ceci est dû à de mauvais solins intra muraux. Une réparation est requise afin d'éviter des dommages futurs (Page [sic] 27, 28, 29, 30, 31 et 32 du rapport)

Description

Extrait de la dénonciation

Rappelons-nous que le bénéficiaire dénonçait la présence d'humidité sous le revêtement extérieur, élément constaté le 5 janvier 2021 à la suite de l'expertise mandatée par le bénéficiaire, situation de laquelle il a informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 25 janvier 2021, soit environ un (1) mois suivant la constatation des faits, ce qui nous situe en cinquième année de garantie, dont la garantie se limite aux vices majeurs.

À la suite de la réception d'une réclamation du bénéficiaire et la réception des conclusions de l'expert mandaté par l'administrateur, l'administrateur rend une décision supplémentaire en date du 16 mai 2022.

Dans le cadre de cette décision supplémentaire, l'administrateur juge que suivant la lecture des commentaires de l'expert de la firme Partie 5 que les conclusions de M. Wagner sont irrecevables en raison de l'incohérence entre la méthodologie employée et référée par la firme CTC et les conclusions quant à la présence d'humidité observée sous le revêtement extérieur.

Toutefois, suivant l'information reçu [sic] du bénéficiaire face à une infiltration d'eau de la fenêtre de la chambre à coucher (façade avant) et la présence d'un cerne à la droite du mur de fondation à gauche de l'escalier de béton et considérant l'historique du bâtiment, l'administrateur demande à l'entrepreneur de procéder à des ouvertures exploratoires au-dessus de la chambre à coucher de l'étage au niveau du solin intramural et à l'endroit où la présence d'humidité excessive est observée dans le but de vérifier la présence de dommages causés par l'infiltration d'eau et l'humidité excessive

observée, et ce, sous la supervision d'un professionnel en enveloppe du bâtiment.

L'administrateur demande également au professionnel qui l'accompagnera lors des ouvertures exploratoires de lui transmettre un rapport.

Le 14 juillet 2022, l'entrepreneur transmet à l'administrateur le rapport de visite de son professionnel.

Dans son rapport, M. Arès, T.P., relève les déficiences suivantes :

- Absence de fourrure sur la section du parapet de l'élévation avant (absence de lame d'air);
- Bande de départ est installée sur le solin de tête de fenêtre (fenêtre deuxième étage de la façade avant) et sur les fourrures;
- Recouvrement vertical de l'élément de construction du solin de tête de fenêtre n'est pas d'un minimum de 10 mm (fenêtre deuxième étage de la façade avant);
- Jonction de l'arrêt d'extrémité du solin de tête de fenêtre et son chevauchement sont coupés;
- Absence de solin à la jonction entre la jonction des deux éléments du revêtement extérieur (revêtement de fibre de bois et maçonnerie).
- Surplus de mortier observé sur toute la largeur de la section droite de la façade avant.

À la lecture du rapport de M. Arès, T.P., nous observons la présence des dommages suivants :

- Absence de lame d'air a mené à la formation d'humidité à l'arrière du revêtement de fibre de bois recouvrant la section du parapet;
- Accumulation de mortier dans la lame d'air au bas du mur de maçonnerie a mené la présence d'une source d'humidité adjacente au panneau isolant de fibre de bois. Celui-ci est humide au moment de l'ouverture exploratoire.

(...)

#### Analyse et décision

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 4 a été découverte dans les cinq années suivant la fin des travaux puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 4 doit rencontrer les critères du vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

(...)



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

*Dans les circonstances, en l'absence de vice de construction, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 4.*

- [6.22] À la **fin septembre 2022**, l'Entrepreneur réalise des travaux correctifs à l'endroit du mur nain avant;
- [6.23] Le **4 octobre 2022**, l'Entrepreneur effectue des correctifs au-dessus de la fenêtre de la Chambre;
- [6.24] Le **13 octobre 2022**, le Bénéficiaire observe une infiltration d'eau à la fenêtre de la Chambre;
- [6.25] Le **14 octobre 2022**, le Bénéficiaire porte le point 4 de la Troisième décision en arbitrage;
- [6.26] Le **5 janvier 2023**, monsieur Brosseau émet un rapport pour le compte du Bénéficiaire. Il a été mandaté à la suite de l'infiltration d'eau à la Chambre, la situation de l'Unité jumelée et l'efflorescence sur la maçonnerie du Bâtiment;
- [6.27] Le **3 mars 2023**, le Bénéficiaire se désiste de sa demande d'arbitrage relativement aux points 2 et 3 de la Deuxième décision;
- [6.28] Le **27 juin 2023**, la première journée d'audition intervient;
- [6.29] Le **17 juillet 2023**, après avoir débuté la deuxième journée d'audition, les parties conviennent que les trois intervenants inspecteront le Bâtiment au moyen de nouvelles ouvertures afin de valider certaines hypothèses;
- [6.30] Le **20 juillet 2023**, messieurs Brosseau, Arès et Fillion assistent aux nouvelles ouvertures;
- [6.31] Le **20 juillet 2023**, monsieur Éric Gouin de la firme AJS Extermination inspecte le Bâtiment. Il y a une admission de la part de l'Administrateur à l'effet que la présence de fourmis constatées par les trois intervenants sont des fourmis communes. Ces fourmis se font des tunnels dans le carton fibre humide;
- [6.32] Le **2 octobre 2023**, monsieur Brosseau émet une lettre technique;
- [6.33] Le **19 octobre 2023**, les parties assistent à la troisième journée d'audition;
- [6.34] Le **20 octobre 2023**, il s'agit de la quatrième journée d'audition;



- [6.35] Le **27 octobre 2023**, les parties présentent leurs arguments lors de la cinquième journée d'audition;
- [6.36] Le **27 octobre 2023**, Me Nantel transmet de la jurisprudence quant aux frais d'expertises;
- [6.37] Le **27 octobre 2023**, monsieur Arès achemine également de la jurisprudence qui traite du même sujet;
- [6.38] Le **28 octobre 2023**, Me Lévesque communique des commentaires et de la jurisprudence relativement aux frais d'expertises et aux vices visant des parements extérieurs;
- [6.39] La structure des murs du Bâtiment est composée :
  - au premier plan de protection : de maçonnerie ou d'un revêtement de fibre de bois de marque Canexel (Canexel) et d'une lame d'air; et
  - au deuxième plan de protection : d'un pare-intempéries, d'un panneau intermédiaire de carton fibre (Carton fibre) ou, au-dessus de la Chambre, d'un panneau de copeaux et, ensuite, de la structure de bois composée de 2 par 6.
- [7] Nous allons traiter de chacun des éléments qui, selon le Bénéficiaire, contribuent au problème d'humidité sous le revêtement.

#### **Pourtour de la fenêtre de la Chambre**

- [8] Préalablement aux ouvertures faites en juillet 2023, plusieurs autres ouvertures exploratoires avaient été pratiquées et des travaux correctifs effectués de la part de l'Entrepreneur. En effet, il y avait eu une infiltration d'eau par cette fenêtre.
- [9] Le Tribunal traitera de la situation actuelle constatée par les intervenants en juillet 2023 par des ouvertures pratiquées à droite et en bas à gauche de la fenêtre de la Chambre.
- [10] Les intervenants ont tous vu :
  - [10.1] l'installation du pare-intempéries non conforme;
  - [10.2] une importante quantité de fourmis actives observées dans le Carton fibre;
  - [10.3] le Carton fibre mouillé dans les deux ouvertures;

- [10.4] la membrane non étanche posée sur le jambage de part et d'autre de la fenêtre;
- [10.5] aucune pièce de bois 2 par 6 n'est noircie ou ne montre de signe de moisissures;
- [10.6] le panneau de copeaux au-dessus de la fenêtre noirci;
- [10.7] en retirant les feuillards, des vis d'ancrage corrodées dans la partie insérée dans le bois, et ce, à plusieurs endroits;
- [10.8] le solinage non conforme; et
- [10.9] la lame d'air absente au niveau du parapet et des traces d'humidité observées dans ce secteur sur quelques planches de Canexel.
- [11] Monsieur Brosseau explique que la fonction de l'isolant situé entre le Carton fibre mouillé et la structure n'est pas de protéger la structure. Cet isolant ne fera que retarder le processus éventuel de dégradation de la structure.
- [12] Les recommandations de monsieur Brosseau sont générales et sont décrites aux paragraphes 59 et suivants de la présente sentence.
- [13] Monsieur Arès indique qu'un peu de corrosion sur les vis n'est pas anormale. Les éléments corrodés résultent probablement de l'infiltration d'eau et sont situés au même endroit. Le fait que les vis rouillées soient dans du bois sain est un signe d'absence de conséquence en lien avec ces vis rouillées.
- [14] Il affirme qu'il y a de fortes chances que l'infiltration d'eau résulte de la contrepenne du solin.
- [15] Monsieur Arès précise que l'isolant rigide n'a pas la capacité d'absorber l'eau comme le Carton fibre. L'isolant est posé à la verticale et l'eau ruissellera dessus. Si l'attache perce l'isolant, ça peut favoriser l'apport d'humidité par capillarité.
- [16] Il recommande de corriger le solin et de remplacer le panneau souillé.
- [17] Monsieur Arès admet que l'Entrepreneur est d'accord pour effectuer des correctifs à la partie supérieure de la façade avant, si des correctifs sont requis. Toutefois, il n'est pas prêt à faire des correctifs sur le mur latéral gauche et le mur arrière.
- [18] Monsieur Fillion affirme que, pour qualifier le problème de vice majeur, les conséquences sur le Bâtiment doivent être généralisées. Ce n'est pas le cas ici, puisqu'il n'y a que deux endroits où le Carton fibre est mouillé.
- [19] Il ajoute que même si le Carton fibre n'est pas retiré et reste friable, il n'y aura pas de conséquence sur le Bâtiment, puisque l'isolant crée un barrage devant la



structure de bois. En effet, même si le but de l'isolant rigide est le bris thermique, il va aussi agir comme un pare-intempéries.

- [20] Il explique que le revêtement extérieur, soit le premier plan de protection, arrête 80 % de l'eau. Le deuxième plan, soit la lame d'air, le solinage et le pare-intempéries, évacue 15 % de l'eau. C'est le 5 % restant qui pourrait passer si le pare-intempéries n'était pas étanche à cet endroit précis.
- [21] Il attribue l'infiltration d'eau à deux causes : le solin métallique coupé et le jambage de part et d'autre de la fenêtre qui n'est pas étanche.
- [22] Monsieur Fillion recommande les travaux suivants pour corriger l'infiltration d'eau, soit :
  - démanteler la fenêtre de la Chambre;
  - retirer les matériaux souillés; et
  - corriger la membrane et le pare-intempéries.

#### **Cavité de drainage congestionné par le mortier**

- [23] Une ouverture a été pratiquée sur le côté droit de la fenêtre du sous-sol sur la façade avant, et ce, jusqu'au perron de béton de l'entrée. Toutes les parties ont pu constater des traces d'accumulation de mortier derrière la maçonnerie sur une hauteur équivalente à plus de trois rangs de briques.
- [24] Une autre ouverture a été effectuée sous une fenêtre de la façade latérale gauche du Bâtiment. Les parties ont été à même de noter la présence de mortier derrière la brique sur au moins deux rangs. Ils ont également pu voir que tous les matériaux étaient secs.
- [25] Devant les constats effectués, il est clair pour monsieur Brosseau que l'accumulation de mortier est présente sur l'ensemble du Bâtiment.
- [26] Il est d'opinion qu'en raison de l'obstruction de la lame d'air, il y a une rétention d'humidité. En conséquence, cette humidité traverse les matériaux jusqu'à la structure. Dans le présent cas, il est inévitable que la structure pourrisse éventuellement.
- [27] Pour monsieur Arès, l'accumulation de mortier n'est pas un problème, si l'étanchéité du Bâtiment est adéquate.
- [28] Quant à monsieur Fillion, il admet que la lame d'air ne doit pas être obstruée. Toutefois, il ne croit pas que l'eau va migrer vers l'intérieur du Bâtiment. En effet, par l'ouverture pratiquée dans la maçonnerie sur la façade latérale gauche, il y a effectivement une accumulation de mortier, mais les matériaux sont secs.



- [29] De plus, il n'est pas prêt à généraliser et à conclure qu'il y a de l'accumulation de mortier sur l'ensemble du Bâtiment. À tout événement, dans l'hypothèse où cette problématique était généralisée, il n'y aurait pas de conséquence sur la structure. L'effet de cette accumulation de mortier se traduirait par l'apparition d'efflorescence sur la maçonnerie.

### **Chantepleures**

- [30] Monsieur Brosseau a constaté l'absence de chantepleure au bas du parement de briques à sa jonction avec le perron de béton et au-dessus de la petite toiture. De plus, les chantepleures sont obstruées à la fenêtre du sous-sol en façade.
- [31] Ces chantepleures doivent permettre l'évacuation des eaux qui, à défaut, restent prises derrière le revêtement et vont éventuellement mener à la dégradation des structures sous-jacentes.
- [32] Monsieur Fillion explique que les chantepleures servent à l'apport d'air et à l'évacuation de l'eau.

### **Installation des fenêtres**

- [33] Comme indiqué précédemment, une ouverture a été pratiquée sur le côté droit de la fenêtre du sous-sol sur la façade avant.
- [34] Monsieur Brosseau a émis les constats et opinions suivants:
- [34.1] la présence d'un cerne sur l'allège de la fenêtre indique que celle-ci est en pente vers la fenêtre, ce qui favorise l'infiltration d'eau;
  - [34.2] une membrane est posée sur le jambage de l'ouverture et est courbée vers l'extérieur contre le dormant de la fenêtre. Cette pratique ne respecte pas la norme d'installation de fenêtres. Des cernes d'eau à l'arrière de la membrane indiquent que de l'eau s'est déjà écoulée du côté intérieur entre le dormant de la fenêtre et la bande de membrane ajoutée;
  - [34.3] il n'y pas de signe de la présence d'un solin conforme dans le haut de l'ouverture de la fenêtre;
  - [34.4] le Carton fibre est mouillé près de la fenêtre en raison de l'absence de membrane sur l'assise de la fenêtre. Cette absence de membrane aura pour conséquence d'affecter la structure.
- [35] Monsieur Brosseau recommande que toutes les fenêtres soient réinstallées parce que celui qui a coupé la fenêtre de la Chambre a fait la même chose partout. Les

fenêtres arrière et avant ont le même détail de scellant qu'il a vu à la fenêtre de la Chambre.

- [36] Monsieur Arès énonce que l'ouverture autour de la fenêtre du sous-sol démontre le manque d'étanchéité en partie supérieure. En conséquence, le Carton fibre est imbibé d'eau et une quantité d'eau importante s'accumule à droite de la fenêtre du sous-sol.
- [37] Il admet qu'il ne s'agit pas d'une situation normale, ni souhaitable ni conforme aux bonnes pratiques.

### **Solin métallique fixé sur la fourrure verticale à la jonction intra murale**

- [38] Monsieur Brosseau a constaté qu'à la jonction intramurale, le solin métallique fixé sur la fourrure verticale favorise la rétention d'eau. De plus, un scellant a été appliqué afin d'empêcher toute possibilité d'écoulement des eaux. La fourrure de bois derrière est noircie et la première rangée de Canexel se dégradera prématurément.
- [39] Monsieur Arès admet qu'il y a un défaut au solin à la jonction de la maçonnerie et du Canexel. Il explique qu'il faut installer une bande de départ qui remonte devant la fourrure de bois.
- [40] Monsieur Fillion explique qu'un dégagement est requis, mais il rappelle que cette malfaçon se situe dans le premier plan de protection.

### **Élément : Efflorescence**

- [41] Tous ont été à même de constater qu'il y a présence d'efflorescence sur la maçonnerie du Bâtiment aux endroits suivants :
- vis-à-vis du joint de l'allège de la fenêtre du sous-sol;
  - à gauche de la fenêtre du salon;
  - à la jonction avant gauche du mur latéral gauche, à côté de la gouttière;
  - en haut du mur pilastre, du toit jusqu'à la jonction du balcon avant; et
  - sous la marquise, de chaque côté de la porte d'entrée.
- [42] Monsieur Brosseau explique que la présence notable d'efflorescence peut indiquer une exposition récurrente à l'eau et à l'humidité. Cette situation peut également affecter la durée de vie du parement de maçonnerie, puisque celui-ci est exposé à des cycles de gel et de dégel de l'eau et que les écoulements d'eau peuvent favoriser l'érosion.



- [43] Toutefois, il ajoute que, même s'il y a présence d'efflorescence, dans la mesure où le plan de drainage est conforme, l'eau n'affectera pas la structure. Si l'eau coule dans la lame d'air, elle ne traversera pas le pare-intempéries.
- [44] Monsieur Arès souligne que l'efflorescence va disparaître avec le temps. Toutefois, si la maçonnerie affectée est à l'abri des intempéries, il faudra la nettoyer.
- [45] Il explique qu'il faut déduire de l'efflorescence, qu'il y a présence d'humidité derrière la maçonnerie ou dans la maçonnerie.
- [46] En contre-interrogatoire, monsieur Arès admet être d'accord avec un extrait d'une décision arbitrale<sup>2</sup> où il agissait à titre d'inspecteur-conciliateur pour la Garantie Qualité Habitation et qui se lit comme suit :

*[55] Outre le témoignage de Monsieur Arès, et bien que l'efflorescence était peu visible lors de la visite des lieux, les photos contenues au rapport d'expertise déposé par le Bénéficiaire sont claires et démontrent la présence d'efflorescence. Personne n'a contesté que la présence d'efflorescence après plus de quatre (4) ans soit un signe de présence d'humidité derrière le revêtement.*

- [47] Il ajoute que, dans certaines circonstances, la ventilation restreinte peut compromettre l'intégrité du bâtiment, sa structure, et ce, même si ce problème se situe sur un versant nord, non exposé au soleil.
- [48] Monsieur Fillion explique le phénomène comme une réaction chimique où les sels calcaires migrent sur la brique lors de séchage.
- [49] Il indique que l'efflorescence est localisée à des endroits précis. Il est normal qu'il y ait de l'efflorescence lorsque le mortier est imbibé d'eau.
- [50] Lorsque le problème est généralisé, l'on peut conclure à un problème dans la lame d'air.
- [51] Dans la présente affaire, l'eau ruisselle à certains endroits sur le Bâtiment. En conséquence, il serait souhaitable d'installer des gouttières à l'avant-toit et sur le côté du toit en pente.

### **Marquise avant**

- [52] Monsieur Brosseau a observé des traces d'eau au-dessus de la porte avant et sous le soffite de la marquise.

<sup>2</sup> Emmanuel Provost c. 3858081 Canada inc. / Les Maisons Dominus et La Garantie Habitations du Québec, 28 novembre 2016, GAMM, Me Karine Poulin, arbitre.



- [53] Il explique que la présence d'eau sous la marquise indique que l'eau s'infiltre dans celle-ci, ce qui peut affecter sa charpente. Un solin inadéquat à la jonction du toit de la marquise et du mur semble en cause, ce qui n'a pas pu être confirmé.
- [54] Il précise que l'eau va se retrouver emprisonnée au-dessus de la porte d'entrée, puisqu'il n'y a pas de point d'égouttement. Il lie la présence d'efflorescence des deux côtés de la porte à ce phénomène.
- [55] Il explique qu'il y a une poutre appuyée sur les pilastres, laquelle sert de support à la marquise. Cette poutre fait partie de la structure du Bâtiment.
- [56] Monsieur Fillion affirme que cette poutre n'est pas un linteau et qu'elle ne fait pas partie de la structure du Bâtiment. Dans les faits, l'eau dont il est question ne peut atteindre la structure.
- [57] Il précise qu'en l'absence de rejet d'eau, l'eau ruisselle le long de la moulure en « V » du soffite perforé et ventilé. En conséquence, la gestion de cette eau s'effectue à l'extérieur du Bâtiment. Il n'est pas inquiet que l'eau migre vers l'intérieur. Donc, malgré cette malfaçon, il n'y aura pas de conséquence au Bâtiment.

#### **Petit toit**

- [58] Monsieur Brosseau explique que le profil du petit toit favorise les infiltrations d'eau et la formation de barrage de glace à partir des parapets. Il note que le profil de cette portion de toiture sur l'Unité jumelée a été modifié par l'Entrepreneur. Il s'agit d'un autre élément qui va favoriser l'accumulation de neige. Il préfère la nouvelle configuration de l'Unité jumelée à celle du Bâtiment.

#### **Conclusion**

- [59] Monsieur Brosseau souligne que ses constats et commentaires confirment que le plan de drainage du Bâtiment est affecté de plusieurs problématiques causant la rétention et/ou l'infiltration d'eau derrière le parement extérieur, ce qui mènera inévitablement à la dégradation des structures sous-jacentes dans le futur.
- [60] Il recommande les travaux suivants :
- [60.1] tous les matériaux servant de parement extérieur, tant au niveau du Canaxel qu'au niveau de la maçonnerie, devront être retirés;
  - [60.2] les matériaux souillés par l'eau devront être remplacés;
  - [60.3] toutes les portes et fenêtres devront être réinstallées selon la norme A440.4-07;

- [60.4] le solin à la jonction du toit de la marquise devra être vérifié et corrigé, en s'assurant qu'il remonte à l'arrière du pare-intempéries;
- [60.5] le bas du revêtement à l'endroit des surplombs devra être retiré pour s'assurer que les égouttements d'eau contre la membrane de revêtement intermédiaire sont évacués vers l'extérieur et non dans les soffites;
- [60.6] la structure composant la toiture au-dessus de l'entrée devra être fixée adéquatement lorsque la marquise sera refaite;
- [60.7] le profilé de la toiture devra être modifié comme celui de l'Unité jumelée pour éviter l'affluence en eau trop importante constatée sur la façade avant.
- [61] Il explique que la réfection complète des revêtements est justifiée en raison de la multitude de problématiques rencontrées à différents endroits et afin d'éviter les préjudices esthétiques.
- [62] Monsieur Brosseau précise que si des travaux d'envergure ne sont pas faits, le Bâtiment sera dans le même état que l'Unité jumelée.
- [63] Toutefois, à la question de savoir pour quelles raisons il affirme que les problèmes sont les mêmes que sur l'Unité jumelée et pour quelles raisons les conséquences ne sont pas les mêmes, il répond qu'il faut dégarnir plus le Bâtiment.
- [64] Monsieur Arès énonce que la composition des murs extérieurs du Bâtiment contient toutes les composantes du plan de protection requis. La situation a été observée pour la première fois lors d'un important redoux dans la sixième année de la construction.
- [65] Il admet que quelques défauts ont été observés et des correctifs devront être apportés. Peu importe le sort de la présente sentence, il recommande à l'Entrepreneur de corriger les défauts des deux solins observés au-dessus de la fenêtre et au-dessus de la maçonnerie, d'assurer la continuité de la lame d'air au niveau du parapet et d'installer un nouveau pare-intempéries afin d'éviter les grandes sections de ruban adhésif. Pour la section de maçonnerie, il lui recommande de réparer la section d'isolant endommagé lors de l'ouverture exploratoire et de refaire la maçonnerie sans accumulation de mortier.
- [66] Il souligne que l'Entrepreneur a collaboré avec l'Administrateur en procédant aux ouvertures exploratoires et en effectuant certains correctifs.
- [67] Monsieur Fillion explique que pour qualifier un vice de majeur, le Bénéficiaire doit être appelé à déménager et les conséquences du vice doivent être généralisés.



- [68] Il ne s'oppose pas aux constats de monsieur Brosseau, mais les qualifie de malfaçon ou de vice caché.
- [69] Il ne comprend pas pourquoi les dommages à l'Unité jumelée sont plus importants que ceux du Bâtiment. Toutefois, il ne généralise pas. Une chose est certaine, les constats faits quant au Bâtiment sont différents de ceux de l'Unité jumelée.

### Arguments du Bénéficiaire

- [70] Me Lévesque affirme que les éléments décrits aux deux rapports de monsieur Brosseau sont des vices majeurs. Elle souligne la crédibilité de monsieur Brosseau, lequel a plus d'une centaine d'expertises similaires à son actif.
- [71] Elle ajoute que le Bénéficiaire doit dénoncer le problème, mais qu'il n'a pas à préciser la source de celui-ci<sup>3</sup>. Il revenait à l'Administrateur de déterminer cette source.
- [72] Elle reprend chacun les éléments soulevés par monsieur Brosseau pour expliquer la problématique de l'humidité derrière le revêtement extérieur.
- [73] Elle traite de la notion de perte de l'ouvrage en ce qui a trait aux vices majeurs, en précisant que :
- l'interprétation de cette notion doit être large et libérale;
  - une perte partielle du Bâtiment est suffisante;
  - la perte actuelle n'est pas nécessaire;
  - la seule probabilité de perte future est suffisante; et
  - le déficit d'usage est important et suffisant.
- [74] Pour Me Lévesque, il est impensable d'affirmer que le Bénéficiaire doit déménager afin de considérer les problèmes comme des vices majeurs.
- [75] Au soutien de ses prétentions, elle cite l'affaire de *Patricia Ferland et Jonathan Pilon c. 3858081 Canada inc. / Les Maisons Dominus et La Garantie Habitation du Québec inc.*<sup>4</sup>, où monsieur Brosseau agissait à titre d'expert. Elle souligne les passages suivants :

*[38] Monsieur Brosseau affirme qu'à la lumière de ce qu'il a pu constater, l'Entrepreneur n'a manifestement porté aucune attention particulière à l'établissement d'un bon plan de drainage et que le travail fait par ce dernier n'est tout simplement pas conforme au Code national du bâtiment ni aux règles de l'art. Bien qu'il n'ait pratiqué aucune ouverture en façade, il se dit d'avis que vu les déficiences notées sur les autres surfaces, il est raisonnable de croire que la même situation existe en façade.*

<sup>3</sup> *Patricia Lacombe et Patrick Boucher c. Construction Whistler inc. et La Garantie des bâtiment résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 13 octobre 2017, GAMM, Me Karine Poulin, arbitre, par. 279.

<sup>4</sup> 26 décembre 2017, GAMM, Me Karine Poulin, arbitre.



[42] En conclusion, Monsieur Brosseau indique que la pérennité de l'immeuble est compromise à court terme de même que la santé des occupants, le processus de pourriture et moisissure étant bien enclenché. Il recommande donc la réfection complète du revêtement extérieur, la correction du plan de drainage et notamment la pose adéquate des solins ainsi que l'étanchéisation du bâtiment à l'air de même que le retrait des fenêtres pour remplacer les matériaux endommagés le cas échéant.

[76] (...) À ce titre, la notion de perte de l'ouvrage doit s'interpréter de manière large et libérale et inclure tout dommage sérieux subi par l'immeuble<sup>3</sup>. Une perte de l'ouvrage peut notamment résulter en la prolifération de moisissure<sup>4</sup> ou encore de «défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage<sup>5</sup>.

[102] La preuve a démontré un problème de revêtement généralisé à plusieurs bâtiments, tous situés dans le même secteur ou aux environs.

[115] Avec égards, le Tribunal est d'avis qu'il y a présence de vices de construction au mur arrière susceptible de mettre en péril sa pérennité. Conséquemment, le Tribunal ordonne la réfection complète du revêtement au mur arrière et la correction/remplacement des éléments déficients sous-jacents et adjacents, conformément aux normes en vigueur et aux règles de l'art, incluant notamment la correction du plan de drainage, la pose de solins là où requis, l'étanchéisation du bâtiment à l'air et le remplacement des éléments décoratifs endommagés et non réutilisables.

[76] Elle cite également un arrêt de la Cour d'appel<sup>5</sup>, laquelle s'est prononcée sur la notion de vice majeur :

[629] Bref, l'inférence d'un dommage tirée à partir d'un taux de pyrrhotite de 0,23 % notamment quant à la certitude de sa survenance repose sur une preuve probante soutenue par une majorité d'experts.

[632] Les parties appelantes reprochent au juge d'avoir retenu une preuve qui ne permettait pas d'affirmer que les immeubles contaminés subiraient « inévitablement » ou « nécessairement »<sup>554</sup> des dommages. Or, la certitude à laquelle était tenu le juge est d'un tout autre ordre. Il ne s'agit pas d'une « certitude absolue ou scientifique », mais plutôt d'une « certitude relative, mesurée à la lumière de la règle de la balance des probabilités »<sup>555</sup>.

[633] De plus, la jurisprudence affirme que « [n]'est pas moins une suite immédiate et directe, le préjudice qui tarde à se manifester, mais qui est en lien étroit avec la faute »<sup>556</sup>.

[635] Dans l'arrêt *Lacasse c. Octave Labrecque ltée*, la Cour suprême, sous la plume du juge LeBel, explique en ces termes la norme de preuve par présomption en lien avec la notion de certitude : Il faut aussi appliquer

<sup>5</sup> SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise, 2020 QCCA 495

*la norme de preuve appropriée. Pour une preuve par présomption, on n'exige pas de dégager une certitude scientifique. On doit rechercher la conclusion la plus rationnelle, à partir des éléments de fait connus. Le continuum entre l'improbable, l'hypothétique, le possible, le probable et le certain ne se dégage pas toujours aisément. L'opération d'induction conduisant à la reconnaissance d'une présomption de fait, suivant la norme civile des probabilités, peut laisser une marge à un doute. Elle ne permet pas, habituellement, d'atteindre à la certitude absolue ou scientifique - si tant est que ces deux notions se confondent - ni même à celle que requiert, le plus souvent, le droit pénal, la preuve hors d'un doute raisonnable. Elle implique l'acceptation d'une solution comme la plus plausible, comme la plus raisonnable, à partir des faits trouvés et après constatation qu'aucun autre facteur connu ne semble expliquer l'état de fait observé de manière aussi rationnelle [...].<sup>558</sup>*

*[638] La démonstration faite en première instance va donc bien au-delà de la seule présence d'un matériau délétère dans les fondations des bâtiments. La preuve scientifique a permis d'établir avec une « certitude relative »<sup>559</sup> l'existence de dommages dont l'importance ne fait aucun doute. En somme, l'existence du vice, sa gravité et la certitude de sa manifestation sont ici subsumées dans le taux de 0,23 % VPO accepté par le juge. »*

- [77] Me Lévesque affirme que les rapports de monsieur Brosseau et son témoignage démontrent les conséquences actuelles présentes sur le Bâtiment, mais démontrent également la forte probabilité des conséquences graves à moyen et à long terme comme la dégradation de la structure.
- [78] Elle fait également référence à l'Unité jumelée. Il est logique, selon elle, de faire le parallèle avec cette unité. Si un morceau de bois commence à pourrir d'un côté, ce phénomène se poursuivra de l'autre côté, puisqu'il s'agit du même immeuble. L'Administrateur a reconnu la problématique de l'Unité jumelée et l'a qualifiée de vice majeur. Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement)*<sup>6</sup> devrait s'appliquer de manière équitable pour tous les bénéficiaires.
- [79] Elle rappelle que monsieur Fillion a considéré l'état de l'Unité jumelée dans le traitement du dossier du Bénéficiaire et, pour cette raison, a demandé à l'Entrepreneur de procéder à des ouvertures exploratoires sur le Bâtiment.
- [80] Elle rappelle également que monsieur Fillion est d'accord avec la plupart des éléments soulevés par monsieur Brosseau, notamment en ce qui a trait aux solins, aux membranes, à l'installation des fenêtres et même à l'accumulation de mortier. Les seules divergences entre eux sont la qualification et les conséquences de ces constats.

<sup>6</sup> RLRQ c. B-1.1, r.8.



- [81] Quant à monsieur Arès, elle explique que le rôle d'un expert est de guider le Tribunal de manière impartiale. Ce n'est pas de représenter une partie dans un litige où il œuvre à titre d'expert.
- [82] Elle indique que monsieur Arès a admis partiellement la problématique du Bâtiment.
- [83] Me Lévesque fait référence à deux décisions où monsieur Arès a agi à titre de conciliateur.
- [84] Dans la décision *Emmanuel Provost c. 3858081 Canada inc. / Les Maisons Dominus et La Garantie Habitations du Québec*<sup>7</sup>, l'arbitre accueille la demande d'arbitrage du bénéficiaire et ordonne le remplacement du revêtement extérieur et la correction du plan de drainage :

*[7] (...) Il s'agit d'une unité de milieu d'une série de maisons en rangée. La réception de l'unité résidentielle a eu lieu le 29 juin 2011 et celle-ci contenait des réserves.*

*[8] (...) Cette dénonciation s'inscrit dans le cadre d'une série d'autres dénonciations faites par les voisins immédiats du Bénéficiaire pour des problèmes similaires de revêtement extérieur.*

*[14] Il remet au Tribunal une série de photos prises chez un voisin. Il demande au Tribunal de constater que la totalité des matériaux a été remplacée. Il ajoute qu'il s'attend à trouver chez-lui les mêmes dommages.*

*[21] De plus, un espace insuffisant existe au bas du déclin, près de la fondation, empêchant l'égouttement des eaux et la circulation de l'air comme il se doit. Il note l'absence de moustiquaire à ce même endroit. Également, le parement St-Laurent est ondulé.*

*[22] Par ailleurs, il souligne l'absence de solin au-dessus des ouvertures des fenêtres et de la porte patio de même que la présence de champignons sur la moulure autour d'une fenêtre en façade. (...)*

*[23] Monsieur Brosseau traite ensuite de la pente inversée de l'allège de maçonnerie (façade avant) qui favorise l'accumulation d'eau. L'absence de solin à la jonction de ladite allège et du revêtement St-Laurent est aussi notée de même que la présence de scellant à ce même endroit.*

*[24] Quant à la jonction entre le revêtement St-Laurent et la toiture avant, il indique au Tribunal qu'aucun solin n'a été trouvé et que le dégagement entre ledit revêtement et la toiture est insuffisant. Il remet en cause l'efficacité du plan de drainage.*

*[25] Monsieur Brosseau souligne ensuite la présence d'efflorescence sur la brique, indice qu'il y a présence d'humidité. S'il est normal de voir de*

<sup>7</sup> Op. cit. note 2



*l'efflorescence au cours de la première (1re) année d'une maison neuve, il affirme qu'il est cependant anormal d'en trouver encore plus de 4 ans après la fin de la construction.*

*[28] Au terme de son témoignage, il indique que les anomalies rencontrées démontrent que le plan de drainage est compromis et que l'intégrité du bâtiment est menacée. (...)*

*[30] Il indique cependant que la dégradation structurale est certaine vu la présence d'eau. À ce titre, il indique que l'absence de solins au-dessus des portes et fenêtres permet la stagnation de l'eau à ces endroits et la pénétration de celle-ci à travers le papier pare-intempéries par capillarité. Selon son témoignage, c'est de cette façon que les linteaux seront affectés par l'eau de même que les poutrelles et la solive de rive au balcon arrière. D'ailleurs, il ajoute que la présence d'eau favorise la prolifération des moisissures et attire les fourmis charpentières.*

*[43] (...) Il ajoute que Monsieur Arès a reconnu que la ventilation est restreinte derrière le revêtement ce qui l'endommage et cause sa détérioration progressive. (...)*

*[55] Outre le témoignage de Monsieur Arès, et bien que l'efflorescence était peu visible lors de la visite des lieux, les photos contenues au rapport d'expertise déposé par le Bénéficiaire sont claires et démontrent la présence d'efflorescence. Personne n'a contesté que la présence d'efflorescence après plus de quatre (4) ans soit un signe de présence d'humidité derrière le revêtement.*

*[56] De plus, sauf le solin double à la fenêtre avant, aucun solin n'était visible. L'absence de solins a déjà été reconnue comme compromettant fatalement la ventilation entre les deux (2) plans de protection du bâtiment<sup>7</sup>.*

*[64] En tout respect, le Tribunal est d'avis que ce n'est pas parce que le bâtiment en l'instance ne s'est pas encore écroulé ou encore qu'aucune partie importante n'est devenue inutilisable qu'il ne s'agit pas d'un vice de construction.*

*[67] Par conséquent, la demande du Bénéficiaire est accueillie en ce qui concerne le remplacement du revêtement extérieur. Ceci inclut aussi les matériaux sous-jacents qui devront être vérifiés et remplacés si nécessaire selon les lois et normes en vigueur de même que les règles de l'art.*

**[85] Elle affirme que des vices touchant uniquement le parement extérieur peuvent constituer des vices majeurs.<sup>8</sup>**

<sup>8</sup> Syndicat des copropriétaires du Complexe Fleurimont c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) inc., 2001 CanLII 10976 (QC CS), par. 45, 46, 47, 50, 51 et 85 à 87 / De Gregorio c. André Coursol inc., 1998 CanLII 9564 (QC CS) Confirmé en appel, par. 22, 23, 27, 28, 40, 41, 56 à 58, 68 à 71, 76 à 79 et 81 / Lina Paola Daza Espinosa et Juan Camilo Mejia Valencia c. 3858081 Canada inc. / Les Maisons Dominus et La Garantie Habitation du Québec inc., 5 octobre 2015, GAMM, monsieur Claude Dupuis, arbitre, par. 27, 32 et 34 à 37.

- [86] Me Lévesque précise qu'un déficit d'usage grave est suffisant pour qualifier le vice de majeur. Dans la présente affaire, on ne peut prétendre que du Carton fibre gorgé d'eau et des agrafes corrodées ne nuiront pas à court et à moyen terme à la structure, comme constaté à l'Unité jumelée et comme monsieur Brosseau le prédit.
- [87] Me Lévesque affirme que le rôle de l'arbitre n'est pas de se prononcer sur la méthode corrective, mais sur la problématique et les travaux à exécuter.
- [88] Elle demande au Tribunal d'ordonner que tous les travaux recommandés par monsieur Brosseau soient faits.
- [89] Le Bénéficiaire demande également le remboursement de la totalité de ses frais d'expertise, soit la somme de 22 468,01 \$ se détaillant comme suit :
- dix factures de Burex totalisant 19 423,01 \$;
  - une facture de Maçonnerie CSL pour les ouvertures exploratoires et leur remise en état au montant de 2 821,95 \$; et
  - une facture de AJS Extermination de 223,05 \$.
- [90] Me Lévesque admet que cinq journées d'audition sont hors de proportion considérant la présente affaire. Toutefois les rapports de monsieur Brosseau ont été longuement discutés lors de l'audition et ont été utiles.
- [91] De plus, elle soumet que, bien que le *Code de procédure civile* ne s'applique pas à un arbitrage, l'article 339 est pertinent en ce qui a trait aux frais d'expertise :

*339. Les frais de justice afférents à une affaire comprennent les frais et droits de greffe, y compris les débours engagés pour la confection matérielle des mémoires et des exposés d'appel, les frais et honoraires liés à la signification ou à la notification des actes de procédure et des documents et les indemnités et allocations dues aux témoins ainsi que, le cas échéant, les frais d'expertise, la rémunération des interprètes et les droits d'inscription sur le registre foncier ou sur le registre des droits personnels et réels mobiliers. Ils peuvent aussi comprendre les frais liés à la prise et à la transcription des témoignages produits au dossier du tribunal, si cela était nécessaire.*

*Les frais d'expertise incluent ceux qui sont afférents à la rédaction du rapport, à la préparation du témoignage le cas échéant et au temps passé par l'expert pour témoigner ou, dans la mesure utile, pour assister à l'instruction.*

*Une partie à une instance peut, en raison de sa situation économique, demander d'être dispensée du paiement des frais exigés par journée d'audience requise pour l'instruction au fond d'une affaire. Une telle dispense est exceptionnellement accordée par le tribunal, totalement ou partiellement, en tenant compte de tout facteur approprié, y compris de*



ceux qui peuvent être définis par un règlement du gouvernement, s'il lui est démontré que le paiement de ces frais entraînerait pour cette partie des difficultés à ce point excessives qu'elle ne sera pas en mesure de faire valoir son point de vue valablement.

Cette demande de dispense peut être faite à tout moment de l'instance; elle suspend l'obligation de payer les frais qui en sont l'objet jusqu'à ce que le tribunal en dispose. La décision du tribunal est sans appel. Le tribunal peut néanmoins, même d'office, révoquer la dispense qu'il a accordée ou revoir sa décision de ne pas l'accorder si un changement significatif dans la situation économique de la partie le justifie.

Le tribunal ne peut toutefois accorder une telle dispense si elle s'inscrit dans le cadre d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure qui, émanant de la partie, est manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire ou est autrement abusif.

- [92] Elle ajoute que le principe est que tous les frais d'expertise raisonnables et utiles peuvent faire l'objet d'une réclamation, incluant les frais de préparation à l'audition<sup>9</sup>. Les honoraires des personnes ayant assisté l'expert dans la confection de son rapport sont aussi inclus dans les frais d'expertise.<sup>10</sup>
- [93] Elle précise qu'en ce qui a trait à l'utilité de l'expertise, le Tribunal doit se placer dans la perspective de la partie qui se prépare à faire valoir ses droits avant l'audition et non dans celle du décideur qui rend jugement après avoir évalué le mérite de sa position.<sup>11</sup>
- [94] Elle termine en indiquant que le Tribunal a la discrétion de statuer sur le *quantum* de ces « *frais raisonnables d'expertises pertinentes* » selon l'article 22 du Règlement.

### **Arguments de l'Administrateur**

- [95] Me Nantel rappelle que c'est le Bénéficiaire qui a porté la décision en arbitrage et qu'il a le fardeau de convaincre le Tribunal du bien-fondé de ses prétentions.<sup>12</sup>
- [96] Me Nantel énonce que si le Tribunal veut considérer l'état de l'Unité jumelée, elle devra le faire par présomption. Toutefois, elle indique que l'on ne peut présumer dans le contexte actuel.
- [97] Elle précise que l'Administrateur a reconnu la présomption quant à l'Unité jumelée uniquement afin de demander à l'Entrepreneur de procéder à des ouvertures

<sup>9</sup> *Massinon c. Ghys*, 1998canlii12845 (QC CA), page 2, 2<sup>e</sup> par., page 6, 2<sup>e</sup> par. et page 7 / 2972-9076 *Québec inc. c. David*, 2015 QCCA 866, par. 6.

<sup>10</sup> *France mode importation FMI inc. c. Laval (Ville de)*, 2014 QCCS 1559, par. 12 à 14.

<sup>11</sup> *Michaud c. Équipements ESF inc.* 2010 QCCA 2350, par. 75, 81, 85, 89, 97 à 112.

<sup>12</sup> *France Bouchard et Yves Guillemette c. Les Constructions M. & E. Godbout et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 22 juin 2020, Soreconi, Me Michel A. Jeannot, arbitre, par. 62 à 64.



exploratoires pour vérifier s'il s'agissait de la même situation que l'Unité jumelée. La situation du Bâtiment est différente de celle de l'Unité jumelée.

- [98] Les deux ouvertures dans le bas des murs de maçonnerie ne sont pas suffisantes pour conclure à la présence d'accumulation de mortier sur l'ensemble du Bâtiment. À tout événement, l'accumulation de mortier est une malfaçon.
- [99] Elle rappelle que sur le mur latéral gauche, il n'y a eu aucun constat d'humidité dans l'ouverture pratiquée.
- [100] Elle n'est pas prête à remettre en cause l'impartialité de monsieur Arès à 100 %. En effet, ce dernier a admis des faits qui ne favorisent pas la position de l'Entrepreneur. Elle invite le Tribunal à considérer la partialité de monsieur Arès dans l'appréciation de sa crédibilité.
- [101] Elle souligne que tant l'impartialité que la crédibilité de monsieur Brosseau peuvent être remises en cause, notamment en raison des motifs suivants :
- [101.1] plusieurs photographies utilisées dans son premier rapport ont été prises par des tiers, ne sont pas datées ou ont été prises avant les travaux correctifs de l'Entrepreneur;
- [101.2] elle doute que monsieur Brosseau eût le portrait global du dossier au moment de la rédaction de ses rapports, puisque plusieurs informations ont été mises en lumière lors de l'audition;
- [101.3] monsieur Brosseau se base sur une multitude de prétentions sans vérification ou sur des présomptions sans fondement;
- [101.4] il base son opinion sur la situation de l'Unité jumelée en presumant que le Bâtiment est à l'identique. Il n'y a aucune preuve que les deux ont été construits par les mêmes équipes ou par les mêmes sous-traitants. En plus, il y a des différences de construction entre les deux, par exemple la toiture;
- [101.5] monsieur Brosseau a émis des opinions et des recommandations en raison de l'absence de dos d'âne. Lors de l'audition, monsieur Brosseau a admis qu'il y avait un dos d'âne. Il s'est également fourvoyé quant à l'existence d'une membrane sur le parapet;
- [101.6] monsieur Brosseau n'a pas inclus, dans ses photographies, une photo qui démontrait l'absence de problématique; et
- [101.7] monsieur Brosseau n'a pas suivi de formation spécifique sur l'enveloppe du bâtiment.

- [102] Elle n'a pas vu de conséquence à la structure sous la planche de Canexel qui baigne dans l'eau. La photo de la fameuse planche a été prise avant les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur. On ne peut conclure avec une photo prise avant les travaux que le Canexel est généralement affecté. À tout événement, même si le Canexel était abîmé à cet endroit, on ne pourrait qualifier le tout de vice majeur.
- [103] Elle précise qu'aucun désordre n'a été constaté lors des ouvertures pratiquées à l'intérieur du Bâtiment. Il n'y a pas d'humidité dans les parties intérieures ou de cernes ou de dommages sur la structure.
- [104] En ce qui a trait à l'absence de casse-goutte, elle affirme qu'il s'agit d'une malfaçon que l'on ne peut qualifier de vice majeur. En effet, l'eau va tout de même être évacuée vers l'extérieur par le soffite et l'espace va être ventilé.
- [105] Quant à la fourrure abîmée par l'eau, Me Nantel souligne qu'elle a une longueur de quatre à six pouces. De plus, les fourrures ne font pas partie de la structure.
- [106] Elle conclut que, sur la façade latérale gauche et le mur arrière, il n'y a aucun indice ou preuve qui démontre que l'eau a migré vers la structure et qu'elle affecte les 2 par 6 d'une quelconque façon.
- [107] En ce qui a trait à la façade avant, elle admet que les constats ont évolué et ne nie pas les problèmes.
- [108] Elle admet qu'il est anormal que le Carton fibre soit mouillé. Il est vrai également qu'à gauche de la fenêtre de la Chambre, il y a une mauvaise jonction entre le Canexel et l'allège de la fenêtre. Il s'agit d'une malfaçon, mais non d'un vice majeur.
- [109] Elle ne peut nier qu'il y a des traces d'efflorescence de chaque côté de la porte d'entrée, puisqu'il n'y a pas de gouttière sur le petit toit au-dessus de la porte d'entrée. En conséquence, cette situation amène de l'écoulement d'eau en surface. L'efflorescence résulte soit de l'humidité derrière la maçonnerie, soit d'un écoulement d'eau sur le Bâtiment.
- [110] Elle est en accord avec le constat voulant que de l'eau s'évacue par le soffite du toit de la marquise. Cette eau n'entre pas en contact avec un linteau, mais bien avec une poutre servant à appuyer la marquise. C'est la structure qui est à l'extérieur du Bâtiment. C'est peut-être mal fait, mais cela n'affecte pas la solidité ou l'intégrité de la structure du Bâtiment.
- [111] Me Nantel souligne les multiples malfaçons qui sont susceptibles d'expliquer le Carton fibre mouillé :
- [111.1] le pare-intempéries coupé à certains endroits;



- [111.2] le chevauchement inversé en haut de la fenêtre de la Chambre, mais on ne peut présumer qu'il en ait sur l'ensemble du Bâtiment;
- [111.3] l'installation des fenêtres avant en plus du sous-sol non conformes, notamment le solinage, mais il n'y a pas de preuve que la problématique est sur l'ensemble des fenêtres;
- [111.4] la contre-pente du solin en haut du pilastre;
- [111.5] le solin de tête de la Chambre en contre-pente;
- [111.6] l'accumulation de mortier au bas du mur.
- [112] Malgré tout, la structure, soit les 2 par 6 ne sont pas affectés. Il n'y a aucune trace d'eau ou d'humidité sur la structure ni de trace de dégradation.
- [113] Me Nantel tient à nuancer les propos de monsieur Fillion quant à la définition de vice majeur et est d'accord avec Me Lévesque à ce sujet.
- [114] Elle cite un passage de la décision dans l'affaire *Construction Fasma 2011 inc.*<sup>13</sup>, qui illustre bien le point de vue de l'Administrateur :

*[36] J'accepte d'emblée, bien qu'aucune preuve directe ne m'en fut faite que le coût (\$) pour corriger vice et malfaçon est outrageux puisqu'il s'agit de rejouer l'ensemble des parements extérieurs de la bâtisse. L'ampleur financière n'est toutefois pas un facteur à considérer. Il est de connaissance notoire que ces parements peuvent être retirés sans toutefois affecter l'intégrité structurale (ou autre) de la bâtisse et bien que certes, il s'agisse de malfaçon (Maibec) et vice caché (mortier et assemblage de façade en brique) et bien qu'il est évident que si des travaux à court terme ne sont pas entrepris, cette enveloppe cosmétique non seulement se dégradera, mais pourra alors ultimement et inévitablement dégrader l'ossature. C'est donc à regret que je dois réitérer que ce sont des désordres qui portent sur la qualité technique de l'ouvrage et de leur assemblage et bien qu'indissociables au bâtiment en faisant corps avec lui, leurs défauts ne rendent pas l'ouvrage impropre, n'affectent pas l'intégrité de l'ouvrage et ne constituent pas un danger «pour la vie des hommes en société».*

*[37] Pour cette raison, je ne peux donner droit à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur.*

- [115] Me Nantel réitère qu'il n'y a pas de préjudice sur la structure. Il n'y a pas un début de preuve de problème à l'arrière et sur la façade latérale gauche. Dans la mesure où le Tribunal en vient à la conclusion qu'il y a vice majeur, la décision devrait s'en tenir à la façade avant.

<sup>13</sup> Chantal Martin & Sébastien Côté c. Construction Fasma 2011 inc. et Garantie Qualité Habitation, 5 juin 2018, CCAC, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

[116] Elle rappelle que les factures d'experts ne sont remboursées qu'à la condition que le point soit accordé et que le rapport ait aidé le Tribunal dans son appréciation du dossier. De plus, ces frais doivent être raisonnables et ne peuvent contenir la préparation de l'audition.<sup>14</sup> En ce qui a trait au rapport de l'exterminateur, il n'a pas été utile au débat afin de déterminer s'il s'agissait d'un vice majeur ou non.

[117] Me Nantel demande le rejet de la demande d'arbitrage.

### **Arguments de l'Entrepreneur**

[118] Monsieur Arès rappelle que la garantie du plan prenait fin le 20 décembre 2021.

[119] Il fait siens les commentaires de Me Nantel.

[120] Il rajoute que la première constatation des problèmes est le 5 janvier 2021. Or, les dernières ouvertures exploratoires dans le Bâtiment ont été effectuées le 20 juillet 2023, soit plus de deux ans et demi après. Malgré cette période de temps, il n'y a aucun dommage à la structure ou de trace de moisissure.

[121] Il est d'accord avec l'affirmation de monsieur Fillion voulant que l'isolant rigide n'ait pas pour rôle de protéger la structure, mais, dans les faits, il la protège.

[122] Il conteste le remboursement des frais d'expertise demandé par le Bénéficiaire, puisque l'intervention de monsieur Brosseau n'a pas aidé le Tribunal.

[123] À cet effet, il reprend les propos de Me Poulin dans le dossier de *Nicolas Pun c. 3858081 Canada inc. et La Garantie Habitation du Québec*<sup>15</sup>, à savoir :

*[113] Sans aller jusqu'à dire que l'expert a voulu tromper le Tribunal, il a néanmoins manqué de rigueur. Il est vrai que Monsieur Brosseau a traité plusieurs dossiers dans ce même secteur et qu'il est possible qu'il ait voulu sauver du temps en copiant/collant des éléments en provenance d'autres dossiers. Quoi qu'il en soit, et si tel est le cas, il y a toujours un risque à agir ainsi et malheureusement, ici, le risque semble bien s'être matérialisé.*

*[114] Par conséquent, n'eût été des éléments objectifs et observables par le Tribunal et le témoignage de Monsieur Arès qui corrobore l'existence de plusieurs éléments, bien qu'il soit d'un avis différent sur la qualification des vices en présence, le Tribunal n'aurait pas pu donner suite aux demandes du Bénéficiaire, la crédibilité de son expert ayant été grandement affectée.*

<sup>14</sup> *Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100 c. Habitation Ste-Vac 2000 inc. et Raymond Chabot administrateur provisoire inc.*, 27 février 2018, CCAC, monsieur Alcide Fournier, arbitre, par. 52 à 54.

<sup>15</sup> 20 avril 2017, GAMM, Me Karine Poulin, arbitre.



[115] *Par conséquent, le Tribunal n'accordera pas le remboursement des frais d'expert au Bénéficiaire. Si cela peut paraître injuste à son endroit, le Tribunal estime qu'entre l'Administrateur et le Bénéficiaire, ce dernier doit supporter les conséquences de la conduite de son expert.*

[124] Il termine en disant qu'il ne s'agit pas d'une décision sympathique, mais la preuve démontre l'absence de dommage à la structure et le Tribunal ne peut qualifier le point 4 comme étant un vice majeur.

## DÉCISION

### Fardeau de la preuve

[125] Le Tribunal rappelle que le Bénéficiaire a soumis la demande d'arbitrage et qu'il a le fardeau<sup>16</sup> de prouver le caractère erroné de la Troisième décision de l'Administrateur relativement au point 4.

[126] Me Michel A. Jeanniot résume bien ces principes en ces termes dans l'affaire *Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood Canada inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* :

*Les Bénéficiaires sont en demande et tel quiconque porte une demande devant un Tribunal d'arbitrage, c'est la demande qui a le fardeau de preuve, qui a le fardeau de convaincre ; sans que ce fardeau ne soit indu, 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>17</sup>*

[127] C'est la règle de la prépondérance de preuve qui s'applique, soit la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence<sup>18</sup>.

### Principe : vice majeur

[128] La notion de vice majeur est au cœur du présent litige, puisque la dénonciation est intervenue plus de trois ans après la réception du Bâtiment.

[129] Le paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement prévoit que :

*10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:*

<sup>16</sup> Article 2803 du *Code civil du Québec*.

<sup>17</sup> Soreconi, 6 mai 2009, paragraphe 361.

<sup>18</sup> Article 2804 du *Code civil du Québec*.

(...)

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 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.

[130] Quant à l'article 2118 du Code civil du Québec, il se lit comme suit :

2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

[131] Encore une fois, Me Jeannot fait un bon résumé de cette notion dans l'affaire de Construction Fasma 2011 inc.<sup>19</sup> :

[12] La jurisprudence autant arbitrale qu'en provenance des tribunaux étatiques établit que le vice de conception, le vice de construction et de réalisation de l'ouvrage, souvent appelé vices majeurs, sont des vices qui sont graves, qui engendrent une dégradation du bâtiment, le rendent partiellement impropre à l'usage auquel il est destiné, mettent en péril sa solidité ou sa stabilité ou causent des inconvénients tellement sérieux qu'ils provoquent des difficultés importantes dans l'utilisation du bâtiment.

[13] Relativement aux notions de solidité, de qualité, de sécurité et de danger public, les auteurs et les tribunaux ont reconnu à l'article 2118 C.c.Q. que le courant jurisprudentiel et doctrinaire à l'effet que le but de l'article 2118 C.c.Q. est d'assurer la qualité et la solidité des constructions dans un souci d'assurer la sécurité du public en général ainsi que celle de leurs propriétaires.

[14] La jurisprudence nous enseigne également que les vices de conception et de construction ou de réalisation de l'ouvrage doivent entraîner la perte du bien, que cette perte ne doit pas nécessairement être totale, mais qu'elle peut être partielle ou même potentielle. L'interprétation faite par les tribunaux de la notion de perte de l'ouvrage dans le cadre de l'article 2118 du C.c.Q. est donc large et généreuse.

[15] Il en résulte que dans son analyse, le Tribunal arbitral devra évaluer si le dommage est majeur pour lui accorder la qualification de perte. Cette perte pourra être actuelle ou même à venir et, dans les deux (2) cas, en raison de l'interprétation large faite par la jurisprudence, la solution sera la même, la Garantie s'appliquera.

<sup>19</sup> Op. cit. note 13.



*[16] En conséquence, pour chacun des points portés en arbitrage, le Tribunal arbitral déterminera d'une part, s'il s'agit d'un vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage au sens de l'article 2118 C.c.Q. et d'autre part, si ce vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage entraîne des troubles graves qui engendrent une dégradation du bâtiment, le rendent partiellement impropre à l'usage auquel il est destiné, mettent en péril sa solidité ou sa stabilité ou causent des inconvénients tellement sérieux qu'ils provoquent des difficultés dans l'utilisation du bâtiment.*

## Constats

[132] Les trois intervenants sont d'accord sur la majorité des constats faits au regard de cette affaire. Leur divergence d'opinions se situe au niveau de la qualification des constats et des conséquences qui en découleront.

## Façade avant

[133] Ils s'entendent également sur la nécessité d'effectuer des travaux au pourtour de la fenêtre de la Chambre et de la fenêtre du sous-sol en façade avant. Malgré la nécessité de ces travaux, l'Administrateur et l'Entrepreneur allèguent que le Tribunal ne devrait pas les ordonner, puisque ces correctifs ne visent pas des problématiques pouvant être qualifiées de vices majeurs.

[134] Pourtant, plusieurs conséquences survenues au Bâtiment militent en faveur de cette qualification :

[134.1] Fenêtre de la Chambre :

- infiltrations d'eau au pourtour de la fenêtre de la Chambre qui résulteraient du solinage inadéquat et du jambage de part et d'autre de la fenêtre qui n'est pas étanche; et
- le Carton fibre mouillé, qui se désagrège et qui loge une colonie de fourmis. Cette situation résulterait du pare-intempéries mal installé ou coupé et du solinage inadéquat;

[134.2] Parapet :

- absence de lame d'air au parapet causant la dégradation de plusieurs planches de Canoxel et du panneau de copeaux;

[134.3] Fenêtre du sous-sol sur la façade avant :

- Carton fibre mouillé en raison d'un apport d'eau trop important près de la fenêtre, sans que l'eau puisse s'évacuer adéquatement. En effet,

l'évacuation ne peut se faire, puisqu'il y a accumulation de mortier et que les chapepleures sont obstruées; et

- membrane posée sur le jambage de la fenêtre laisse l'eau s'infiltrer à l'arrière comme l'indique les cernes d'eau du côté intérieur du Bâtiment.

[135] En résumé, il s'agit d'infiltrations d'eau ou de matériaux dégradés par l'eau dans le deuxième plan de protection, soit derrière le pare-intempéries. Ces situations amènent le Tribunal à conclure qu'il y aura, selon la balance des probabilités, une perte partielle certaine à venir de la structure du Bâtiment.

[136] En conséquence, le Tribunal accueille en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire en ce qui a trait au pourtour de la fenêtre de la Chambre et de la fenêtre du sous-sol en façade avant.

[137] Les travaux suivants devront être effectués conformément aux lois, codes et règlements en vigueur de même qu'aux règles de l'art :

[137.1] Fenêtre de la Chambre :

- retirer la fenêtre de la Chambre et la réinstaller;
- corriger ou remplacer, le cas échéant, les solins au pourtour de la fenêtre et en haut du pilastre à droite de la fenêtre;
- corriger ou remplacer, le cas échéant, la membrane sur le jambage de part et d'autre de la fenêtre;
- corriger ou remplacer, le cas échéant, la mauvaise jonction entre l'allège de la fenêtre et le Canexel;
- remplacer le pare-intempéries mal installé ou abimé autour de la fenêtre;
- remplacer tous les matériaux souillés, notamment le Carton fibre et le panneau de copeaux;
- s'assurer que les fourmis sont enlevées; et
- créer une lame d'air au parapet et remplacer les planches de Canexel qui ont été affectées par l'absence de lame d'air à cet endroit.

[137.2] Fenêtre du sous-sol sur la façade avant :

- retirer la fenêtre et la réinstaller;
- corriger ou remplacer, le cas échéant, la membrane sur le jambage de part et d'autre de la fenêtre;
- corriger ou remplacer, le cas échéant, les solins au pourtour de la fenêtre;
- remplacer tous matériaux souillés, notamment le Carton fibre;
- réparer la section d'isolant endommagé lors de l'ouverture exploratoire; et
- refaire la maçonnerie au bas du mur de chaque côté et sous la fenêtre, sans accumulation de mortier.



[138] En ce qui a trait au délai d'exécution des travaux, aucune représentation n'ayant été faite à ce sujet devant le Tribunal, l'Administrateur devra adapter les paragraphes 5 et 6 de l'article 18 du Règlement pour établir cette date.

### Autres éléments

[139] Le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et n'a pu démontrer, selon la balance des probabilités, que les autres éléments dont il demande la correction sont des vices majeurs.

[140] En ce qui a trait au toit de la marquise, il est vrai que l'eau est évacuée par le soffite, lequel est perforé et ventilé. Cette manière de procéder n'est pas conforme. Toutefois, cette eau n'entre pas en contact avec un linteau, mais bien avec une poutre servant à appuyer la marquise. Cette poutre est à l'extérieur du Bâtiment. Le Tribunal n'a pas adhéré à la théorie de monsieur Brosseau à ce sujet.

[141] En effet, pour le Tribunal, la crédibilité de monsieur Brosseau a été mise à mal, notamment en raison de sa tendance à considérer toutes les problématiques, même les plus minimes, comme des vices affectant la structure. Le manque de nuance lors de son long témoignage et dans ses rapports a eu un impact sur le poids des affirmations de monsieur Brosseau dans l'évaluation de la preuve.

[142] Le Tribunal n'a pas considéré l'état de l'Unité jumelée dans son appréciation de la preuve. En effet, toute la discussion entourant l'Unité jumelée n'a pas été probante, et ce, malgré l'objection de Me Nantel prise sous réserve. Le Bénéficiaire n'a pas convaincu le Tribunal que les constats faits à l'Unité jumelée s'appliqueraient éventuellement au Bâtiment. La preuve est à l'effet qu'il existe des différences entre les deux. De plus, à la question soulevée par le Tribunal afin de connaître les raisons expliquant que les problèmes sont les mêmes, mais pas les conséquences, monsieur Brosseau a répondu « *qu'il faut dégarnir plus le Bâtiment.* »

[143] Le Bénéficiaire n'a pas été en mesure de prouver que l'accumulation de mortier était généralisée sur la façade latérale gauche et à l'arrière du Bâtiment. Le seul endroit vérifié a démontré que, malgré l'accumulation de mortier, les matériaux étaient secs. Il n'y a pas de signe amenant à croire à une conséquence sur la structure du Bâtiment. En effet, les seuls signes sont des traces d'efflorescence sur le mur latéral gauche, près d'une gouttière.

[144] Quant aux traces d'efflorescence sur la façade avant, elles s'expliquent par les vices majeurs reconnus et par l'absence de gouttières sur le petit toit au-dessus de la porte d'entrée.

[145] À l'exclusion de la fenêtre de la Chambre et de la fenêtre du sous-sol en façade, le Bénéficiaire n'a pas convaincu le Tribunal que l'installation de toutes les

fenêtres devait être qualifiée de vices majeurs. La preuve offerte ne permet pas au Tribunal de conclure un effet grave, éventuel et probable sur la structure en raison de l'installation des fenêtres.

[146] En ce qui a trait au petit toit, le témoignage de monsieur Brosseau est à l'effet qu'il préfère le profilé de la toiture de l'Unité jumelée. Il ajoute : « *ce n'est pas dramatique, mais c'est de s'aider* ». Le Bénéficiaire n'a pas fait la preuve que le profilé de la toiture du Bâtiment allait causer un problème pouvant affecter la structure du Bâtiment.

[147] En conséquence, la demande d'arbitrage concernant les autres éléments est rejetée.

[148] Le Bénéficiaire demande le remboursement de tous ses frais d'expertise d'une somme de 22 468,01 \$. En raison des commentaires déjà formulés concernant monsieur Brosseau, de l'utilité de son témoignage, de ses rapports et de la raisonnable des frais qui doivent être octroyés, le Tribunal accueille la demande du Bénéficiaire jusqu'à concurrence de 50 % de la somme demandée.

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

**ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 4 de la décision du 16 septembre 2022 de l'Administrateur;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur et, à défaut, à l'Administrateur, d'effectuer les travaux suivants, conformément aux lois, codes et règlements en vigueur de même qu'aux règles de l'art :

Fenêtre de la chambre des maîtres sur la façade avant du Bâtiment :

- retirer la fenêtre de la chambre et la réinstaller;
- corriger ou remplacer, le cas échéant, les solins au pourtour de la fenêtre et en haut du pilastre à droite de la fenêtre;
- corriger ou remplacer, le cas échéant, la membrane sur le jambage de part et d'autre de la fenêtre;
- corriger ou remplacer, le cas échéant, la mauvaise jonction entre l'allège de la fenêtre et le Canexel;
- remplacer le pare-intempéries mal installé ou abîmé autour de la fenêtre;
- remplacer tous matériaux souillés, notamment le Carton fibre et le panneau de copeaux;
- s'assurer que les fourmis sont enlevées; et



- créer une lame d'air au parapet et remplacer les planches de Canoxel qui ont été affectées par l'absence de lame d'air à cet endroit;

Fenêtre du sous-sol sur la façade avant :

- retirer la fenêtre et la réinstaller;
- corriger ou remplacer, le cas échéant, la membrane sur le jambage de part et d'autre de la fenêtre;
- corriger ou remplacer, le cas échéant, les solins au pourtour de la fenêtre;
- remplacer tous matériaux souillés notamment le Carton fibre;
- réparer la section d'isolant endommagé lors de l'ouverture exploratoire; et
- refaire la maçonnerie au bas du mur de chaque côté et sous la fenêtre, sans accumulation de mortier;

**ORDONNE** à l'Administrateur de déterminer le délai raisonnable des travaux prévus à la présente sentence, conformément aux paragraphes 5 et 6 de l'article 18 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, en faisant les adaptations nécessaires;

**ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire des frais d'expertise au montant de 11 234 \$, et ce, dans les 30 jours de la présente sentence;

**RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*;

**LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Contrecœur, le 1<sup>er</sup> décembre 2024



**Me Jacinthe Savoie**  
Arbitre / CCAC

