

---

**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 : 114729-6134  
No dossiers CCAC : S22-020201-NP

---

**ENTRE :** **FRÉDÉRIK LIANDIER**  
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

**ET :** **9173-5720 QUÉBEC INC. / CONSTRUCTION  
YANN THIBODEAU**  
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE**  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Jacinthe Savoie

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Frédéric Liandier

Pour l'Entrepreneur : Me Julie St-Cyr Larkin

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Dates d'audience : 24 octobre 2023  
23 novembre 2023  
26 mars 2024

Lieu de l'audience : Virtuel

Date de la décision : 10 décembre 2024

### Identification complète des parties

Bénéficiaire : Frédéric Liandier  
1015, rue Alexandre-Dumas  
Sherbrooke (Québec) J1L 0H2

Témoin  
Monsieur Jocelyn Létourneau

Entrepreneur : 9173-5720 Québec inc. / Construction Yann  
Thibodeau  
Case postale 21026, BP Marché Prospect  
Sherbrooke (Québec) J1H 6J7

et son représentant  
Monsieur Yann Thibodeau

et son procureur  
Me Julie St-Cyr Larkin

Administrateur : La Garantie construction résidentielle  
4101, rue Molson, 3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et son procureur  
Me Nancy Nantel

Témoin  
Madame Camille Bélanger

## Admissions

- [1] Il s'agit d'un bâtiment unifamilial isolé non détenu en copropriété divise et situé au 1015, rue Alexandre-Dumas à Sherbrooke (Bâtiment).
- [2] Le 16 avril 2016, la réception du Bâtiment est intervenue, sans réserve.
- [3] Le revêtement extérieur du Bâtiment est composé :
- sur la façade avant, de maçonnerie et de revêtement de lambris de bois à clin horizontal, de marque Juste du Pin (Lambris);
  - sur la façade latérale droite, de maçonnerie et de Lambris;
  - sur la façade latérale gauche, de maçonnerie et de Lambris; et
  - sur la façade arrière, de Lambris.
- [4] Suite à une dénonciation de la part du Bénéficiaire, l'Administrateur rendait une décision en date du 11 novembre 2021 (Décision), laquelle traitait notamment du point 1, soit :

### 1. DÉTÉRIORATION DU REVÊTEMENT PROTECTEUR DU BOIS

*2- Sur les faces les plus exposées au soleil, nous avons observé une certaine détérioration du revêtement protecteur du bois. Ce scellant (teinture) protège de [sic] revêtement de bois contre les intempéries ainsi que les rayons du soleil. Cette situation pourrait contribuer à une détérioration prématurée de celui-ci. Nous vous suggérons d'y appliquer une teinture appropriée selon les recommandations du fabricant.*

#### *Extrait de la dénonciation*

*Le bénéficiaire dénonce que le protecteur du bois du revêtement extérieur est détérioré, situation constatée vers le mois de mai 2021, de laquelle il a informé l'entrepreneur et soit au cours du mois suivant la découverte, ce qui nous situe en dernière année de garantie (59 mois). L'administrateur par écrit le 10 mai 2021,*

*Le bénéficiaire a mentionné lors de la visite, qu'il faut que soit appliquée une teinture appropriée selon les recommandations du fabricant.*

*En date de l'émission de la décision, l'administrateur n'avait pas obtenu copie dudit rapport d'inspection.*

*Quoiqu'il en soit, l'administrateur doit statuer en fonction du Règlement et considère que cet élément ne possède pas la gravité d'un vice majeur de construction.*

### Analyse et décision

*L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 1 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 1 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 1.*

- [5] Le 2 février 2022, le Bénéficiaire soumettait une demande d'arbitrage auprès du CCAC relativement à la Décision. Le litige ne porte désormais que sur le point 1.
- [6] Le 18 mars 2023, le Tribunal rejetait le moyen préliminaire présenté par l'Administrateur et le processus arbitral suivait de nouveau son cours

### Position du Bénéficiaire

Jocelyn Letourneau

- [7] Monsieur Létourneau fait de l'expertise en bâtiment et œuvre dans le domaine du bâtiment depuis 43 ans. Il admet qu'il n'a pas de formation spécifique quant aux revêtements extérieurs, à l'exception d'une formation d'une journée intitulée « *l'humidité dans l'enveloppe du bâtiment : comprendre, analyser et inspecter* ».
- [8] Il ressort de ses rapports du 28 janvier 2022 et du 7 mars 2022 ainsi que de son témoignage, les éléments suivants :
- [8.1] Façade latérale droite
- le Lambris est en bon état puisque cette façade est au nord;
- [8.2] Façade latérale gauche
- du Lambris présente un début de délamination ou est anormalement fissuré sur de bonnes longueurs;
  - le bas de certaines planches de Lambris est détaché de son support ou l'extrémité des planches est fissurée;
  - à certains endroits, la teinture se détache;

- il y a des imperfections dans le bois où l'eau peut s'infiltrer;
- une section du Lambris est plus basse que le niveau fini du sol. Selon les normes, un dégagement minimal de huit pouces est requis entre le bas du revêtement et le sol. La présence du sol en contact avec le revêtement est une cause importante de détérioration d'un revêtement de bois. Toutefois, aucune détérioration n'est visible en 2023 sur le Lambris près du sol;
- ces déficiences représentent un pourcentage très élevé de défauts, soit une surface de plus ou moins 25 pieds carrés, équivalant à environ 15 % de Lambris détérioré;

#### [8.3] Façade avant

- du Lambris présente un début de délamination;
- la principale problématique est le gauchissement et le fendillement des planches, en majorité sous la fenêtre à l'étage à droite. Il y a cinq planches affectées;
- il estime de 10 à 15% de Lambris détérioré;

#### [8.4] Façade arrière

- à certains endroits, la teinture ne protège plus le bois adéquatement;
- plusieurs planches de Lambris présentent un nombre excessif de fissures et/ou un gauchissement excessif;
- à certains endroits, le bas du Lambris n'est plus adéquatement fixé;
- à certains endroits, des retouches de teinture semblent avoir été effectuées;
- la teinture n'a pas été appliquée de façon uniforme ni esthétique;
- au bas d'un mur, à la jonction d'un petit toit, des traces d'écoulement blanchâtre d'origine inconnue sont présentes sur le solin;
- une section du Lambris est installée plus bas que le niveau fini du sol;
- plus de 25 % des planches de Lambris sont détériorées;

#### [8.5] Solin à la jonction des avant-toits et du Lambris

Sur les façades avant, arrière et gauche, le solin à la jonction des avant-toits et du Lambris n'a pas été conçu ni réalisé selon les normes en vigueur. Le solin est fixé sur les fourrures de bois au lieu d'être fixé derrière celles-ci, sous le pare-intempéries. À plusieurs endroits, il y a absence de pente ou de contrepente sur le solin. Certains coins de solins sont mal assemblés et non étanches. Monsieur Létourneau n'a pas vérifié l'existence d'un double solinage;

[8.6] L'origine du problème de gauchissement et de fissuration du Lambris

Le problème de fissuration et de gauchissement provient majoritairement de l'humidité. Si le taux d'humidité du Lambris était excessif avant son installation, cela peut avoir affecté sa stabilité structurale. Il est possible que le Lambris n'ait pas été adéquatement séché par le fabricant ou qu'il ait été entreposé de manière inadéquate;

[8.7] État général du Lambris

Un revêtement de bois, bien installé et entretenu, a une durée de vie qui dépasse largement 50 ans. Une teinture opaque appliquée en usine et bien entretenue a, en général, une durée de vie minimale de 15 ans. Il est anormal qu'après seulement cinq ans d'usure, certaines sections du Lambris présentent autant de défauts, tant au niveau du bois que de la teinture. Dans son état actuel, le revêtement ne sera plus en mesure d'assurer une première défense contre les infiltrations d'eau;

La situation a évolué entre 2021 à 2023 quant à la détérioration de la teinture, mais le bois est stable;

[8.8] Recommandations

Afin de remettre le Lambris en bon état, de préserver et de prolonger sa durée de vie utile et d'empêcher les infiltrations d'eau, il est requis de :

- remplacer les planches de Lambris présentant un gauchissement significatif;
- remplacer toutes les planches présentant d'importantes fissures longitudinales ou aux extrémités;
- remplacer ou réparer toutes les planches présentant des imperfections pouvant permettre de l'infiltration d'eau;
- reteindre toutes les surfaces où la teinture ne protège pas adéquatement le bois;
- il est à prévoir que les surfaces adjacentes aux endroits où l'on a remplacé des sections de Lambris, seront à reteindre afin d'uniformiser la couleur;

Lors de l'audition, il a réajusté ses recommandations en indiquant qu'il faut remplacer les planches abimées et reteindre l'ensemble du Lambris;

En ce qui a trait au solin, il affirme que d'importantes modifications sont requises afin de rendre conforme son installation;

Il recommande de consulter un installateur professionnel spécialisé dans l'installation de revêtements extérieurs, afin de déterminer les mesures correctrices.

[9] En contre-interrogatoire, monsieur Létourneau ajoute :

- [9.1] il croit que de la teinture Micca a été appliquée sur le Lambris, mais ne peut fournir plus de précision;
- [9.2] la différence entre les types de teinture soit opaque, deux tons ou translucide, se situe au niveau du facteur de protection. Plus le facteur de protection est élevé, moins il y a d'entretien à faire;
- [9.3] selon lui, l'entretien comporte le nettoyage de la surface, des retouches de teinture ou l'application d'une nouvelle teinture sur toute la surface;
- [9.4] il admet que le non-respect des recommandations du fabricant en matière d'entretien peut affecter le Lambris;
- [9.5] il n'a pas mesuré le gauchissement des planches;
- [9.6] il n'a pas vu de cernes d'eau ni de Lambris affecté par l'eau;
- [9.7] avant la rédaction de ses rapports, monsieur Létourneau n'a pas :
  - réussi à obtenir le Guide d'installation des revêtements de bois Juste du Pin (Guide);
  - procédé à une ouverture exploratoire;
  - effectué un calcul afin d'établir le pourcentage de planches détériorées;
  - mesuré l'humidité dans le Lambris;
  - vérifié si la lame d'air sous le Lambris était obstruée. Toutefois, il affirme que la lame d'air est obstruée, puisque le solin à la jonction des avant-toits et du Lambris est mal installé.

#### Le Bénéficiaire

- [10] Le Bénéficiaire explique qu'il a choisi la teinture deux tons, soit le produit avec une garantie de dix ans. En effet, selon le Guide, la garantie de dix ans est applicable lorsqu'une couche de produit opaque et une couche de produit semi-transparent sont appliquées sur le Lambris (Garantie deux tons). Il a obtenu les documents sur la garantie lors des démarches quant au choix du produit chez le fournisseur.

- [11] Cette décision quant au choix entre le produit garanti 50, 15, dix ou trois ans a été prise avec le représentant de l'Entrepreneur, Yann Thibodeau. C'est ce dernier qui l'a référé à l'un des fournisseurs du produit Juste du Pin. Il se rappelle que monsieur Thibodeau était présent à au moins une reprise avec lui chez le fournisseur.
- [12] Une fois le choix définitif arrêté, il en a avisé monsieur Thibodeau, lequel a procédé à la commande.
- [13] Le Bénéficiaire a compris qu'avec une Garantie deux tons, l'apparition de défaut dans le Lambris ne se fera pas avant dix ans et il n'aura pas à reteindre avant l'expiration de cette période.
- [14] Il admet qu'il n'a pas nettoyé le Lambris depuis son installation en 2016.
- [15] Le Bénéficiaire a constaté que le Lambris s'est dégradé depuis sa dénonciation en 2021. En 2023, il y a moins de teinture et un plus grand nombre de planches fendillées et gondolées. C'est sur la façade latérale gauche où le Lambris est le plus abimé.
- [16] Il précise que l'Entrepreneur est venu à plusieurs reprises chez lui pour effectuer de petits travaux. Ce faisant, il n'a pu faire autrement que de constater l'état du Lambris.

### **Position de l'Entrepreneur**

Yann Thibodeau

- [17] Monsieur Thibodeau est le président de l'Entrepreneur. Il est dans le domaine de la construction depuis 1990.
- [18] C'est lui qui a traité avec le Bénéficiaire dans cette affaire.
- [19] Il affirme ne pas avoir discuté du type de teinture appliquée par le fabricant sur le Lambris. Il a commandé le produit choisi par le Bénéficiaire et l'a installé selon les recommandations du fabricant.
- [20] Il précise qu'un double solin est installé au-dessus des ouvertures, ce qui est supérieur à l'installation recommandée par le fabricant.
- [21] Il explique que le terrain autour du patio a été surélevé afin d'éviter d'installer des rampes. N'ayant plus le dégagement requis entre le sol et le Lambris, une pierre nette a été mise en place afin de permettre à l'air et à l'eau de circuler et de rendre l'installation sécuritaire. Les planches de Lambris dans ce secteur sont en parfait état.

[22] Le 23 octobre 2023, monsieur Thibodeau est allé voir le Bâtiment pour faire un état de la situation du Lambris. Il a remarqué que:

- sur la façade avant, la situation est satisfaisante;
- sur la façade latérale droite, tout est beau;
- sur la façade latérale gauche :
  - à droite de la cheminée, c'est beau;
  - à gauche de la cheminée, le Lambris est décoloré en raison du soleil;
- sur la façade arrière, il y a aussi de la décoloration plus à droite et la situation est correcte sous le petit toit.

[23] Il y a une différence entre l'état du Lambris en 2017 et en 2023. Selon lui, l'entretien n'a pas été fait.

### **Position de l'Administrateur**

Camille Bélanger

[24] Madame Bélanger est la conciliatrice qui a rendu la Décision.

[25] La dénonciation du Bénéficiaire est intervenue 59 mois après la réception sans réserve du Bâtiment. Ainsi, elle a traité la réclamation en vice majeur.

[26] Elle explique que la structure du Bâtiment n'est pas affectée. Selon elle, il s'agit plus d'un manque d'entretien. Le Lambris est encore en bon état, il faut juste le reteindre.

[27] La situation constatée ne met pas en péril le Bâtiment, pas même partiellement.

[28] La Décision a été rendue en 2021. Si elle avait à rendre une décision avec l'état actuel du Lambris en 2023, elle rendrait la même décision. Cette situation ne correspond pas aux caractéristiques du vice majeur.

### **Arguments du Bénéficiaire**

[29] Le Bénéficiaire attribue l'état du Lambris à :

- une installation inadéquate;
- une méconnaissance du produit par l'Entrepreneur; et
- le non-respect des règles de l'art quant à l'installation du Lambris par l'Entrepreneur.

- [30] Il rappelle que l'état problématique du Lambris ne présage rien de bon pour la fonction première de celui-ci, qui va certes au-delà de la simple esthétique.
- [31] Selon le Bénéficiaire, puisque l'Entrepreneur avait effectué quelques travaux sur le Bâtiment, il connaissait sûrement les problèmes relatifs au Lambris. En conséquence, l'Entrepreneur avait l'obligation légale<sup>1</sup> d'en faire part au Bénéficiaire.
- [32] Il rappelle que la facture d'achat du Lambris indique une teinture translucide. Toutefois, dans la section des garanties du Guide, il n'y a pas de « *garantie translucide* », mais bien une Garantie deux tons ou semi-transparent.
- [33] En raison de l'ignorance de l'Entrepreneur quant au Lambris, ce dernier n'a pu suivre les règles de l'art et, « *par ricochet* », n'a pu atteindre le résultat escompté.
- [34] Le Bénéficiaire qualifie de vice majeur les problématiques du Lambris.
- [35] Il rappelle que monsieur Létourneau a témoigné de façon franche, claire et crédible. Ses rapports sont détaillés. Il insiste sur les mots « *non étanche* » employés à plusieurs reprises par monsieur Létourneau. Ainsi, lorsqu'il est question de problème d'étanchéité, cette situation se rapproche facilement de la notion de perte de l'ouvrage selon l'article 2118 du *Code civil du Québec*, soit de mettre en péril de manière immédiate ou à court ou à long terme, l'intégrité de l'ouvrage.
- [36] À cet effet, il soumet deux décisions jurisprudentielles.
- [37] La première est dans l'affaire d'*Emmanuel Provost c. 3858081 Canada inc. / Les Maisons Dominus et La Garantie Habitations du Québec*<sup>2</sup> où l'arbitre accueille la demande d'arbitrage du bénéficiaire, qualifie le vice relatif au revêtement extérieur de majeur et ordonne le remplacement du revêtement.
- [38] Le Bénéficiaire a souligné les passages suivants de cette décision<sup>3</sup> :

*[16] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire admet n'avoir fait aucun entretien particulier au revêtement extérieur. Plus précisément, il n'a pas refait la peinture, ni les joints de scellant. Il reconnaît aussi n'avoir noté aucune infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment.*

*[61] En plaidoirie, l'Administrateur soulève l'absence de preuve démontrant que les matériaux sous la membrane pare-intempéries du reste du bâtiment sont affectés ni que la structure même de celui-ci soit affectée.(...).*

<sup>1</sup> Article 1375 du *Code civil du Québec*.

<sup>2</sup> 28 novembre 2016, GAMM, Me Karine Poulin, arbitre.

<sup>3</sup> *Id.*

[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.*

[65] *Le Tribunal retient du témoignage de Monsieur Arès que ce dernier considère que le bâtiment n'est pas atteint d'un vice construction en raison de son état actuel, mais il admet, du même coup, que sans intervention rapide, la structure du bâtiment sera rapidement affectée.*

[66] *De l'avis du Tribunal, s'il devient nécessaire de faire des travaux aussi importants après une aussi courte période pour éviter des dommages structuraux au bâtiment, c'est que le vice en présence en est un de construction. Ce n'est plus ici une simple question de réduction de la durée de vie utile du revêtement au terme de laquelle un remplacement est nécessaire sans pour autant être urgent, ni une question d'entretien.*

[67] *Par conséquent, la demande du Bénéficiaire est accueillie en ce qui concerne le remplacement du revêtement extérieur.(...)*

[71] (...) *le Règlement a été adopté dans un objectif de protection du consommateur (...).*

[39] Le Bénéficiaire cite également les passages suivants d'une décision de l'arbitre Yves Fournier<sup>4</sup> :

[112] *Le juge A. Derek Guthrie, de la Cour supérieure, reprenait la même approche en s'exprimant ainsi (17) :*

*La notion de (perte) au sens de l'article 1688 C.c.B.c., qui est une disposition d'ordre public, doit recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tous dommages sérieux, subis par l'ouvrage immobilier. Pour se prévaloir de l'article 1688, il n'est pas nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer que le défaut de construction constituait un vice important et sérieux qui risquait de nuire à la solidité et à l'utilité du bâtiment, c'est-à-dire une perte potentielle.*

...

*La ruine du bâtiment inclut non seulement sa destruction totale mais encore la dégradation partielle de toute partie de la construction.*

[113] *L'adjectif potentiel est ainsi défini par le Nouveau Petit Robert de la langue française (18):*

<sup>4</sup> *Nathalie Auclair et Maxime Gagnon c. DGC Construction inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc.,* ès qualité d'administrateur de Garantie de La Garantie Abritat inc., 4 février 2021, Soreconi.

*Potentiel, ielle : adj. et n.m. Gramm. Qui exprime une possibilité – Mode potentiel, qui exprime ce qui est possible, ce qui peut arriver sous certaines conditions.*

- [40] Afin de connaître le véritable état du Lambris et ce qui se trouve sous celui-ci, il se demande si une étude plus invasive conduite par l'Administrateur serait appropriée et possible en vertu du pouvoir du Tribunal.
- [41] Pour tous ces motifs, il demande au Tribunal de:
- [41.1] requérir une étude plus invasive des lieux par l'Administrateur;
  - [41.2] faire droit à sa demande et de reconnaître le vice dont est affecté le Bâtiment à titre de vice majeur;
  - [41.3] de condamner l'Entrepreneur à procéder aux travaux nécessaires requis par l'état des lieux, au changement intégral du Lambris incluant tous travaux requis pour empêcher la continuité de la dégradation du Bâtiment;
  - [41.4] de reconnaître la pertinence des rapports et du témoignage de monsieur Létourneau et de lui accorder le remboursement des frais de ce dernier.

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

- [42] Me Larkin fait les remarques suivantes concernant les rapports et le témoignage de monsieur Létourneau :
- [42.1] son deuxième rapport traite de la maçonnerie, à l'exception du solin à la jonction des avant-toits et du Lambris. Selon lui, ce solin n'a pas été conçu ni réalisé selon les normes. Toutefois, pour en arriver à cette conclusion, il a fait une inspection visuelle sans investiguer davantage;
  - [42.2] il n'a pas été en mesure d'énoncer quelle teinture avait été appliquée sur le Lambris alors que, sur la première ligne de la facture d'achat, on pouvait lire la mention « *rev. contemporain trans. select* ». Il a admis avoir eu accès à cette facture;
  - [42.3] il a affirmé qu'il y avait présence d'humidité dans la cavité murale. Ce ne sont que des suppositions. Il n'a aucune idée de la composition du mur, puisqu'il n'a procédé à aucune ouverture;
  - [42.4] il n'a pas consulté le Guide ni joint en annexe les documents auxquels il fait référence dans ses rapports;
  - [43.5] il n'a pas d'expérience précise ni de formation en lien avec le revêtement de bois;

- [42.6] les recommandations stipulées à son premier rapport visent le remplacement des planches abimées et l'application de teinture où le Lambris n'est pas adéquatement protégé. En conséquence, il recommande de l'entretien.
- [43] Me Larkin souligne que le Guide informe les acheteurs de Lambris de leur obligation d'entretenir le produit en appliquant de la teinture et du silicone. Ce Guide prévoit qu'une couche de teinture doit être ajoutée aux trois ans pour le type de teinture appliquée sur le Bâtiment.
- [44] La seule preuve quant à la conformité du solin est l'explication fournie par monsieur Thibodeau sur son installation et sur la présence d'un double solin.
- [45] Elle revient sur la première décision<sup>5</sup> citée par le Bénéficiaire et souligne la différence notable entre les faits des deux dossiers. Pour illustrer son propos, elle cite le paragraphe suivant de la décision *Provost*<sup>6</sup> :
- [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.*
- [46] Dans cette affaire<sup>7</sup>, il y a une preuve de dégradation de la structure et de présence d'eau. C'est cette étape de plus, ce niveau de gravité que nous n'avons pas ici.
- [47] Elle rappelle que l'étendue du plan de garantie est claire.
- [48] Le Bénéficiaire devait prouver l'existence d'un vice majeur, soit l'existence d'une perte, afin que la garantie s'applique. Il ne s'est pas déchargé de son fardeau. Il n'y a aucune preuve d'infiltration d'eau ou de dommage au Bâtiment.

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

- [49] C'est le Bénéficiaire qui a le fardeau de démontrer que le problème relatif au Lambris a la gravité d'un vice majeur.
- [50] Monsieur Létourneau a soulevé deux hypothèses pour expliquer la problématique.

<sup>5</sup> *Op. cit.*, note 2.

<sup>6</sup> *Id.*

<sup>7</sup> *Id.*

- [51] La première justification vise le solin mal exécuté au-dessus des fenêtres et de la porte de garage, qui causerait un problème d'humidité.
- [52] Toutefois, monsieur Létourneau n'a fait aucune vérification de la lame d'air derrière le Lambris et n'a présenté aucun élément qui indiquerait la présence d'humidité dans la cavité murale.
- [53] L'Entrepreneur a expliqué avoir installé un double solinage. En conséquence, il n'y a pas de malfaçon.
- [54] La deuxième justification avancée par monsieur Létourneau traite de l'absence de dégagement entre le sol et le Lambris à un endroit précis. Or, il n'a pris aucune mesure ni fait référence à aucune norme pour appuyer sa théorie. De plus, il admet que le Lambris n'est pas endommagé à cet endroit.
- [55] L'Entrepreneur a expliqué les raisons pour lesquelles il avait installé de la pierre à cet endroit et les propriétés drainantes de cette solution.
- [56] Le Tribunal ne peut conclure que le Bénéficiaire a réussi à démontrer que le problème du Lambris était causé par de l'humidité derrière celui-ci.
- [57] En conséquence, il reste la cause de l'usure normale ou le manque d'entretien pour expliquer l'état du Lambris.
- [58] Me Nantel cite un extrait du Guide :

*Il est reconnu que le bois est un produit naturel et que, par conséquent, les variations d'apparences sont des résultats normaux de sa conception et de son vieillissement. L'expansion, la contraction, le fendillement, le suintement et le gauchissement du bois ne sont pas reconnus comme des défauts.*

- [59] En fait, cette citation est un résumé des dommages constatés au Lambris.
- [60] Me Nantel commente les qualifications de monsieur Létourneau ainsi que ses méthodes :
- [60.1] il n'a pas de formation particulière sur le revêtement extérieur en bois, à l'exception d'une journée;
- [60.2] il n'a aucun document du fabricant pour justifier que l'état du Lambris n'est pas normal;
- [60.3] il n'a procédé à aucun test pour confirmer qu'il y avait ou non de l'humidité derrière le Lambris;

- [60.4] en conclusion, il manque d'expérience, de référence technique et de tests, ce qui affecte sa crédibilité.
- [61] La preuve est à l'effet que la teinture installée sur le Lambris est translucide. Selon le Guide, l'entretien doit être effectué aux trois ans, soit en 2019.
- [62] Me Nantel revient sur les critères à appliquer pour qualifier un vice de majeur en citant des extraits de deux décisions jurisprudentielles, soit :

[62.1] *Syndicat de la copropriété Les Jardins du Parc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>8</sup> :

*[52] En somme, la preuve ne démontre pas que les problèmes en litige, qui manifestement n'ont pas amené la destruction de l'ouvrage, puissent non plus en compromettre dans sa solidité. Il est vrai que la durée de vie du toit sera possiblement réduite mais rien ne permet de voir là un problème affectant la solidité de cet ouvrage ou de le mettre en péril ou encore une situation pouvant entraîner des troubles graves dans l'utilisation de l'immeuble au sens de l'article 2118.*

[62.2] *Syndicat de la copropriété du 1274 Guilford, Montréal (Anouk Fournier) c. 153642 Canada inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>9</sup> :

*[30] Afin de faire droit à la demande du Bénéficiaire, et avant toute discussion finale quant à la date de réception des parties communes, je dois de façon préliminaire me satisfaire qu'il s'agit d'un vice qui porte atteinte à l'intégralité ou à la structure du bâtiment et/ou qu'il puisse rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné (puisque la norme juridique générale impose un caractère « sérieux » ou « important » du vice, un critère déterminant).*

*[35] J'accepte la position qu'une réfection de l'enveloppe extérieure a des conséquences, que ces conséquences sont possiblement lourdes et très coûteuses. L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice de majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. Il est vrai qu'une importante infiltration d'eau récurrente à court ou moyen terme créera des problèmes importants de moisissure apte à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné mais cette démonstration ne m'a pas été faite. Je rappelle que l'expert du Bénéficiaire n'a procédé à aucune inspection destructive, il s'est arrêté à ce qui était des éléments visibles de l'extérieur et que nous sommes en présence de « potentially significant latent elements ». La simple appréhension ne suffit pas.*

- [63] De plus, elle attire l'attention du Tribunal sur la différence relative à l'ampleur de la problématique entre le dossier *Provost*<sup>10</sup> et la présente instance. Dans le dossier

<sup>8</sup> 28 janvier 2010, GAMM, Me Johanne Despatis, arbitre.

<sup>9</sup> 14 mars 2008, Soreconi, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

Provost, il y a des champignons sur le revêtement extérieur<sup>11</sup>, de l'humidité dans les moulures extérieures<sup>12</sup>, de l'eau attaquant les poutrelles, la moulure inférieure de la porte-patio était gorgée d'eau<sup>13</sup>, la structure était dégradée<sup>14</sup> et le panneau intermédiaire était mouillé<sup>15</sup>, alors qu'en l'instance, il n'y a ni dégradation de la structure ni problème d'eau.

[64] Me Nantel revient également sur la deuxième décision citée par le Bénéficiaire, soit une affaire relative à un tassement du sol où la stabilité de la fondation était en cause.<sup>16</sup>

[65] Elle souligne des passages de la décision dans l'affaire *Construction Fasma 2011 inc.*<sup>17</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.*

[66] Le revêtement extérieur n'est pas considéré comme l'une des barrières de protection contre l'eau. De plus, il n'a aucune preuve que la deuxième barrière est problématique et que la structure est affectée.

[67] Elle ajoute que ce n'est clairement pas un vice majeur si la solution au problème est l'application de teinture et le remplacement de quelques planches.

<sup>10</sup> *Op. cit.*, note 2.

<sup>11</sup> *Id.*, par. 12.

<sup>12</sup> *Id.*, par. 13.

<sup>13</sup> *Id.*, par. 15.

<sup>14</sup> *Id.*, par. 30.

<sup>15</sup> *Id.*, par. 40.

<sup>16</sup> *Op. cit.*, note 4, par. 30.

<sup>17</sup> *Chantal Martin & Sébastien Côté c. Construction Fasma 2011 inc. et Garantie Qualité Habitation*, 5 juin 2018, CCAC, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

[68] Me Nantel rappelle que le Tribunal ne peut fonder sa décision sur des hypothèses ou des appréhensions.<sup>18</sup>

### **Demande de réouverture de dossier**

[69] Toutes les parties ont déclaré leur preuve close le 24 octobre 2023. Le 23 novembre 2023, elles ont présenté leurs arguments au Tribunal. Ensuite, le dossier a été pris en délibéré.

[70] Le 7 décembre 2023, le Bénéficiaire a transmis une demande de réouverture d'enquête afin de produire deux courriels émanant du fournisseur de Juste du Pin. Cette nouvelle preuve avait pour but de préciser quel type de teinture avait été appliquée sur le Lambris ainsi que la période de garantie applicable.

[71] Les parties ont présenté à l'Arbitre leurs arguments en ce qui a trait à cette demande, laquelle était contestée par l'Entrepreneur et l'Administrateur.

[72] Le Tribunal ne croit pas utile de reprendre lesdits arguments à la présente sentence.

[73] La Cour d'appel<sup>19</sup> a clairement précisé les critères à appliquer avant d'autoriser une demande de réouverture d'enquête, soit :

- les nouveaux éléments de preuve découverts étaient inconnus du requérant au moment de l'audition;
- il lui était impossible, malgré sa diligence, de les connaître avant le procès;
- ces nouveaux éléments de preuve pourront avoir une influence déterminante sur la décision à rendre.

[74] Or, ces nouveaux éléments de preuve n'auraient pu avoir d'incidence sur le sort de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire. En conséquence, la demande de réouverture d'enquête est rejetée.

## **DÉCISION**

### **Fardeau de la preuve**

[75] Le Tribunal rappelle que le Bénéficiaire a soumis la demande d'arbitrage et qu'il a le fardeau<sup>20</sup> de prouver le caractère erroné du point 1 de la Décision.

<sup>18</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 2010, Soreconi, Me Michel A. Jeannot, arbitre, par. 64.

<sup>19</sup> *Symons General Insurance Company c. Rochon*, 1995 CanLII 5292 (QC CA).

<sup>20</sup> Article 2803 du *Code civil du Québec*.

- [76] 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>21</sup>*

- [77] 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>22</sup>.

#### **Principe : vice majeur**

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

- [79] Le paragraphe 5 de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>23</sup> (Règlement) prévoit que :

*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:*

(...)

*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.*

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

*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*

<sup>21</sup> Soreconi, 6 mai 2009, paragraphe 361.

<sup>22</sup> Article 2804 du *Code civil du Québec*.

<sup>23</sup> RLRQ c. B-1.1, r.8.

*vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.*

- [81] Encore une fois, Me Jeanniot fait un bon résumé de cette notion dans l'affaire de Construction Fasma 2011 inc.<sup>24</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.*

*[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.*

- [82] L'unique question en litige est la suivante : le problème relatif au Lambris peut-il être qualifié de vice majeur? Pour qu'il soit qualifié comme tel, le problème doit être grave, engendrer une dégradation du Bâtiment, le rendre partiellement impropre à l'usage auquel il est destiné, mettre en péril sa solidité ou sa stabilité

<sup>24</sup> *Op. cit.* note 13.

ou causer des inconvénients tellement sérieux qu'ils provoquent des difficultés importantes dans l'utilisation du Bâtiment.

- [83] En conséquence, toute preuve de non-respect des normes applicables ou des règles de l'art n'est pas suffisante pour conclure qu'il s'agit d'un vice majeur. Tout comme la durée réduite de garantie d'un produit ne satisfait pas les critères établissant que le problème à ce produit est un vice majeur.
- [84] La preuve du Bénéficiaire repose sur les rapports et le témoignage de monsieur Létourneau. Ce dernier a fait état de ses constatations. Toutefois, ses hypothèses quant aux causes de ces constats ne sont pas probantes. Elles ne s'appuient sur rien de concret, ni test, ni ouverture observatoire, ni norme précise.
- [85] Dans son premier rapport, monsieur Létourneau recommande de remplacer les planches de Lambris abimées et de teindre les planches qui manquent de protection. Lors de l'audition, il a bonifié ses recommandations en précisant que non seulement les planches abimées doivent être remplacées, mais que tout le Lambris doit être reteint.
- [86] Ces recommandations relèvent de l'entretien et non de la correction d'un vice majeur.
- [87] Dans son deuxième rapport, il affirme que d'importantes modifications sont requises afin de rendre conforme le solin. Il recommande de consulter un installateur professionnel pour déterminer les mesures correctrices. Ainsi, il n'est pas en mesure de préciser les correctifs, puisqu'il est incapable de déterminer exactement la nature du problème.
- [88] La preuve ne démontre aucun dommage à la structure du Bâtiment ni de présence d'eau derrière le Lambris.
- [89] Le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et n'a pas convaincu le Tribunal du bien-fondé de sa position quant à la qualification du problème de Lambris de vice majeur.
- [90] Le Tribunal rejette la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 1 de la Décision et, en conséquence, n'ordonne pas le remboursement des frais de monsieur Létourneau.

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

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 1 de la décision du 11 novembre 2021 de l'Administrateur;

**LE TOUT** conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

- avec 230 \$ à la charge du Bénéficiaire, 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 produite par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours;
- avec le solde des frais d'arbitrage, soit le total des coûts moins 230 \$, à la charge de l'Administrateur 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 produite par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Contrecœur, le 10 décembre 2024



**Me Jacinthe Savoie**  
Arbitre /CCAC