

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)  
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)**

---

**ENTRE :** **Christine Lacasse et Yvon Lefrançois**  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

**ET :** **9116 - 7056 Québec inc.**  
(ci-après « L'Entrepreneur »)

**ET :** **La Garantie Habitation du Québec**  
(ci-après « l'Administrateur »)

No des dossiers de SORECONI : 141612001 et 150703001

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Albert Zoltowski

Pour le Bénéficiaire : Me Guillaume Rochon

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Sébastien Maheux

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> François-Olivier Godin

Date de la décision : Le 11 novembre 2016

**Identification complète des parties**

Arbitre : *Me Albert Zoltowski  
1010, de la Gauchetière Ouest  
Bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Bénéficiaires : *Madame Christine Lacasse et Monsieur Yvon  
Lefrançois  
11450, Gouin est  
Montréal (Québec)  
H1C 1B7*

Entrepreneur : *9116 – 7056 Québec inc.  
Monsieur Sébastien Maheux  
17150, Calixa-Lavallée  
Mirabel, (Québec)  
J7J 0B3*

Administrateur : *La Garantie Qualité Habitation  
9200, boulevard Métropolitain est  
Montréal (Québec) H1K 4L2*

*À l'attention de M<sup>e</sup> François-Olivier Godin*

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

15 juillet 2014 : Dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;

**13 novembre 2014: 1ère décision de l'Administrateur;**

- 16 décembre 2014: Réception par SORECONI de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires relativement à la 1ère décision de l'Administrateur;
- 10 février 2015: Nomination de l'arbitre relativement à la demande des Bénéficiaires;
- 7 mars 2015: Transfert de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur déposée auprès de GAMM ( Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure) à SORECONI;
- 4 juin 2015: Nomination de l'arbitre par SORECONI relativement à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;
- 26 février 2015: 2e décision de l'Administrateur;**
- 4 mai 2015: Première conférence préparatoire avec les parties ;
- 22 mai 2015 : Deuxième conférence préparatoire avec les parties;
- 2 juin 2015: Troisième conférence préparatoire avec les parties;
- 9 juin 2015: 3e décision de l'Administrateur;**
- 26 juin 2015: Quatrième conférence préparatoire avec les parties;
- 1er juillet 2015: Demande d'arbitrage des Bénéficiaires relativement à la 3e décision de l'Administrateur du 9 juin 2015;
- 15 juillet 2015: Avis d'audition prévue pour les 17 et 18 novembre le 2015;
- 17 novembre 2015: Premier jour de l'audition;
- 18 novembre 2015: Audition suspendue;
- 2 mars 2016: 4e décision de l'Administrateur;**
- 31 mars 2016: Demande d'arbitrage des Bénéficiaires relativement à la quatrième décision de l'Administrateur du 2 mars 2016;

- 13 avril 2016: Deuxième jour de l'audition;
- 14 avril 2016: Troisième jour de l'audition;
- 11 novembre 2016: Sentence arbitrale.

## Introduction

- [1] Dans cette sentence, l'arbitre soussigné (ci-après le « Tribunal arbitral » ou le « Tribunal ») est appelé à statuer au sujet de 4 décisions distinctes de l'Administrateur qui ont donné lieu à une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et à 3 demandes des Bénéficiaires. Toutes ces décisions et demandes se rapportent à une résidence unifamiliale située au 11 450 boulevard Gouin est à Montréal (ci-après le « bâtiment ») dont les Bénéficiaires sont propriétaires.
- [2] La date de la réception du bâtiment qui a été retenue par l'Administrateur dans ses décisions est le 12 mai 2014. Cette date de réception n'est pas contestée.
- [3] À la demande des parties toutes ces demandes d'arbitrage ont été réunies devant ce Tribunal pour les fins de leur cheminement à travers toutes les étapes de la procédure arbitrale. Elles constituent également l'objet de cette sentence.

### Première décision de l'Administrateur

- [4] La première décision de l'Administrateur est datée du 13 novembre 2014. Son auteur est Monsieur Benoit Pelletier T.P. Il les a signées à titre de « conciliateur » de l'Administrateur.
- [5] Mécontent que certains points de réclamation des Bénéficiaires ont été accueillis par le conciliateur, l'Entrepreneur les porta à l'arbitrage auprès du « Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure » aussi connu sous l'acronyme de GAMM. Le 7 mars 2015, GAMM avait transféré cette demande à SORECONI qui avait désigné auparavant l'arbitre soussigné pour qu'il statue sur la demande d'arbitrage des Bénéficiaires. Cette dernière demande était fondée sur la même décision de l'Administrateur. Tel que déjà mentionné ci-haut, ces demandes ont été réunies pour les fins de l'arbitrage.
- [6] 14 points décrits dans cette première décision ont été soumis à l'arbitrage par l'Entrepreneur, soit les points suivants :
- [6.1] 4. Porte garage arrière : seuil
- [6.2] 5. Garage : escalier intérieur
- [6.3] 6. Porte d'entrée principale : thermos

- [6.4] 7. Recouvrement porte patio : bombement
- [6.5] 9. Revêtement de plancher bois salle à manger : fissure- taillage- registre
- [6.6] 10. Finition intérieure : peinture
- [6.7] 12. Cuisine et salle d'eau : dossierets
- [6.8] 13. Mur escalier intérieur : peinture
- [6.9] 15. Bain : éclat
- [6.10] 16. Robinet garage : fixation
- [6.11] 17. Revêtement de plancher registre : ajustement
- [6.12] 25. Colonne de bois avant : joint d'étanchéité
- [6.13] 26. Porte de garage : moulure
- [6.14] 35. Rampe d'escalier intérieur : fixation
- [7] Quant aux Bénéficiaires, ils ont demandé que les points suivants soient soumis à l'arbitrage :
  - [7.1] 12. Cuisine et salle d'eau : dossierets
  - [7.2] 20. Revêtement de maçonnerie : allèges
  - [7.3] Planche de revêtement extérieur sur la terrasse
  - [7.4] Couvertures d'égoûts et autres couvercles manquants dans la salle mécanique
  - [7.5] 30. Plaque d'adresse
  - [7.6] 31. Panneau électrique temporaire
  - [7.7] 32. Porte de lingerie : installation
  - [7.8] 33. Garde-robe chambre sous-sol : finition
  - [7.9] 35. Rampe d'escalier intérieure : fixation
  - [7.10] 36. Système de portes intérieures coulissantes
  - [7.11] 37. Revêtement de plancher gondolement- espacement
  - [7.12] 38. Robinet de cuisine
  - [7.13] 39. Lavabo salle d'eau : éclat

[7.14] 41. Entrée principale : revêtement de maçonnerie

Deuxième décision de l'administrateur

- [8] Le 26 février 2015, le même conciliateur, a rendu une deuxième décision qu'il a intitulée « Rapport de conciliation complémentaire amendé ».
- [9] Dans cette décision il a traité de deux points :
- 20. Revêtement de maçonnerie : allèges, et
  - 27. Revêtement de maçonnerie : joint-nettoyage-chantepleure
- [10] Prenant en considération l'état évolutif des travaux de correction que l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer ainsi que les conditions climatiques prévalant lors de sa deuxième visite, il n'a pas statué de façon définitive sur ces points.

Troisième décision de l'Administrateur

- [11] Le 9 juin 2015 l'Administrateur, sous la plume du même conciliateur a rendu une troisième décision intitulée « Rapport de conciliation complémentaire et addenda pour le point 45 ».
- [12] Dans cette décision, il a statué sur les point 20, 27 et 45.
- [13] Le 1<sup>er</sup> juillet 2015, les Bénéficiaires on déposé une demande d'arbitrage à l'égard de chacun de ces points.
- [14] Quant aux points 20 et 27, ils trouvaient que l'Administrateur les a accueillis en partie seulement. Ils contestaient également le point 45 « Revêtement de maçonnerie : alignement de brique de départ » qui a été rejeté par le conciliateur.

Quatrième décision de l'Administrateur

- [15] Le 11 août 2015, Monsieur Denis Brisebois, le président de Consultants Quali-Contrôle a signé une expertise (ci- après le « rapport de M. Brisebois ») à la demande des Bénéficiaires concernant la conformité de la mise en œuvre de la maçonnerie des parements du bâtiment.
- [16] Lors de la première audience du 17 novembre 2015, toutes les parties ont convenu que le conciliateur de l'Administrateur fera une nouvelle visite au bâtiment pour inspecter sa maçonnerie à la lumière des constatations et conclusions décrites dans le rapport de Monsieur Brisebois et d'un nouveau rapport de l'expert de l'Entrepreneur que le Tribunal lui a permis de communiquer aux autres parties ainsi qu'au Tribunal le ou avant le 23 janvier 2016. Ensuite, il fut convenu que le conciliateur rendra une quatrième (4<sup>e</sup>) décision au tout début du mois de mars 2016.
- [17] À cette audience, les parties ont convenu également que le conciliateur examinera et statuera sur divers aspects de la maçonnerie du bâtiment, y compris ceux sous

le point 45 ainsi que ceux sur lesquels il ne s'est pas prononcé sous les points 20 et 27 de sa 3<sup>e</sup> décision du 9 juin 2015.

- [18] L'Entrepreneur n'a jamais communiqué le rapport de son propre expert et ce, sans donner aucune explication.
- [19] Le conciliateur de l'Administrateur a rendu sa 4<sup>e</sup> décision datée du 2 mars 2016. Elle contenait divers points quant au revêtement en maçonnerie.
- [20] Dans cette décision le conciliateur a reconnu plusieurs points. Il s'agit des points suivants :
- [20.1] 20. Revêtement de maçonnerie : allèges
  - [20.2] 27. Revêtement de maçonnerie : joint- espace vide- nettoyage-chantepleure
  - [20.3] 45. Revêtement de maçonnerie : alignement vertical / latéral et bombement
  - [20.4] 46. Allèges : joint
  - [20.5] 47. Porte de garage : jambages latéraux désalignement
  - [20.6] 48. Linteau et chantepleure : solin
- [21] Néanmoins les Bénéficiaires ont porté à l'arbitrage chacun de ces points dans la mesure où, selon le rapport de M. Brisebois, une partie du bâtiment était affectée d'une malfaçon, d'un vice ou d'une déficience que le conciliateur dans sa décision n'a pas reconnu comme étant affectée d'une telle malfaçon, d'un tel vice ou d'une telle déficience.
- [22] Dans cette 4<sup>e</sup> décision, l'Administrateur a maintenu sa 1<sup>ère</sup> décision l'égard des points 21 ( Linteau-cornière : rouille) et 49 (Revêtement métallique surplomb). Quant à ce dernier point, le conciliateur note qu'il s'agit de « la situation (sur laquelle il) a déjà été statué au rapport de conciliation #100294\_7877, point 22 émis le 13 novembre 2014 ». Il maintient sa décision qui a été consignée à son rapport du 13 novembre 2014 ( soit, la 1<sup>ère</sup> décision de l'Administrateur) sur chacun de ces 2 points. Dans sa première décision, l'Administrateur a accueilli chacun de ces deux points et ils n'ont pas été portés à l'arbitrage par les Bénéficiaires.
- [23] Dans cette 4<sup>e</sup> décision, les trois points suivants n'ont pas été reconnus par l'Administrateur , à savoir :
- 23.1 50. Revêtement de maçonnerie : humidité
  - 23.2 51. Joint de maçonnerie : résistance effritement micro –fissuration

[24] Ces 3 points ont été portés à l'arbitrage par les Bénéficiaires.

Audition

[25] Les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> jours de l'audition ont eu lieu les 13 et 14 avril 2016.

[26] L'Entrepreneur n'y était pas présent (quoiqu'il était présent le 1<sup>er</sup> jour de l'audition) et n'a soumis aucun motif afin d'expliquer son absence. De plus, il n'a présenté aucune preuve à l'égard de quelque point que ce soit qu'il a soumis lui-même à l'arbitrage ou à l'égard de ceux portés à l'arbitrage par les Bénéficiaires.

[27] Les personnes suivantes ont témoigné pour les Bénéficiaires :

[27.1] Monsieur Denis Brisebois, et

[27.2] Madame Christine Lacasse, la co-Bénéficiaire.

[28] Le conciliateur, Monsieur Benoit Pelletier a été entendu comme témoin de l'Administrateur.

[29] La preuve et les plaidoiries présentés devant le Tribunal se rapportaient seulement aux points énumérés ci-dessous.

**Point 30 de la 1<sup>ère</sup> décision de l'Administrateur : Plaque d'adresse**

[30] Lors de la construction du bâtiment une cavité a été laissée dans le mur situé à droite de la porte d'entrée principale ( en regardant le bâtiment de la rue) en prévision d'y installer une plaque d'adresse.

[31] Par la suite, la partie du mur où se trouvait cette cavité a été complètement couvert par un revêtement en bois.

[32] Ce point a été rejeté par l'Administrateur dans sa 1<sup>ère</sup> décision et il a été porté à l'arbitrage par les Bénéficiaires.

[33] À l'audience, l'Administrateur et les Bénéficiaires on conclu un règlement sur ce point que le Tribunal a transcrit comme suit :

« L'Administrateur s'engage à vérifier si l'ouverture pour la plaque d'adresse derrière le revêtement en bois est convenablement comblée et, le cas échéant, il fera les correctifs nécessaires afin de la combler selon les règles de l'art.

De plus, l'Administrateur s'engage qu'une plaque d'adresse fournie par les Bénéficiaires soit installée à gauche de la porte d'entrée dans une ouverture désignée par les Bénéficiaires lors des réparations du mur qui seront effectuées conformément au point 45 de la décision de l'Administrateur du 2 mars 2016 »( la 4<sup>e</sup> décision).

**Point no 32 de la 1ère décision de l'Administrateur : Porte de lingerie : installation**

[34] L'Administrateur a rejeté ce point au motif que la situation, qu'il a d'ailleurs constatée lors de sa visite, était décelable lors de la réception de bâtiment mais n'a pas été dénoncée par les Bénéficiaires.

[35] La preuve des Bénéficiaires est à l'effet que lors de l'inspection pré-réception, la porte du garde-robe au premier étage n'était pas encore installée. Seulement une ouverture existait pour recevoir cette porte. Elle devait être installée quelque deux semaines plus tard, soit vers le 25 mai 2014.

[36] Finalement, en janvier ou février 2015, l'Entrepreneur a installé une porte mais il s'agissait d'un mauvais modèle de porte. Celle qui a été installée était une porte « en accordéon » de 2 panneaux plutôt qu'un modèle avec 2 panneaux et une penture sur le côté de chacun d'eux, comme la porte du bureau.

[37] Madame Lacasse a reconnu qu'elle a oublié de noter la présence de l'ouverture ou l'absence de cette porte sur le formulaire d'inspection pré-réception.

[38] Après avoir entendu le témoignage de Madame Lacasse, le Tribunal arbitral doit malheureusement rejeter la demande des Bénéficiaires. L'absence de la porte de la garde-robe était, selon le Tribunal, une malfaçon apparente ou un travail de parachèvement. La preuve présentée devant le Tribunal est insuffisante pour pouvoir qualifier l'absence de cette porte avec plus de précision.

[39] Selon les paragraphes 10(1) ou 10(2) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « Règlement »), cette situation aurait dû être dénoncée au moment de la réception ou, tant que les Bénéficiaires non pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Elle ne l'a pas été. Le Tribunal ne peut pas accueillir la demande des Bénéficiaires concernant ce point.

**Point no 35 de la 1ère décision de l'Administrateur : Rampe d'escalier intérieur : fixation**

[40] L'Administrateur a rejeté ce point au motif que, selon les informations obtenues de l'Entrepreneur, l'installation de la rampe était sous la responsabilité des Bénéficiaires. Selon l'Administrateur, les réparations qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire sont exclues du contrat de garantie selon le paragraphe 6.7.3 de ce contrat.

[41] Le Tribunal note que le texte de ce paragraphe du contrat de garantie apparaît également au paragraphe 12(3) de Règlement.

[42] Témoignant pour les Bénéficiaires, Madame Lacasse a déclaré que la compagnie Battig Design Inc (ci après « Battig ») de qui elle achetée un modèle d'escalier design en métal, a installé seulement le limon central dans la cage d'escalier. Les murs de cette cage ainsi que la fixation des rampes et des mains courantes de l'escalier ont été effectués par l'Entrepreneur.

[43] Le problème réside dans le fait que la rampe de cet escalier n'est pas fixée assez solidement au mur est qu'elle ne rencontre pas les normes prescrites par le Code national du bâtiment de 2005 (ci-après le « CNB 2005 »).

[44] Madame Lacasse a affirmé qu'en décembre 2013, soit quelques 5 mois avant la date de réception du bâtiment, une rencontre a eu lieu entre un représentant de Battig, l'Entrepreneur représenté par M. Sébastien Maheux et elle-même au cours de laquelle des instructions ont été données à l'Entrepreneur de s'occuper du vissage de la rampe au mur. À l'appui de ceci, elle a soumis copie d'un courriel daté du 24 janvier 2014 qu'elle a adressé à l'Entrepreneur avec un plan du « fond de vissage » de la main courante qu'elle a reçu de Battig (pièce B-35.3).

[45] En février 2014, l'Entrepreneur a confirmé à Madame Lacasse que le fonds de vissage a bel et bien été installé sous le placoplâtre. Cependant ceci n'a pas été le cas d'après une photo prise le 28 janvier 2014 ( pièce 35.5.2)

[46] Monsieur Pelletier, le conciliateur, a répété lors de son témoignage, ce qu'il a par ailleurs noté dans sa décision, que l'installation de la rampe était hors contrat.

[47] Selon le Tribunal, les affirmations de l'Entrepreneur au conciliateur et acceptées par ce dernier comme étant vraies, manquent de crédibilité. Selon la preuve des Bénéficiaires, l'installation de la rampe de l'escalier, y compris son fonds de vissage derrière les panneaux de placoplâtre qui recouvrent les murs de la cage de l'escalier, étaient sous la responsabilité de l'Entrepreneur. Dans sa décision, le conciliateur a constaté que la rampe était mal installée : « Lors de notre visite, nous avons constaté la situation dénoncée ». Selon le Tribunal, il s'agit d'une malfaçon dont la réparation est couverte par le plan de garantie.

#### **Point no 37 de la 1ère décision de l'Administrateur : Revêtement de plancher : gondolement - espacement**

[48] La dénonciation des Bénéficiaires de ce point qui est citée par le conciliateur dans sa décision se lit comme ceci : « 4. Planche du plancher à l'entrée de la salle de bain a travaillé prématurément ( dégat d'eau) »

[49] Le conciliateur a constaté cette situation lors de sa visite.

[50] Toutefois, il a décidé qu'elle n'était pas couverte par le plan de garantie. Comme motif il a invoqué le fait que ce gondolement a été provoqué par un dégat d'eau survenu quelques semaines après la réception du bâtiment, soit le 24 juin 2014.

[51] L'entrepreneur est venu faire les travaux correctifs, mais le revêtement de plancher n'a pas été réparé.

[52] Selon le conciliateur, le fait que l'Entrepreneur a réparé la cause des dégâts était suffisant. Les dégâts, soit les dommages qui ont résulté de cette cause, ne sont pas couverts par le plan de garantie.

[53] La preuve révèle qu'il y a eu 2 infiltrations d'eau majeures qui sont survenues à peu près au même endroit du bâtiment. La première de ces infiltrations est survenue en mars 2014. Elle a été décrite au rapport d'inspection pré-réception comme suit : « Le cas le plus évident de niveau problématique est situé à droite de la porte de la terrasse avant (traces de ruissellement dans le coin, (voir la photo). De l'eau se serait déjà infiltrée vis-à-vis pour se retrouver sous le toit de la porte d'entrée avant. » (pièce B-32,1 p 10)

[54] La 2<sup>e</sup> infiltration d'eau est survenue le 24 juin 2014 lors d'une pluie diluvienne, selon madame Lacasse.

[55] L'Administrateur reconnaît la survenance de ces infiltrations. Il reconnaît aussi l'existence des espacements et un gondolement de quelques planches à la suite d'une infiltration.

[56] L'Entrepreneur a fait les réparations à la suite de ces deux infiltrations d'eau, sauf quant à une petite partie du plancher qui a commencé à gondoler.

[57] Les Bénéficiaires plaident que les dégâts au plancher sont couverts par le nouveau paragraphe 10(7) du Règlement qui est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.<sup>1</sup> Dans le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales aux contractuelles après la réception du bâtiment, le nouveau paragraphe 10(7) prévoit que le plan doit couvrir « la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs. »

[58] Selon l'argument de l'Administrateur, ce nouveau paragraphe 10(7) ne peut pas s'appliquer au contrat de garantie qui a été conclu entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur bien avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la date de la mise en vigueur de ce nouveau paragraphe. À l'appui de sa position, il réfère à la sentence rendue par l'arbitre Jean Morissette, Syndicat des copropriétaires Lot 3977437 c. Gestion Mikalin Ltée et La Garantie Abrisat inc.<sup>2</sup>

[59] De plus, il plaide que la cause du gondolement est l'infiltration d'eau qui n'a pas été dénoncée.

[60] La preuve révèle qu'il y a eu deux infiltrations d'eau, une avant la date de réception et l'autre quelques cinq semaines après la date de réception. La ou les causes exactes de ces infiltrations qui, on peut présumer, constituaient un vice ou une malfaçon n'ont pas été identifiés lors de l'audition. Selon la preuve, ces vices ou malfaçons ainsi qu'une partie des dégâts ou dommages qu'ils ont dû engendrer ont été réparés par l'Entrepreneur. Cependant, une partie de ces dommages, soit le gondolement et les espacements entre les planches d'une petite partie du plancher, ne l'ont pas été.

ALBERT ZOLTOWSKI

[61] Selon l'expérience du Tribunal relativement aux infiltrations d'eau dans des résidences neuves, un gondolement de plancher et des espacements entre les planches ne surviennent pas immédiatement après une infiltration. Ceci pourrait expliquer la raison pour laquelle l'Entrepreneur ne les a pas réparés, quoiqu'aucune preuve directe de ce point n'a été présentée devant le Tribunal.

Avocat/Barister & Solicitor

[62] Selon le Tribunal, la réparation d'un plancher endommagé suite à une infiltration d'eau, qui elle-même résulte d'un défaut de construction, peu importe qu'on qualifie ce défaut comme un vice ou une malfaçon, fait partie des réparations de dommages que les arbitres ont reconnues comme étant couvertes par le plan de garantie avant l'entrée en vigueur du nouveau paragraphe 10(7) du Règlement. À titre illustratif, on peut citer la condamnation d'un entrepreneur «... à réaliser, selon les règles de l'art, les travaux correctifs mentionnés dans la décision de l'Administrateur (Pièce A-14), en plus de tous les travaux correctifs pour la remise en place des éléments au contrat d'origine endommagés par des infiltrations d'eau et leurs conséquences... » dans la sentence Syndicat Iberville- de Rouen<sup>3</sup> rendue par l'arbitre Jeffrey Edwards. Un autre arbitre, Me Roland- Yves Gagné a reconnu également le droit d'un bénéficiaire à la réparation des dommages causés par une infiltration d'eau dans SDC 12505,12507 12509, 71<sup>e</sup> ave : « Le bénéficiaire a le droit de recevoir une maison dont la toiture est bâtie selon les règles de l'art, compris la conformité avec les directives du fabricant BP, exempte de vice caché. Ce droit n'a pas été respecté. Ainsi, la reprise de la réfection complète de la toiture s'impose, en plus de la correction des dommages causés par l'infiltration d'eau. »<sup>4</sup>

[63] En ce qui concerne l'argument de l'Administrateur à l'effet que la cause du gondolement, soit l'infiltration d'eau, n'a pas été dénoncée, le Tribunal note que dans les cas des infiltrations d'eau, une dénonciation soit de l'infiltration soit des dommages qui en résultent, peut constituer une dénonciation valide d'un vice ou d'une malfaçon. Dans la plupart des cas, l'infiltration n'est qu'une manifestation d'un vice ou d'une malfaçon qui demeurerait autrement difficile à percevoir et à dénoncer. Pour ces raisons, et devant les faits mis en preuve dans cette cause, le Tribunal n'est pas convaincu par cet argument.

#### **Point no 39 de la 1ère décision de l'Administrateur : Lavabo salle d'eau : éclat**

[64] Dans sa décision, le conciliateur cite le texte de la dénonciation des Bénéficiaires comme suit : «36 Lavabo salle d'eau chipé (probablement fait par l'électricien après l'inspection pré- livraison : il a inséré les encastrés sans protéger le lavabo) ».

[65] Lors de sa visite, il a constaté la situation dénoncée. Toutefois il l'a rejetée au motif il s'agissait d'une situation apparente qui aurait dû être dénoncée lors de la réception du bâtiment.

[66] Selon le témoignage de Madame Lcasse, l'absence du luminaire près du lavabo et des quatre lumières encastrées dans la salle d'eau a été dénoncée lors de la réception du bâtiment au rapport d'inspection pré-réception des Bénéficiaires. ( pièce B-32.1 page 7) .

[67] Sur une photo prise quelque 6 jours avant la date de réception, on voit que la surface du lavabo est intacte. (pièce B-39 .3)

[68] Quelque'un 2 jours après la date de réception, l'électricien de l'Entrepreneur a installé le luminaire et les autres lumières manquantes dans la salle d'eau. Des photos prises par Madame Lasse lors de ces travaux d'installation, démontrent un morceau

d'un fil électrique et d'autres débris sur le couvercle du bol de la toilette, sur l'encadrement du lavabo et à l'intérieur de celui-ci, (voir les pièces B-39.7.1, B-39.7.2, B-39.7.3. 39.7.6 ). Le témoin affirme que « les travaux ont été faits de façon malpropre » et que « des ordures ont été laissées sur les lieux du travail ».

[69] Selon Madame Lacasse, le « chip » sur la surface du lavabo a dû être fait lors de ces travaux. Elle ne se rappelle pas de la date exacte de sa découverte.

[70] À l'étape de l'argumentation, l'Administrateur plaide que ce « chip » qui, selon la preuve des Bénéficiaires, a été causé après la date de réception du bâtiment n'est pas couvert par la garantie. Il invoque la sentence arbitrale André Broadhead<sup>5</sup> à l'appui de sa prétention.

[71] Selon l'arbitre, monsieur Claude Dupuis, qui a signé cette sentence, les dommages causés par un sous-traitant de l'entrepreneur après la date de réception d'un bâtiment, lorsque ce sous-traitant complétait des travaux, n'étaient pas couverts par le Règlement ( tel qu'il se lisait en 2004). Selon lui, ces dommages n'étaient pas couverts par aucun des paragraphes 10(1) à 10(5) de ce Règlement. Il était d'accord avec le procureur de l'administrateur « *qu'il s'agit d'un dommage de nature extracontractuelle causé par un tiers, non couvert par le plan de garantie et il existe d'autres recours possibles à cet égard.* » (paragraphe 16 de cette sentence). Finalement, il résumait ainsi sa position : « *En résumé, nous ne sommes pas en présence d'un vice de fabrication, mais d'un geste accidentel causé par un sous-traitant mandaté par l'entrepreneur . Le résultat de ce geste accidentel n'est point de la responsabilité de l'administrateur, mais concerne plutôt le sous-traitant impliqué ainsi que l'entrepreneur ; en d'autres termes, la responsabilité de l'administrateur n'est pas enclenchée contrairement à celle de l'entrepreneur et du sous-traitant.* » (paragraphe 21 de cette sentence)

[72] Dans le présent dossier, il n'y avait aucune preuve devant le Tribunal que l'éclat sur la surface du lavabo a été causé par un sous-traitant de l'Entrepreneur plutôt que par son employé. Ceci constitue un fait important qui distingue les faits dans le présent dossier de ceux qui ont été retenus par l'arbitre Dupuis. Ce dernier semblait attacher une importance certaine au fait que le sous-traitant était un tiers à égard de l'entrepreneur. Peut-être il arriverait à une conclusion différente si le dommage avait été causé par un employé de cet entrepreneur.

[73] L'Administrateur n'a soumis aucune autre sentence, jugement ou argument pour exclure la couverture du plan de la garantie visant la réparation de l'éclat sur la surface du lavabo.

[74] Selon le Tribunal arbitral, le témoignage de Madame Lacasse crée une présomption de fait que le dégât au lavabo est survenu lors des travaux de parachèvement de l'Entrepreneur. Son témoignage n'a pas été contesté par l'Administrateur.

[75] La réparation de cet éclat fait partie de la remise en état du bâtiment requise à la suite des travaux de parachèvement de l'Entrepreneur. Ces travaux visaient

l'installation du luminaire et des lumières encastrées dans la salle d'eau des Bénéficiaires qui étaient absents et dénoncés lors de la réception du bâtiment.

[76] Comme les faits dans ce dossier ne permettent pas l'application du nouveau paragraphe 10(7) du Règlement, une telle remise en état du bâtiment pour réparer les dégâts survenus lors des travaux de parachèvement peut être fondée sur l'article 116 du Règlement qui prévoit qu'un « *arbitre statut conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.* » Dans les circonstances comme celles qui ont été exposées devant le Tribunal, il serait tout à fait déraisonnable et injuste que l'Entrepreneur puissent causer des dégâts au bâtiment ou à un de ses éléments qui sont couverts par le plan de garantie, lors de ses travaux de parachèvement sans que ces dégâts soient aussi couverts par ce plan. Dans le cas contraire, (où la réparation de tels dégâts n'était pas couverte par le plan de garantie) le seul recours des Bénéficiaires contre l'Entrepreneur serait une action devant un tribunal civil, selon les dispositions du Code civil du Québec, plutôt que celles du Règlement. De plus, le Tribunal note que si de tels dégâts étaient causés avant la réception du bâtiment et s'ils étaient découverts par un bénéficiaire lors de son inspection pré-réception du bâtiment, ils pourraient être considérés comme des vices ou des malfaçons apparents dont la réparation est couverte sous le paragraphe 10(2) du Règlement.

[77] Pour ces raisons, le Tribunal conclut que la réparation de l'éclat sur la surface du lavabo est couverte par le plan de garantie selon l'article 116 du Règlement.

**Point numéro 50 de la 4e décision de l'Administrateur : Revêtement de maçonnerie : humidité**

[78] Dans sa 4e décision, le conciliateur fait référence au rapport de Monsieur Brisebois pour décrire les points de réclamation dénoncés à l'Administrateur et à l'Entrepreneur.

[79] Le premier point se lit comme suit : « *8. Sur la droite du bâtiment, il y a une section du mur formant un coin intérieur (Photos 11,12,13) J'ai observé deux bombements dans les murs. Le premier sous les allèges de transition de mur gauche et l'autre sous la fenêtre du mur en façade droit. Comme le démontre la photo 13, le coin intérieur gauche dans le haut du mur démontre une humidité constante inexplicable en regard de la couverture en surplomb.* (soulignement du Tribunal)

Voici le deuxième point cité par le conciliateur : « *10. Le balcon en palier au-dessus du garage a plusieurs anomalies. L'allège de transition sur le coin gauche est désalignée (Photos 16,17), les allèges de transition dans le coin intérieur droit à (sic) un joint de mortier hors tolérances (Photo18) Toujours dans le même coin nous observons un joint non ferré.*

*Mais, ce qui soulève une inquiétude est la même raison que le point 8 au niveau de l'humidité accumulée dans le coin intérieur. Comme le démontre la photo 19, il y a un problème de contrôle des eaux de pluie de la gouttière. L'eau passe entre la gouttière et le fascia.* (soulignement du Tribunal)

[80] Dans sa décision, le conciliateur a noté qu'il n'a rien constaté lors de sa visite de 18 novembre 2015. Il a donc rejeté la réclamation concernant ce point.

[81] Monsieur Brisebois a témoigné lors concernant un 3<sup>e</sup> endroit affecté par un problème d'humidité. Il s'agit de certains joints de mortier qui se trouvent à gauche de la porte du patio, sur le mur arrière ( Photo 27 de la pièce B-1). Selon lui, plusieurs défauts de construction potentiels pourraient être la cause de cette situation, tels que l'existence d'un pont thermique, une membrane de pare-air mal fixée, une accumulation de mortier derrière le revêtement, ou des joints de mortier mal faits. Pour identifier cette cause, il faudrait pratiquer un trou exploratoire en enlevant quelques pierres de la maçonnerie.

[82] La preuve soumise par les Bénéficiaires démontre que la journée de la visite du conciliateur était ensoleillée et que la dernière pluie précédant cette visite est tombée quelques 5 jours plus tôt.

[83] Selon le Tribunal, cette preuve des Bénéficiaires pourrait expliquer le fait que le conciliateur n'a pas constaté de traces d'humidité sur le revêtement du bâtiment.

[84] Selon le Tribunal arbitral, des traces d'humidité sur un revêtement de maçonnerie démontrent la possibilité d'un ou des défauts de construction. Une investigation plus poussée aux trois endroits mentionnés ci-haut qui, tel que mentionné par le témoin expert, M. Denis Brisebois, pourrait nécessiter l'ouverture du revêtement en maçonnerie, devrait être effectuée. Advenant que les résultats de cet investigation démontreraient l'existence d'un ou des vice(s) de construction ou malfaçon(s), des réparations appropriées devront être effectuées.

**Point no 51 de la 4e décision de l'Administrateur : Joint (sic) de maçonnerie : Résistance Effritement Micro Fissuration**

[85] Dans sa décision, le conciliateur a cité certains extraits du rapport de Monsieur Brisebois concernant des joints en mortier du revêtement en briques de béton qui recouvrent le bâtiment. Les joints décrits dans ces extraits sont affectés, selon l'auteur de ce rapport, de fissures, de micro-fissures, d'effritement et ils n'ont pas la résistance appropriée.

[86] Le conciliateur rejette les observations et les conclusions des extraits qu'il cite du rapport de Monsieur Brisebois. Sa décision est fondée sur les motifs suivants :

- Les travaux de maçonnerie ont été complétés le 6 novembre 2013. Cette date correspond à la deuxième visite au chantier de Monsieur St-Onge qui, quelques 6 mois plus tard, a effectué une deuxième visite et a rédigé un rapport d'inspection pré-réception pour les Bénéficiaires ;
- il a communiqué avec le maçon qui lui a mentionné que les travaux ont été faits à l'automne 2013 ;

- les conclusions de Monsieur Brisebois dans son rapport était fondées sur une présomption que les travaux des joints de maçonnerie ont été affectés par des conditions hivernales ;
- les dispositions de tolérances au Guide de performance (dont certains extraits ont été annexés à sa décision) à l'effet qu'aucune fissure ne doit être visible à plus de 20 pieds ou 6 m. ni avoir une largeur supérieure à un huitième de pouce ou 3 mm, et
- ses propres observations lors de sa visite au bâtiment.

[87] Selon la preuve présentée devant le Tribunal, les travaux de maçonnerie ont été commencés en décembre 2013. Ils ont été suspendus pendant la période des Fêtes et ont été complétés en janvier 2014. Cette preuve a été soumise par Madame Lacasse.

[88] Elle a déclaré avoir visité le chantier tous les jours lors de la construction du bâtiment et elle a pris des photos des différentes étapes des travaux de maçonnerie.

[89] Elle témoigne que lors de ces travaux, le matériel des maçons était parfois entreposé devant ou sur le côté du bâtiment sans aucune couverture, malgré la présence de neige.

[90] Le Rapport de données quotidiennes publié par le gouvernement du Canada pour le mois de décembre 2013 montre que la température moyenne quotidienne était -8 degrés C. (pièce B-51.11). Le rapport de telles températures pour le mois de janvier 2014 démontre une température moyenne quotidienne de -10.2 degrés C. ( pièce B-51.11.2).

[91] Selon ces rapports, une température de 5° C ou plus, a été enregistrée une fois seulement au mois de décembre 2013 (le 5 décembre) et trois fois au mois de janvier 2014 (les 6, 11, et 13 janvier 2014).

[92] Le CNB 2005 prescrit des règles qui doivent être suivies lors des travaux de maçonnerie :

« 9.20.14.1 Température de mortier et de la maçonnerie

1) Le mortier et la maçonnerie devrait être maintenus à une température d'au moins 5 °C au moment de la mise en place et pendant au moins 48 heures par la suite.

2) L'utilisation de matériaux gelés dans le mélange de mortier est interdite. »

De plus, à la section 9.20.14.2 de ce code on lit ce qui suit :

« 9.20.14.2 Protection contre les intempéries

1) Il faut recouvrir complètement d'un matériau étanche à l'eau la partie supérieure d'une maçonnerie non- achevée qui est exposée aux intempéries durant l'arrêt des travaux. »

[93] Madame Lacasse a témoigné également que certains joints s'évident de façon naturelle.

[94] Après l'hiver, elle a trouvé des morceaux de mortier par terre, sous le mur arrière du bâtiment.

[95] Selon son témoignage et des photos qu'elle a déposées en preuve, le Tribunal conclut que ces règles du Code national du bâtiment non pas toujours été suivies.

[96] L'expert des Bénéficiaires, Monsieur Denis Brisebois a témoigné que si le mortier est utilisé lorsque la température est inférieure à 5 °C, la réaction chimique entre ses différentes composantes (l'eau, la chaux, le ciment et le sable) ne se fait pas adéquatement et le mortier n'a pas la résistance en compression requise aux environs de 21 KPa. Dans son rapport, il écrit comme suit :

« Un mortier qui a subi les effets du gel s'effrite en poussière et n'a aucune résistance » ( page 18 de la pièce B-1)

[97] Monsieur Brisebois a utilisé ce qu'il appelle « un test mécanique » pour vérifier la résistance des joints de mortier sur tous les murs du bâtiment. Ce test consiste à enfoncer un clou de haute résistance dans un joint de mortier avec un marteau. Si le mortier a la bonne résistance, il ne va que marquer la surface.

[98] Dans son rapport, il écrit :

« Les échantillonnages que j'ai effectués me démontrent une faiblesse de joint (sic) sur une profondeur de +- un quart à un demi pouce sur chaque versant du bâtiment. Je recommande donc un rejointement complet du revêtement de brique en appliquant les règles suivantes : selon l'article 7.1.6 jointement et rejointement de la norme A-371 Maçonnerie des bâtiments on nous indique que :

#### **7.1.6 Jointement et rejointement**

*Avant de jointoyer ou de rejointoyer, les joints de mortier doivent être raclés plats sur une profondeur de.... »* (pièce B-1 pages 19 et 20)

[99] Monsieur Brisebois reconnaît que son test par l'enfoncement d'un clou de haute résistance avec un marteau ne pas reconnu au code ou aux normes mais qu'il est fondé plutôt sur son expérience. Selon lui, la seule façon de tester la résistance du mortier serait de procéder à un test en laboratoire.

[100] Il témoigne qu'il a constaté que les joints s'effritent sur tous les murs du bâtiment.

[101] Le conciliateur de l'Administrateur, après avoir écouté les témoignages de madame Lacasse et de Monsieur Brisebois, concernant le fait que les travaux ont été effectués un hiver, reconnaît « qu'il y a des chances que ça peut causer des problèmes sérieux aux joints ».

[102] Il a vu aussi des microfissures dans certains joints mais pas à une distance suffisamment éloigné pour pouvoir déclarer qu'elles sont non-conformes.

[103] Il n'a pas cherché à trouver certains signes d'affaiblissement des joints, y compris leur effritement, mentionnés au rapport de Monsieur Brisebois.

[104] Selon l'Administrateur, le test utilisé par Monsieur Brisebois n'est pas crédible. Seul un test de résistance du mortier fait en laboratoire serait concluant.

[105] Les Bénéficiaire soumettent que malgré le fait que le test du clou utilisé par Monsieur Brisebois n'est pas reconnu selon les normes en vigueur publiées par l'organisme C.S.A., dans certains cas, les tribunaux civils ont accepté un test de résistance du mortier fait avec un instrument de métal<sup>6</sup>. De plus, ils plaident que, selon la preuve soumise, particulièrement celle de monsieur Brisebois, il y avait d'autres signes de faiblesse du mortier tels l'évidement de certains joints naturellement lors des intempéries.

[106] Selon le Tribunal, la preuve des Bénéficiaires, qui n'est pas contestée de façon convaincante par l'Administrateur, démontre que les travaux de maçonnerie ont été effectués durant les mois de décembre 2013 et janvier 2014. Durant cette période, la température extérieure était nettement sous 5 °C. De plus, selon la preuve, aucune mesure n'a été prise pour que la température du mortier et de la maçonnerie soit maintenue à une température d'au moins 5 °C lors de la mise en place et pendant 48 heures par la suite.

[107] De plus, l'expert Brisebois a témoigné sur l'effet du gel sur la résistance du mortier.

[108] Sur la base des informations qu'il a recueillies de Madame Lacasse que l'installation de la maçonnerie a eu lieu en période hivernale et sur la base de ses propres observations de l'effritement du mortier à certains endroits ainsi que sur la base de ses propres tests avec le clou, il a opiné que 80 % des joints n'ont pas la résistance requise en compression « qui devrait être aux environs de 21 KPa ». (pièce B-1 page 19)

[109] La conclusion de l'expert Brisebois est à l'effet que tous les joints de la maçonnerie du bâtiment devraient être refaits selon les règles prévues à l'article 7.1.6 de la norme A-371 Maçonnerie des bâtiments.

[110] L'Administrateur n'a présenté aucune preuve convaincante pour contester l'opinion de l'expert Brisebois et sa conclusion quant à la réfection de tous les joints de la maçonnerie du bâtiment.

[111] Considérant la preuve des Bénéficiaires, le Tribunal conclut que tous les joints de maçonnerie du bâtiment devraient être refaits.

**Point no. 52 de la 4e décision de l'Administrateur : Fondation : solin**

[112] Dans sa décision, le conciliateur cite 3 extraits du rapport de Monsieur Brisebois. Le 1er concerne un solin-intramural Blueskin de Baker (sic) qui est trop court. Il est montré à la photo 25 du rapport de Monsieur Brisebois. Le 2e réfère à un solin de type Resisto qui se trouve à la base d'un coin intérieur et qui est montré à la photo 38 du rapport de Monsieur Brisebois. Le 3e réfère au mur gauche du même coin intérieur où on peut voir un solin de type Blueskin de Baker (sic) qui apparaît à la photo 40 du rapport de Monsieur Brisebois.

[113] Dans sa décision, le conciliateur a rejeté ce point en se fondant sur les motifs suivants :

- Ses propres observations faites lors de sa visite;
- Les informations qui lui ont été communiquées par l'entrepreneur en maçonnerie à l'effet que c'est une membrane de type « blueskin de baker » ou « resisto » qui est installée dans la majeure partie des ouvrages.
- Les propriétés physiques, la description et les caractéristiques de la membrane Blueskin SA de Henry Bakor Company cités à note F de sa décision.

*Solins de type Blueskin de Bakor*

[114] La preuve révèle que l'Entrepreneur a utilisé trois types de solins intra-muraux : un solin de type Névastral, un autre de type Resisto, et finalement celui de Blueskin SA ( de couleur bleue) de Bakor.

[115] Selon l'expert des Bénéficiaires, les deux premiers types de solins sont conformes aux normes de solins intra-muraux mais le troisième ne l'est pas.

[116] La preuve des Bénéficiaires et de l'Administrateur confirme l'installation d'un solin de type Blueskin SA de Bakor (bleu) à différents endroits sous le revêtement en maçonnerie, y compris aux 2 endroits mentionnés dans le rapport de Monsieur Brisebois qui sont cités par le conciliateur dans sa décision.

*Exigences du CNB 2005 concernant les solins intra-muraux*

[117] Monsieur Brisebois a témoigné que le CNB 2005 contient des exigences particulières concernant l'installation des solins intra-muraux en dessous des appuis des fenêtres, au dessus des ouvertures de portes et fenêtres d'un mur extérieur et aussi en dessous des chapeaux. Elles se trouvent à la section 9.20.13.3 du CNB 2005 elles se lisent comme suit :

### « 9.20.13.3 Emplacement

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

a)

b)

c)

d) au-dessous des chantepleurs; et

e)

[118] De plus, le Code contient des exigences quant à la longueur du solin qui doit dépasser l'élément de construction au-dessous de ce solin :

### 9.12.13.6 Solins sous chantepleurs de contre - murs extérieurs en maçonnerie

2) les solins posés sous les chantepleurs du contre- mur extérieur en maçonnerie d'un mur à ossature de bois doivent déborder d'au moins 5 mm par rapport à la face extérieure de l'élément de construction au-dessous du solin et remonter de 150 mm le long du mur à ossature bois.

[119] Les Bénéficiaires ont soumis en preuve les fiches techniques de 2 membranes auto- adhésives fabriquées par la même compagnie, Henry Bakor Company :

- La première s'appelle « Blueskin SA - Membrane pare-air/vapeur auto -adhésive » ; elle est de couleur bleue. Sous le titre « Description » on peut lire ce qui suit : « Cette membrane est expressément conçue pour être posée par auto- adhésion à un substrat préparé, servant ainsi de pare-air/vapeur/eau . »
- La deuxième porte le nom de Blueskin TWF - Membrane auto- adhésive pour solin intra-mural »; elle est de couleur jaune. Sous le titre « Description » il est écrit : « Cette membrane est spécifiquement conçue pour être utilisée comme solin intra-mural et écran imperméabilisant ».

[120] Monsieur Brisebois a témoigné que la première de ces membranes qui est de couleur bleue et qui est visible à certains endroits de la maçonnerie, n'est pas reconnue comme un solin intra-mural. Elle est plutôt reconnue comme une membrane pare-air/vapeur. Il a déclaré qu'« elle ne va pas persister dans le temps ». Selon lui, elle peut se désagréger. Il a vu des situations où une telle membrane s'est désagrégée après 6 mois après son installation et d'autres situations où ceci est survenu après 5 ans. Il ne peut pas prévoir quand cela pourrait se produire dans le bâtiment des Bénéficiaires.

[121] Il déclare que la section 9.20.13.3 du CNB 2005 exige un solin de type intra-mural. Il s'agit d'une membrane comme la Blueskin TWF (jaune) de Bakor.

[122] Le conciliateur opine que la Blueskin SA (bleue) s'apparente à la polyéthylène qui est un des matériaux pouvant servir de solin selon la section 9.20.13.1 du CNB 2005 et le Tableau qui y apparaît. Il a donc conclu que cette membrane pourrait être utilisée comme un solin intra-mural.

[123] Il a consulté des membres du personnel technique de l'Administrateur qui l'ont informé qu'ils voyaient sur les chantiers des entrepreneurs utiliser la membrane Blueskin SA comme un solin intra-mural.

[124] Il admet que le fabricant des 2 membranes Blueskin les vend pour 2 usages différents et que ce fabricant est la meilleure personne pour évaluer l'usage auquel son produit est destiné.

[125] De plus, il reconnaît qu'il n'a pas contacté ce fabricant pour lui demander si la Blueskin SA (bleue) peut-être utilisée comme un solin intra-mural.

### **Prétentions des parties**

[126] Les Bénéficiaires plaignent que la membrane Blueskin SA (bleue) n'est pas conforme aux normes et aux règles de l'art ainsi qu'à l'usage indiqué par son fabricant la compagnie Henry Bakor, pour servir comme un solin intra-mural.

[127] Ils demandent au Tribunal que les déficiences, c'est-à-dire tous les endroits où aucun solin intra-mural n'est visible et ceux où le solin est non-conforme, comme la membrane Blueskin SA (bleue), soient corrigés selon les normes du CNB 2005, les règles de l'art et les spécification du fabricant.

[128] L'Administrateur plaide que selon les deux fiches techniques des deux membranes Blueskin de Bakor, la Blueskin SA et la Blueskin TWF, elles sont semblables.

[129] De plus, selon le témoignage du conciliateur, certains entrepreneurs en construction utilisent aussi la membrane Blueskin SA (bleue) de Bakor comme un solin intra-mural.

### Analyse et décision

[130] Dans son rapport Monsieur Brisebois a dénoncé la non-conformité de la membrane Blueskin SA (bleue) de Bakor pour les fins d'usage comme un solin intra-mural.

[131] Pour les fins de cette cause, le Tribunal a reconnu Monsieur Brisebois comme un expert en maçonnerie. Il a déposé son rapport et il a témoigné à l'addition.

[132] Dans son rapport, il écrit ceci au sujet de la membrane Blueskin SA (bleue) de Bakor :

« Malheureusement, le solin Blueskin de Bakor n'est pas reconnu comme un solin intra-mural, mais comme un pare-vapeur/air. Pour les solins intramuraux, on doit utiliser le Blueskin TWF qui est reconnu à cet effet et il est jaune (Fiche technique en annexe).

S'il y a défaillance du produit, le fournisseur ne pourra être responsable. Il faudra donc changer l'ensemble des solins de la fondation où ce produit a été utilisé. » (page 16 de la pièce B-1)

[133] Le conciliateur Monsieur Benoit Pelletier T.P. , malgré sa longue expérience, n'a pas été reconnu dans cette cause comme un expert.

[134] Il a reconnu qu'il n'a pas contacté la compagnie Bakor afin de connaître sa position à l'égard de l'usage de la membrane Blueskin SA comme un solin intra-mural.

[135] Sa référence à une discussion avec les membres du personnel technique de l'Administrateur qu'ils lui ont déclaré que certains entrepreneurs utilisent cette membrane pour servir comme un solin intra-mural n'est pas suffisante pour établir que cet usage est conforme aux règles de l'art de la construction.

[136] De plus, l'opinion de conciliateur que les 2 membranes Blueskin, la SA et la TFW peuvent servir de solin intra-mural parce que leurs fiches techniques respectives ont des similitudes, est intéressante mais insuffisante pour affaiblir sérieusement la preuve présentée par Monsieur Brisebois. Seul un autre expert en maçonnerie pourrait émettre une telle opinion.

[137] Pour ces raisons, le tribunal conclut que l'installation de la membrane Blueskin SA de couleur bleue comme un solin intra-mural dans le bâtiment des Bénéficiaires est non conforme aux règles de l'art de la construction.

## LES FRAIS DE L'EXPERT

[138] Les Bénéficiaires demandent au Tribunal d'ordonner le remboursement des factures de Consultants Quali-contrôle inc. pour les services professionnels de leur expert, M. Denis Brisebois. Il s'agit de quatre factures qui se détaillent comme suit :

- Facture numéro 10 26 du 14 juin 2015 se rapportant à une rencontre consultative : 425\$ plus les taxes;
- Facture numéro 1039 du 11 août 2015 relativement à la rédaction du rapport sur vérification de maçonnerie au bâtiment des Bénéficiaires : 775\$ plus les taxes;
- Facture numéro 10 76 pour la préparation à l'audience (3 heures) et la présence de Monsieur Brisebois à l'audition de 17 novembre 2015 (5 heures) : 500\$ plus les taxes
- Facture numéro 11 06 pour la présence de Monsieur Brisebois à l'audition du 13 avril 2016 : 500\$ plus les taxes.

[139] Le montant total de ces 4 factures se chiffre à 2200 \$ plus les taxes.

[140] Selon les dispositions de l'article 124 du Règlement, l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[141] Devant ce Tribunal, les Bénéficiaires ont eu gain de cause partiel.

[142] Selon le Tribunal, le rapport de Monsieur Brisebois ainsi que son témoignage lors de la 2e journée d'audition, le 13 avril 2016, étaient pertinents et les frais y associés étaient raisonnables. Il s'agit des factures no. 1039 et no. 1106.

[143] En ce qui concerne la facture numéro 1026 du 14 juin 2015 quant à une rencontre consultative, il est raisonnable de croire qu'une partie de cette rencontre a été nécessaire pour la préparation de l'expertise de Monsieur Brisebois. Pour cette raison, 150\$ de cette facture, plus les taxes, devront être remboursés aux Bénéficiaires .

[144] En ce qui concerne la facture de 10 76 se rapportant à la préparation de l'audience (3 heures) et la présence de Monsieur Brisebois lors de la première journée d'audition du 17 novembre 2015, le Tribunal estime qu'un montant de 250 \$ dollars de cette facture, plus les taxes devront être remboursés. À cette première audition, M. Brisebois était présent mais il n'a pas témoigné.

## Conclusions supplémentaires

### *Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et le partage des coûts*

[145] Au cours des conférences téléphoniques qui ont précédé la première journée d'audition du 17 novembre 2015 et au cours de cette première audition, l'Entrepreneur s'est désisté de plusieurs points qu'il a portés à l'arbitrage, à savoir les points 4, 5, 6, 15 et 16 de la première décision de l'Administrateur.

[146] En ce qui concerne tous les autres points de sa demande relativement à la même décision de l'Administrateur, il n'a soumis aucune preuve à leur appui. Vu l'absence d'un représentant de l'Entrepreneur au cours de la 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> journée d'audition, ces points n'ont fait l'objet d'aucune plaidoirie de la part de l'Entrepreneur.

[147] Pour ces raisons, le Tribunal ne peut accueillir la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

[148] Selon l'article 123 du Règlement, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

[149] Afin d'appliquer cet article, le Tribunal arbitral déterminera la portion des coûts d'arbitrage se rapportant à la demande de l'Entrepreneur, et les partagera également entre ce dernier et l'Administrateur.

### *Désistement quant à certains points de la demande des Bénéficiaires*

[150] Les Bénéficiaires se sont désistés aussi de certains points de leur demande d'arbitrage se rapportant à la première décision de l'Administrateur. Il s'agit des points 31, 33, 36 et 38.

### *Varia*

[151] Selon l'article 116 du Règlement, un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

## **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :**

**CONSTATE** le désistement de l'Entrepreneur à l'égard de sa demande d'arbitrage des points 4, 5, 6, 15 et 16 mentionnés à la décision de l'Administrateur du 13 novembre 2014;

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur se rapportant aux points 7, 9, 10, 12, 13, 17, 25, 26, et 35 de la décision précitée de l'Administrateur;

**CONSTATE** qu'un règlement à l'amiable est intervenu entre l'Administrateur et les Bénéficiaires quant au point 30 « Plaque d'adresse » de la décision précitée de l'Administrateur;

**REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires relativement au point 32 « Porte de lingerie : installation » mentionné dans la décision précitée de l'Administrateur;

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires relativement au point 35 « Rampe d'escalier : fixation », au point 37 « Revêtement de plancher : gondollement-espacement » et au point 39 « Lavabo sale d'eau : éclat » qui sont mentionnés dans la décision précitée de l'Administrateur et **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou advenant son défaut, à l'Administrateurs de faire les travaux correctifs requis à l'égard de chacun de ces points le ou avant le 21 décembre 2016, lesdits travaux devant être effectués conformément aux normes et aux règles de l'art de l'industrie de la construction qui y sont applicables;

En ce qui concerne le point 50 « Revêtement de maçonnerie : humidité », mentionné dans la décision de l'Administrateur du 2 mars 2016, **DÉCLARE** que l'Entrepreneur ou advenant son défaut, l'Administrateur devra faire une investigation selon les règles de l'art dans l'industrie de la construction pour découvrir les causes probables de l'humidité qui provient d'un vice ou d'une malfaçon, aux trois endroits mentionnés sous le point 50 de la présente sentence, y compris au moyen d'ouvertures exploratoires dans le revêtement extérieur du bâtiment,

**DÉCLARE** qu'avant d'entreprendre une telle investigation, l'Entrepreneur, ou advenant son défaut, l'Administrateur devra aviser les Bénéficiaires de la date à laquelle elle sera tenue et des méthodes d'investigation proposées par l'Entrepreneur ou advenant son défaut, par l'Administrateur afin de permettre aux Bénéficiaires et à leur expert désigné d'y être présents, et

**DÉCLARE** qu'advenant la découverte d'un vice ou d'une malfaçon qui est la cause probable d'humidité visible sur le revêtement extérieur aux endroits précités, l'Entrepreneur ou advenant son défaut, l'Administrateur devra effectuer les travaux correctifs requis selon les normes et les règles de l'art de la construction y applicables aussitôt que les conditions climatiques le permettront mais le ou avant le 5 mai 2017 ;

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard du point 51 « Joint de maçonnerie : résistance effritement micro- fissuration » et du point 52 « Fondation : solin » mentionnés dans la décision de l'Administrateur de 2 mars 2016 ;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur ou advenant son défaut, à l' Administrateur de refaire tous les joints de la maçonnerie du bâtiment des Bénéficiaires et d'installer un nouveau solin intra-mural de fondation aux endroits indiqués où un tel solin est requis selon l'expertise du 11 août 2015 signée par M. Denis Brisebois, conformément aux normes du Code national du Bâtiment de 2005, des règles de l'art de la construction et selon les spécification du fabricant du solin proposé, aussitôt que les conditions climatiques permettront ces travaux mais le ou avant le 5 mai 2017 ;

3. Syndicat Iberville-de Rouen et Construction Continuum, Me Jeffrey Edwards, arbitre, 24 mai 2013, GAMB 166517-1, 2012-06-003 et 1318597, 2013-5-24.
4. SDC 12505, 12507, 12509, 71<sup>e</sup> avenue et Construction Prodan, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, 11 décembre 2012, CCAC S12-0710001 –NB.
5. André Broadhead et Maria Filippi c. Goyette Duchesne et Lemieux inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., M. Claude Dupuis, arbitre, 23 juin 2004, Organisme d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMB).
6. Daniel Tremblay et Hervé Bansi Tchépannou c. Maçonnerie Gérard Vézina inc. et l'Officier de a publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, Cour du Québec, 10 février 2009, 2009 QCCQ 3694 parag. 45.

#### **Autre jurisprudence consultée**

Construction R. L. & Fontaine inc. c. P.M.A. Poirier inc., Honorable Yvan Mayrand, J.C.Q., Cour du Québec, 22 septembre 2005, 2005 CanLII 35627 (QC CQ) .

M. Demetri Karamalis et Mme. Elizabeth Vallianatos c. Développement immobilier Titan inc. et la Garantie habitation du Québec inc. , Me Jean Doyle, arbitre, 7 août 2014, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMB) 2013-16-020.

Pierre St-Laurent et Denise L'Anglais Saint-Laurent c. Les habitations Signature inc. et la Garantie habitation du Québec inc., Jean Morissette, arbitre, 27 mars 2015, Groupe d'arbitrage de médiation sur mesure (GAMB) 2014-16-015.

**ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires un montant de 1675 \$ plus 83.75\$ pour la TPS et 167.08\$ pour la TVQ , relativement aux frais facturés pour les services d'expert de la firme Consultants Quali-Contrôle, le ou avant le 15 décembre 2016 ;

**DÉCLARE** que les coûts d'arbitrage se rapportant à la demande de l'Entrepreneur seront partagés également entre l'Entrepreneur et l'Administrateur ;

**DÉCLARE** que les coûts d'arbitrage se rapportant aux 3 demandes d'arbitrage des Bénéficiaires relativement aux décisions de l'Administrateur du 13 novembre 2014, 9 juin 2015 et 2 mars 2016 seront à la charge de l'Administrateur ;

**DÉCLARE** qu'advenant que l'Entrepreneur ne possède plus la licence appropriée pour effectuer des travaux correctifs ordonnés ci-haut, l'Administrateur en sera responsable dans le cadre du plan approuvé selon les dispositions du Règlement.

Montréal, le 11 novembre 2016



---

**M<sup>e</sup> ALBERT ZOLTOWSKI**  
Arbitre / SORECONI

### Liste des références

1. Décret 156-2014, a. 4.
2. Syndicat des copropriétaires lot 3977437 c. Gestion Mikalin Ltée. et La Garantie Abritat inc, M. Jean Morissette, arbitre, 24 avril 2015, dossier de GAMM 2013-15-011.