

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Chapitre B-1.1, r. 8)

---

CANADA  
Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 156873-10669  
N° dossier CCAC : S23-110702-NP

---

Entre

**Syndicat des copropriétaires du 3999-4001-4003 rue Gertrude**  
Bénéficiaire

ET

**9247-7736 Québec Inc. / Le Groupe Padam**  
Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : Vien Minh Van  
Sigmud Poitras

Pour l'Entrepreneur : Jonathan Lalonde

Pour l'Administrateur : absent

Date de l'audience : 6 décembre 2024

Date de la sentence : 6 janvier 2025

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRE :

Syndicat des copropriétaires du 3999-4001-4003 rue Gertrude  
a/s Vien Minh Van  
3999 rue Gertrude  
Montréal, Qc. H4G 1R7

### ENTREPRENEUR :

9247-7736 Québec Inc. / Le Groupe Padam  
a/s Jonathan Lalonde  
92, rue Saint-Jacques sud, bureau 101  
Saint-Jean-sur-Richelieu, Qc. J3B 6S3

### ADMINISTRATEUR :

La Garantie Construction Résidentielle  
a/s M<sup>e</sup> Valérie Lessard  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

### Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné  
Arbitre/CCAC  
Place du Canada  
1010 ouest, de la Gauchetière #950  
Montréal, Qc. H3B 2N2

### Pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

#### Document(s) contractuel(s)

- A-1 Avis de fin de travaux signé le 23 septembre 2019;
- A-2 Rapport d'inspection pré-réception effectué par Inspection Sur Mesure daté du 31 octobre 2019, suivant la visite du 23 octobre 2019 ;

#### Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-3 En liasse, le formulaire de dénonciation daté du 21 juillet 2023 ainsi que la preuve d'envoi par courriel le 21 juillet 2023, incluant également le formulaire de dénonciation additionnelle daté du 28 août 2023 ainsi que la preuve d'envoi par courriel le 28 août 2023;
- A-4 En liasse, les deux courriels d'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 7 août 2023 et 30 août 2023, avec les preuves de remises par courriel, incluant:
  - Formulaires de dénonciation daté du 21 juillet 2023 et 28 août 2023 (voir A-3);
  - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);

#### Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-5 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-6 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat des copropriétaires du 3999-4001-4003 rue Gertrude;



### Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-7 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 17 octobre 2023 ainsi que les preuves de remises par courriel aux Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 17 octobre 2023;
- A-8 En liasse, la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 26 janvier 2024, incluant :
- Demande d'arbitrage du bénéficiaire datée du 7 novembre 2023;
  - Décision de l'Administrateur datée du 17 octobre 2023 (voir A-7);
  - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 26 janvier 2024;
- A-9 Curriculum vitae du conciliateur.

### Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1) "Service après-vente 2020-08-26-MJB.pdf", p.3-4  
Observation faite par une inspectrice de "Inspection sur Mesure, été 2020
- B-2) Correspondance "Gmail - 20 Aout 2020.pdf"  
Dénonciation envoyée au groupe Padam en août 2020
- B-3) "gcr-f410\_formulaire-denonciation\_interactif\_12-2019\_VienMinhVan"  
Formulaire de dénonciation GCR en août 2020
- B-4) Correspondance "Gmail - 18 septembre 2020.pdf"  
Réponse du groupe Padam/JP Lalonde
- B-5) "Lettre-résumé 23-0516 E.pdf"  
Lettre mettant en relief les observations du problème de moisissure par un expert en bâtiment du Groupe Burex
- B-6) "2024-09-13\_Lettre complémentaire finale\_23-0516 E"  
Complément d'observation suite à la lettre-résumé
- B-7) "2024-03-08\_Rapport final pour fin de garantie\_23-0534 E.pdf",  
Rapport Groupe Burex rapportant plusieurs anomalies de la construction du bâtiment. Nous porterons plus spécifiquement attention sur les points suivants en lien avec des observations de manquement sur la perméabilité du bâtiment :
- 5.2.15
  - 5.2.20
  - 5.3.5
  - 5.3.6
  - 5.4.1
  - 5.4.3
  - 5.4.4
  - 5.4.5
- B-8) Dossier intitulé "JPG"  
Photos du garde-robe impacté par le problème de moisissure, entre 2020 et 2023
- B-9) Facture du plombier 18 juillet 2022 –
- B-10 Échange concernant l'échangeur d'air (envoyé par courriel le 6 décembre 2024 à 16 :40)
- B-11 En liasse, six photos et un courriel du 7 décembre (après l'audience)
- B-12 Facture pour le témoignage de l'expert Poitras

PREUVE À L'AUDIENCE .....	8
Vien Minh Van.....	8
Sigmud Poitras .....	14
Jonathan Lalonde.....	21
Contre-preuve.....	26
PLAIDOIRIE .....	27
Bénéficiaire .....	27



Entrepreneur .....	29
Réplique .....	30
DÉCISION .....	31
Introduction .....	31
Recours en vertu du Règlement.....	31
Prescription de trois ans comme conséquence de la prétention du Bénéficiaire .....	34
L'absence de vice majeur pour une découverte en quatrième année (juillet 2023) .....	37
Éléments de preuve et de plaidoirie.....	38
Conclusion.....	41
FRAIS .....	42
CONCLUSION .....	43

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par le Syndicat Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur GCR datée du 17 octobre 2023, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 7 novembre 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 28 janvier 2024.
- [2] Par courriel du 21 mars 2024, M<sup>e</sup> Valérie Lessard, procureure de l'Administrateur a communiqué ce qui suit :
- Bonjour M. l'Arbitre,
- Dans le cadre du dossier mentionné en rubrique, venant de recevoir les instructions de ma cliente la GCR, je confirme que le conciliateur et moi-même ne participerons pas à l'arbitrage, non plus qu'à la conférence de gestion. Nous nous en remettons à la décision de l'Administrateur, laquelle pour nous est complète.
- En vous transmettant nos salutations distinguées.
- [3] Le délai pour procéder s'explique ainsi : une conférence de gestion s'est tenue le 25 mars 2024, au cours de laquelle le Bénéficiaire a demandé une suspension pour compléter son dossier, s'en sont suivis des courriels de rappel par le Tribunal les 29 avril, 6 mai, 10 juin, 12 août, et 3 octobre 2024.
- [4] À la suite de l'avis de fin de travaux signé le 23 septembre 2019 (pièce A-1), le rapport d'inspection pré-réception des parties communes a été effectué par Inspection Sur Mesure daté du 31 octobre 2019, suivant la visite du 23 octobre 2019 (pièce A-2) ;
- [4.1] le rapport d'inspection montre à son sommaire, la présence de Jean-Patrick (appelé erronément Jean-Pierre) Lalonde, représentant de l'Entrepreneur.
- [5] Le Syndicat Bénéficiaire envoie une dénonciation sur une formulaire le 21 juillet 2023 (pièce A-3 et Annexe II de la décision), référant à la dénonciation de son président de 2020 pour une première observation le « 20 » (note : quantième erroné, nous y reviendrons) juillet 2020, tel que décrite dans la décision de l'Administrateur du 17 octobre 2023 citée au paragraphe qui suit.



[6] Le 17 octobre 2023 (pièce A-7), l'Administrateur a rendu une décision sur le point 1 objet de l'arbitrage :

1. HUMIDITÉ, TRACE DE MOISSURE ET/OU CHAMPIGNONS AU MUR INTÉRIEUR

Le syndicat dénonce ce qui suit:

1. Humidité perceptible au sol + trace de moisissure/champignons au mur  
Date de la première observation : 20/07/2020  
Se référer à la dénonciation 156874-4745, point #9  
Premiers symptômes en 2019, mais dénonciation faite durant l'été 2020.  
L'entrepreneur est venu investiguer sans trouver la source du problème.  
En 2022, un robinet extérieur mal entretenu durant l'hiver 2021-2022 a causé des dégâts d'eau et l'entrepreneur a conclu que cela était la source du problème. Les réparations ont été apportées au robinet et aux murs  
[note : fin de l'extrait]

Situation observée depuis le 20 juillet 2020, soit dans la première année suivant la réception du bâtiment du 31 octobre 2019, et dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 21 juillet 2023, **soit plus de trois ans suivant la découverte**, le syndicat dénonce la présence d'humidité au sol et des traces de moisissure et /ou de champignons sur des murs à l'intérieur d'une chambre de l'unité 3999.  
[Caractères gras du Tribunal]

En se référant au point 9 de la décision émise dans le cadre de la réclamation 156874-4745, on constate que les bénéficiaires de l'unité 3999 ont observé les premiers désordres en 2020.

À la première dénonciation faite au cours de la période estivale 2020, l'entrepreneur a procédé à des investigations, sans déterminer la source du problème.

En 2022, un dégât d'eau est survenu à l'intérieur de la chambre de l'unité 3999, lequel ayant été causé par un robinet extérieur qui avait mal été entretenu au cours de la période hivernale 2021-2022.

À ce moment, l'entrepreneur a conclu que la situation dénoncée était en lien avec le dégât d'eau causé par le robinet.

Nous avons pris connaissance de la dénonciation reçue le ou vers le 20 août 2020, et constatons que la situation a été dénoncée par les bénéficiaires de l'unité 3999, rue Gertrude, dont voici les extraits :

[Note du Tribunal : c'est aussi la pièce B-3 - dénonciation de Vien Minh Van du 3999 rue Gertrude du 20 août 2020] [...] 9 : Accumulation d'humidité au sol et au mur de la garde-robe chambre invité – Date de la première observation 10/07/2020 – Humidité perceptible au sol + trace de moisissure / champignons au mur [...]

Le ou vers le 21 septembre 2020, les bénéficiaires de l'unité 3999 font parvenir un avis mentionnant que les points 1 à 10 de la dénonciation ont été réglés et ils



mentionnent à l'administrateur de mettre fin au processus de la dénonciation, dont voici l'extrait:

[...] tel que discuté, les points 1 à 10 sont bien fixés. [...] **@Reclamation GCR : La dénonciation peut être annulée** [...] [caractères gras du Tribunal]

Finalement, au moment de notre visite, nous avons compris que la situation avait été réglée par le nettoyage des murs intérieurs de la garde-robe de la chambre de l'unité 3999.

Au soutien de la dénonciation, le syndicat nous a fait parvenir des photos suivantes démontrant la situation :  
[...]

Le ou vers le 9 août 2023, le syndicat nous a fait parvenir un bref résumé du constat de l'expert lors d'une visite, dont voici un extrait : [...]

**Au moment de notre visioconférence du 18 septembre 2023, nous avons compris ce qui suit :**

- Le bénéficiaire de l'unité 3999 est l'un des administrateurs du syndicat.
- La situation dénoncée se situe au même endroit que les dommages subis lors du dégât d'eau causé par un robinet.
- Les travaux correctifs concernant le robinet et la remise en état des murs ont été faits par les bénéficiaires. Toutefois, les problèmes d'humidité, de condensation au sol et de moisissure sont toujours présents.
- En présence d'un expert mandaté par le syndicat, les parties mentionnent que plusieurs vérifications ont été faites en lien avec la présence d'humidité au sous-sol à l'intérieur de l'unité 3999, sans toutefois en déterminer la cause.

**Observations et commentaires lors de notre visite du 13 octobre 2023**

Le représentant du syndicat mentionne ce qui suit :

- Les travaux correctifs en lien avec le dégât d'eau survenu en 2022 ont été faits par le syndicat.
- Les travaux concernant le robinet et le tuyau d'alimentation ont été faits par un plombier.
- La remise en état des bas de murs (mouleurs) a été faite par le syndicat et il est mentionné que les murs et plancher ont été asséchés avant la remise en état des lieux.
- La présence de moisissure sur les murs n'est pas normale pour un bâtiment construit en 2019.
- Finalement, après les quatre derniers jours de pluie, le représentant du syndicat mentionne n'avoir pas observé la présence d'infiltration d'eau.

Au moment de notre visite, l'entrepreneur a indiqué avoir fait les interventions suivantes :

- Dégarnissage des murs intérieurs.



- Vérification du système d'isolation sur la fondation.
- Isolation du mur de la fondation est assurée par la présence d'un panneau isolant rigide, coupe-vapeur, d'une épaisseur de 3 pouces.
- Pose d'un joint de calfeutrage à la jonction du mur de fondation et de la dalle de béton.
- Vérification de l'étanchéité de la conduite de plomberie raccordée au robinet extérieur.
- **Test d'eau extérieur afin de vérifier l'étanchéité de la fondation.**  
[Caractères gras du Tribunal]

Enfin, il mentionne qu'après toutes les vérifications effectuées depuis août 2023, la cause probable en lien avec la situation dénoncée est possiblement la présence d'humidité élevée à l'intérieur de cette pièce.

Au moment de notre visite, nous avons fait les observations suivantes:

- Présence de traces ou cernes qui s'apparentent à de la moisissure sur les composantes de bois et les panneaux isolants.
- Présence de clous rouillés sur les fourrures de bois.
- Nous n'avons pas mesuré la présence d'humidité récente sur les fourrures de bois.
- Pas d'infiltration d'eau récente observée à la jonction du mur de fondation et de la dalle de béton.
- Pas d'infiltration d'eau provenant du plafond de la garde-robe et des conduites de plomberie.
- Nous avons mesuré un taux d'humidité ambiant de 71 % à l'intérieur de la chambre.
- Pas de dommage apparent au revêtement de sol.
- Échangeur d'air fonctionnel.
- Absence de fissure au mur de la fondation
- Pas de désordre en lien avec la présence d'accumulation d'eau près des murs de la fondation

#### Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. [...]

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que ce vice caché n'a pas été découvert dans les trois années suivant la réception du bâtiment.

Dans les circonstances, en raison d'une découverte tardive (juillet 2023), soit plus de trois ans après la réception du bâtiment (31 octobre 2019), l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1

[7] Le 7 novembre 2023 (pièce A-8), le Syndicat Bénéficiaire se pourvoit en arbitrage en ces termes :



Nous avons récemment reçu une décision défavorable de la GCR : bien que notre problème est bien un vice caché, il a été signalé à la 4e année, dépassant la durée de la garantie de 3 ans.

Cependant, les premiers signes ont été démontrés dès la 1ere année, preuve à l'appui.

## PREUVE À L'AUDIENCE

### Vien Minh Van

- [8] Monsieur Vien Minh Van est président du Syndicat Bénéficiaire depuis 2020 (de mémoire), ingénieur électrique de formation et a surtout travaillé en informatique.
- [9] D'après le rapport CIDREQ (pièce A-6), son épouse et lui sont administrateurs du Syndicat Bénéficiaire depuis le 26 avril 2019 – ils ont emménagé au 3999 en avril 2019, derniers arrivants de l'immeuble qui compte trois unités de copropriété.
- [10] Il a effectué avec Jean-Patrick Lalonde (Entrepreneur) une inspection pré-réception des parties privatives.
- [11] Avec son épouse, il occupe le rez-de-chaussée et le sous-sol.
- [12] A l'aide d'un dessin fait à la main, il montre au sous-sol un garde-robe qui fait le coin des murs nord et est, murs exposés (sans mur mitoyen avec un autre immeuble), dans le fond d'une chambre d'invités très peu utilisée ;
- [12.1] il y a une sortie de l'échangeur d'air, déjà installée avant son achat, dans la chambre d'invités, non loin de la porte d'entrée de la chambre qui est à l'opposée de la porte du garde-robe ; il y a aussi une unité d'air climatisé ;
- [12.2] c'est une chambre qu'on n'utilise pas vraiment ;
- [12.3] son garde-robe est surtout utilisé pour entreposer des vêtements, des boîtes, des valises, des objets encombrants, c'est très précieux pour entreposer leurs choses ;
- [12.4] la moisissure est apparue du côté du mur nord du garde-robe, à un endroit spécifique par rapport à tout le sous-sol qui est quand même grand.
- [13] Dès l'été 2019, il a remarqué quelque chose, une petite mousse qui ressemblait à un cocon d'insecte ou a des résidus de construction, *très très très* minime, il a simplement essuyé la chose sans trop se poser de questions.
- [14] Le restant de la saison ce n'est pas revenu et il ne s'inquiétait pas trop.
- [15] La réception des parties communes a été finalisée le 31 octobre 2019.
- [16] Au printemps 2020, mai ou juin, il commence à remarquer de la mousse à nouveau.





[17] Durée l'été 2020, « on » a fait appel à une inspectrice (Marie-Josée Bressani), qui a fait l'inspection des parties communes et privatives, qui leur a fait un rapport, elle a vu le problème et l'a mis dans un document ;

[17.1] il montre d'abord deux photos, #3691 et #3692 qu'il a prises lui-même (produites en liasse dans le fichier B-8), du 26 juillet 2020 :

[17.1.1] on voit des taches noircies au niveau de la plinthe, juste sur les plinthes, pas encore au niveau du sol à cette époque ;

[17.2] le document de son inspectrice (pièce B-1) est un document de 5 pages daté du 26 août 2020, indiquant une visite à cette date, et qui montre à la page 4, deux photos avec une évolution des taches (il y en a plus) et qui indique à la page 3 :

Nous avons noté la présence de traces ayant l'apparence de moisissure et avons relevé la présence d'humidité élevée, ce qui requiert une expertise supplémentaire. Une compagnie spécialisée en décontamination devra être consultée afin d'effectuer une analyse des traces et effectuer un test d'air, afin de vérifier si les traces peuvent être nocives pour la santé des occupants. De plus, la source devra être localisée et corrigée et si l'analyse révèle que la santé des occupants pourrait être affectée, la décontamination des matériaux devra être effectuée. Suivre les recommandations de l'expert quant aux correctifs à effectuer pour assurer l'intégrité du bâtiment et la sécurité des personnes

[18] Il affirme qu'il était en communication régulière avec les représentants de l'Entrepreneur pendant presque 3 ou 4 ans, même jusqu'à récemment.

[19] Quand il a commencé à voir les problèmes il leur en a parlé par téléphone.

[20] Vu les délais à répondre, il a fait une dénonciation sur le document de dénonciation de la GCR.

[21] La première dénonciation en lien avec la moisissure a été faite le 20 août 2020 (pièce B-2), courriel envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur GCR avec le formulaire (pièce B-3) en pièce jointe :

La présente est pour vous informer que nous demandons des réparations demandées pour le 3999 rue Gertrude.

Nous vous demandons un plan d'action avec dates raisonnables qui seront respectées pour effectuer les travaux et correctifs.

[21.1] le formulaire indique, comme Bénéficiaire : « Vien Minh Van & Debara Cheung » ;

[21.2] au point 9, il est écrit : « 9 : Accumulation d'humidité au sol et au mur de la garde-robe chambre invité – Date de la première observation 10/07/2020 – Humidité perceptible au sol + trace de moisissure / champignons au mur » ;

[21.2.1] le Tribunal souligne que la date qui apparaît sur la dénonciation d'août 2020, produite en B-3, indique bien **10** juillet 2020 comme date de la première observation, et non, **20**



juillet 2020 comme inscrit à la dénonciation du 21 juillet 2023 et à la décision de la GCR du 17 octobre 2023.

- [22] En septembre 2020, l'Entrepreneur est intervenu :
- [22.1] ils sont venus pour regarder ;
  - [22.2] ils ont commencé avec des hypothèses ;
  - [22.3] Jonathan Lalonde lui a dit que lors de la construction il y avait déjà eu un problème d'accumulation d'eau dans ce coin-là, mais c'était juste une hypothèse, on ne savait pas c'était quoi.
- [23] L'Entrepreneur a démonté les deux chambres, la chambre d'invités (devant le garde-robe) et la chambre des maîtres (qui fait l'autre coin, le coin des murs nord et ouest) ;
- [23.1] ils ont démonté les murs, ils ont enlevé les planchers, ils ont essayé de trouver la source du problème ;
  - [23.2] ils n'ont pas réussi à trouver la source du problème, ils ont dit que c'était sec sec sec, on ne voit rien, ils ont laissé sécher et ils ont reconstruit ;
    - [23.2.1] au Tribunal qui demande pourquoi il dit « laissé sécher » est-ce que c'était trempé, il répond c'était sec mais ils ont laissé tout ouvert pendant un certain temps, quelques jours, il ne sait pas pour quelle raison ;
  - [23.3] la reconstruction a aussi pris du temps, le 18 septembre ça a été déclaré terminé.
- [24] Le 18 septembre 2020 (pièce B-4), Jonathan Lalonde (Entrepreneur) lui a envoyé un courriel :
- Tel que discuté au téléphone plus tôt aujourd'hui, 18 septembre 2020, nous jugeons que les travaux sont complétés et que chacun des points (1 à 11) de votre dénonciation datée du 20 août 2020 sont considérés réglés et à votre entière satisfaction ;
- [24.1] le Tribunal note pendant son délibéré que ce courriel du 18 septembre est à la suite d'un courriel du 2 septembre envoyé à l'Entrepreneur et à la GCR, mais dont le contenu est invisible avec la mention [Quoted text hidden].
- [25] Il a envoyé un courriel à la GCR le 21 septembre 2020 *tel que discuté, les points 1 à 10 sont bien fixés. [...] @Reclamation GCR : La dénonciation peut être annulée* et il l'explique ainsi à l'audience :
- [25.1] pour nous, on collabore, on a rapporté un problème, ils sont venus le régler ; pour celui de la moisissure il ne sait pas si la source a été réglée, tout a été reconstruit, ensuite on ne savait pas c'est quoi qui causait le problème, mais Jonathan Lalonde lui a fait des recommandations verbales :



- [25.1.1] de bien contrôler l'air à l'aide de l'échangeur d'air, de le laisser toujours allumé surtout durant l'été ;
  - [25.1.2] de ne pas laisser d'objet dans le coin du garde-robe ;
  - [25.1.3] de ne pas fermer complètement la porte du garde-robe ;
  - [25.1.4] de continuer à observer et il était là pour aider, qu'on regardait ça ensemble de regarder après les grosses pluies pour voir s'il y avait de l'infiltration et de les rappeler s'il y avait quelques choses – il y avait un sentiment de collaboration ;
  - [25.1.5] on lui a aussi laisser un push-push.
- [26] Le 21 septembre il annule la réclamation à la GCR parce qu'ils sont intervenus et il n'y a plus de problème apparent, il utilise le garde-robe de nouveau, pendant tout le reste de l'automne il observe et il n'y a rien.
- [27] Durant l'hiver il observe et il ne se passe rien.
- [28] Le Tribunal souligne qu'il passe sous silence l'inondation d'une partie de son sous-sol en février 2021, dont l'Entrepreneur parlera par la suite dans son témoignage ci-après.
- [29] Durant l'été 2021, il remarque la réapparition de la moisissure au sol ;
- [29.1] il est alors en communication avec Jonathan Lalonde pour d'autres problèmes, donc on s'en parle ;
  - [29.2] au début « j'ai pris ça sur moi », car il a admis avoir mis des valises dans ce coin-là ;
    - [29.2.1] aux photos du 12 septembre 2021 #5325 et #5326 (à P-8 en liasse) on voit des taches sur le plancher ;
    - [29.2.2] il y avait mis des valises, il avait fait attention pour ne pas les coller au mur, il avait laissé un espace, malgré ça les taches sont arrivées – il s'est dit peut-être c'était de sa faute ;
    - [29.2.3] Jonathan Lalonde lui a dit de mettre un papier – photo #5327, il a nettoyé, push-push, et mis un papier – pour lui ça faisait du sens.
- [30] C'est surtout au printemps-été que ça arrive.
- [31] Pour le reste de l'automne 2021 on ne voit plus rien.
- [32] En mai 2022, il voit clairement des gouttelettes au niveau du sol et contacte l'Entrepreneur ;
- [32.1] il n'a pas contacté la GCR entre 2020 et 2023, il essaie toujours de collaborer avec l'Entrepreneur en premier lieu, quand ça traîne et que ça ne réagit pas, c'est là qu'il appelle la GCR.
- [33] Il réfère aux photos (B-6 en liasse) #6711 à 6717 du 15 mai 2022 et a appelé l'Entrepreneur – il dit voir les gouttelettes.



- [34] Le 26 juin 2022, il ouvre le robinet extérieur (de l'autre côté du mur, vis-à-vis de l'endroit où, à l'intérieur, il y a le garde-robe et l'endroit où il a vu les taches noires) dont la tuyauterie passe dans le plafond du garde-robe et en l'ouvrant il entend à l'intérieur un gros son, comme une chute d'eau et en allant au sous-sol, il a vu que l'eau coulait ;
- [34.1] il avait déjà ouvert ce robinet avant pour laver des vitres ou d'autres objets, et n'avait pas eu de problème, pas d'eau qui coulait.
- [35] Ce qu'il voyait alors c'est de l'eau qui sortait du mur via le plancher, maintenant il sait que l'eau venait du robinet qui a gonflé.
- [36] L'Entrepreneur a envoyé un employé le 4 juillet ; l'employé de l'Entrepreneur a quitté sans donner son diagnostic.
- [37] Entre le 26 juin et le 4 juillet, il a fermé le robinet et ça a arrêté de couler – par précaution il a aussi fermé la valve pour les deux robinets extérieurs.
- [38] Les photos #6943 (on voit l'ouvrier qui va ouvrir le mur) et #6944 montrent que cet employé a ouvert les murs, ouvert les plinthes, #6945 on voit le tuyau bombé avec une fissure ;
- [38.1] une photo du 18 juillet 2022 #7011 montre mieux que c'est bombé avec une fissure – il avait engagé un plombier pour enlever le tuyau et le remplacer
- [39] Puis l'Entrepreneur (Jonathan Lalonde) lui dit que selon leurs observations, ce qui est arrivé, c'est qu'il a laissé un raccord en « Y » inversé que lui (Monsieur Van) avait mis sur le robinet pour raccorder deux tuyaux, où à chaque sortie il y a des valves qui permettent à l'eau de s'échapper ou non ;
- [39.1] malheureusement, les valves étaient en position fermée, l'eau ne pouvait pas s'échapper, ça a été laissé durant l'hiver et avec la formation de glace, prenant du volume, ça a fait exploser le tuyau qui était dans le mur.
- [40] Lui il a payé tous les frais professionnels engendrés par cet incident, les frais de l'Entrepreneur pour être venu, les frais de ventilation ;
- [40.1] il n'a pas fait affaire avec l'Entrepreneur pour les réparations.
- [41] Le 18 juillet 2022, il a appelé un plombier pour réparer « la chose », ils ont coupé le tuyau, ils l'ont remplacé, tout colmaté, et on s'est assuré que l'eau ne coulait plus là.
- [42] De 2022 à 2023, il procède à des rénovations (réparations de l'endroit) *très très* progressives avec les services d'un voisin – les murs et les plinthes ont été enlevés et refaits au brut (non peints), un trou au plafond a vu le plafond remplacé à cet endroit (on a remis du gypse et fait installer une trappe maintenant qu'il sait qu'il y a un tuyau).
- [43] Il rénove toujours rendu à mai 2023.



- [44] Le tout est pertinent car avant il n'allait jamais voir dans cette pièce, là il la visualise de manière plus régulière qu'avant.
- [45] On ne voit pas de problème jusqu'au 15 juillet 2023, les photos de cette date #8952 à #8954, on voit des gouttelettes au sol et de la moisissure qui s'est formée.
- [46] On l'observe de manière concentrée à cet endroit, dans toutes les autres pièces du sous-sol on n'a pas ce problème.
- [47] Il en fait un suivi avec l'Entrepreneur le 17 juillet 2023, il y avait en même temps d'autres dossiers en discussion, il en a profité pour dire avoir encore ce problème.
- [48] Vu l'inaction il a fait une dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à la GCR le 21 juillet 2023 ;
- [48.1] note : la date sur le formulaire (Annexe II de la décision de la GCR) est le 21 juillet 2023, la date sur le courriel de dénonciation (Annexe I de la décision) est aussi le 21 juillet 2023.
- [49] L'Entrepreneur n'effectue aucune intervention.
- [50] Lui il n'y touche pas.
- [51] Le 7 août 2023, #9015 et #9016, les photos montrent les taches noires sur le mur.
- [52] Le 9 août 2023, l'expert Sylvain Brosseau, T.P., du groupe Burex effectue une visite pour produire une expertise sur la situation, suivie d'une autre visite le 31 août 2023 et d'un rapport d'expert du 31 août produit sous B-5.
- [53] Les recommandations de Jonathan Lalonde (Entrepreneur) étaient maintenant de contrôler son humidité, les sous-sols au Québec sont humides, c'était à lui (le Bénéficiaire) de mettre un déshumidificateur mais il n'est pas sûr si cela voulait dire que c'était à lui à payer pour ça.
- [54] Puis le conciliateur de la GCR a effectué son inspection –
- [54.1] le Tribunal a demandé au témoin de reconnaître, et le témoin les a reconnus, ce que lui et l'Entrepreneur sont censés avoir dit et le conciliateur censé avoir observé (voir la décision ci-haut au paragraphe [6]) :
- Le représentant du syndicat mentionne ce qui suit : 5 éléments
- Au moment de notre visite, l'entrepreneur a indiqué avoir fait les interventions suivantes : 6 éléments
- Au moment de notre visite, nous avons fait les observations suivantes : 9 éléments.
- [55] Jonathan Lalonde lui a demandé au cours de cette visite s'il avait installé un déshumidificateur, la réponse a été non, il trouvait cela un peu absurde d'en installer un dans une maison neuve, comprenant aussi que ce serait à ses frais.



- [56] Le 17 octobre il a reçu la décision de la GCR qui conclut au vice caché, que les éléments découverts répondent aux critères du vice caché, découvert en juillet 2023 et que ce n'est plus couvert par la GCR car plus de trois ans après la réception des travaux.
- [57] Il affirme que la décision de la GCR conclut que les éléments découverts répondent aux critères du vice caché ;
- [57.1] « *mais malheureusement la date considérée est la date de juillet 2023 qui est la dernière mention ou itération [note du Tribunal : répétition] du problème soit plus de trois ans après la réception du bâtiment, on ne tient pas compte des premières observations et la dénonciation qui n'a pas aboutie durant l'été 2020* ».
- [58] Le 7 novembre 2023 il se pourvoit en arbitrage.
- [59] En 2024, « *le problème n'est pas survenu de nouveau cette année, je ne m'avancerai pas sur les raisons, peut-être que Monsieur Poitras pourra le faire, l'état que la garde-robe a été laissé, il a été dégarni, il y a des trous, l'air peut passer, **on n'a pas revu de moisissure, on n'a pas nettoyé, les parties ont été enlevées, là où il y avait de la moisissure ça a été arraché*** » - ils ont enlevé les plinthes et le gypse qui étaient tachés, il n'y a pas de taches sur le plancher.
- [60] Il précise que la moisissure, à l'heure actuelle, il n'en voit pas, mais la chambre n'est pas utilisée pour son utilisation normale, personne n'y habite, on entrepose des choses, on fait attention, les murs sont ouverts.
- [61] Ce ne sont pas les mêmes conditions qu'autrefois, soit un garde-robe avec les portes fermées, tout est ouvert, tout est à l'air libre, et il n'a pas vu de ses yeux ce qu'on voyait avant.
- [62] Est-ce qu'il y aurait d'autres symptômes non-visibles, là-dessus il ne peut pas se prononcer, il ne peut pas aller jusque-là.

### Sigmud Poitras

- [63] Sigmud Poitras est technologue professionnel en architecture et a témoigné comme témoin expert en cette capacité, il est membre de l'ordre des technologues depuis environ 20 ans et avec le Groupe Burex.
- [64] En plus des deux rapports rédigés par son collègue Sylvain Brosseau qui a témoigné par l'entremise de son rapport écrit (pièces B-5 et B-6), il a rédigé un rapport d'expert, produit sous B-7, daté du 8 mars 2024, soit dans la cinquième année de la garantie vu la fin des travaux en septembre 2019 ;
- [64.1] son mandat était :

Vous nous mandatez, monsieur Vien Minh Van, représentant le syndicat des copropriétaires du 3999-4001-4003 rue Gertrude, pour effectuer une inspection des parties communes à l'approche de la fin de la garantie obligatoire de cinq (5) ans, le but étant de déceler les anomalies apparentes et de vous faire nos recommandations. ;



[64.1.1] le rapport contient 94 pages, il traite tout autant des contre-marches, des garde-corps, main courante, porte extérieure, etc. ;

[64.1.2] le Tribunal est intervenu pour rappeler que bien qu'étant connue par certains comme une garantie de cinq ans, la garantie de la GCR était plutôt une garantie 1 – 3 – 5, soit 1 an pour les malfaçons non apparentes, 3 ans pour les vices cachés et 5 ans pour les vices majeurs, et non de 5 ans pour les anomalies apparentes.

[65] Il lit le rapport du 31 août 2023 de son confrère Sylvain Brosseau (pièce B-5) – le Tribunal note que Sylvain Brosseau a déjà témoigné comme témoin expert en analyse technique de bâtiment devant le Tribunal soussigné<sup>1</sup> (le Tribunal rappelle qu'il ne s'agit pas d'un rapport d'inspection pré-réception mais d'un rapport produit 3 ans et 11 mois après la réception) :

Suite à votre demande, nous devons nous présenter à nouveau en présence de l'entrepreneur ayant construit l'immeuble, et ce, en lien avec la présence de moisissure qui se forme à l'intérieur de la garde-robe de la chambre située à l'arrière droit du sous-sol.

Pour ce faire, nous nous sommes présentés sur les lieux le 31 août 2023 en présence de deux représentants de l'entrepreneur ainsi que vous-mêmes [...]

1) En accédant à l'intérieur de la garde-robe, une plinthe de type MDF, le bas des murs et la cloison droite de la garde-robe sont noircis et contaminés par les moisissures.

2) En retirant la plinthe de MDF, nous constatons la présence de moisissures à l'endos de celle-ci, sur le bas du mur ainsi que sur la latte. Notons également des cernes et des clous corrodés sur les plinthes trahissant la présence d'humidité

3) Vue de l'endos du placoplâtre recouvert de moisissures dans la partie près du sol nous indiquant que les moisissures se sont formées dans la partie chaude pouvant indiquer qu'il y a formation de condensation par excès d'humidité à l'intérieur de l'immeuble

4) Vue de la moisissure sur le mur dans la cloison de la garde-robe. Ces moisissures sont reliées directement par une accumulation d'eau ou un dégât d'eau antérieur qui s'est rependu au sol et a pu être absorbé par capillarité

5) Nous avons retiré l'isolant et tout était sec. Toutefois, il y avait des traces de coulisses d'eau sur le béton ainsi que sur l'isolant trahissant que l'eau s'infiltrait par le haut du mur à l'endroit où est située la galerie.

6) Vue de traces s'apparentant à de la moisissure sur la base du mobilier. Cette moisissure peut s'expliquer par l'humidité relative élevée contenue dans l'air puisque le meuble ne touche pas au mur extérieur

7) Vue de l'arrière du mobilier de lit sur lequel nous constatons de la moisissure. Ceci pourrait être relié par l'humidité relative trop élevée dans l'air ambiant.

<sup>1</sup> *Sammarco et Construction Trilikon Construction Inc.*, 2023 CanLII 51863 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jxnjz>> et 2022 CanLII 98927 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jsmn1>> ;



[...] 13) L'eau qui se retrouve au sous-sol pourrait être reliée par une discontinuité d'étanchéité du système pare-intempéries et une déficience au niveau du plan de drainage au niveau de la jonction entre le pontage du plancher de la galerie et le mur extérieur. Ceci doit être également investigué afin de s'assurer qu'il n'y ait pas d'infiltration d'eau à cet endroit.

14) Vue du plan de drainage congestionné sous le parement d'acrylique. De plus, la lisse d'encrage est visible ainsi qu'une fourrure horizontale. Le tout doit être investigué. Également, le dégagement entre le sol fini et le revêtement d'acrylique est insuffisant, il doit y avoir un dégagement d'au moins 8 pouces afin d'éviter la détérioration des matériaux putrescibles.

15) Vue de la sous-face de la colonne d'acier où encore une fois, l'eau peut s'infiltrer. Cet élément doit être investigué.

[...]

Nous constatons que des traces de moisissure se sont formées sur les surfaces de finition, soit sur les plinthes de MDF, sur le placoplâtre, sur la cloison mitoyenne divisant la garde-robe par rapport à la chambre ainsi que sur le mobilier. Suite au retrait de l'isolant, nous pouvions constater des traces d'eau verticales sur le béton et sur la sous-face de l'isolant expansé. Nous sommes d'opinion que les moisissures qui se sont formées sur les murs à l'intérieur de la garde-robe et sur la plinthe de finition peuvent s'expliquer par des infiltrations d'eau qui proviendraient à la jonction entre le mur de la fondation et les murs d'acrylique ou de maçonnerie puisque plusieurs défauts ont été relevés. Une autre cause peut également être un élément contributif à cette formation de moisissure, soit par de l'humidité relative trop élevée contenue dans l'air ambiant.

Afin de corriger la contamination qui pourrait être reliée à l'excès d'humidité, vous devrez procéder à des travaux de décontamination selon un protocole émis par un biochimiste spécialisé pour ce type d'ouvrage. Également, décontaminer tout le mobilier et matériaux poreux pouvant contenir des spores fongiques et maintenir l'humidité relative sous la barre de 45% à l'intérieur du sous-sol. Ce type de garde-robe est fortement déconseillé lorsqu'il est apposé au mur de fondation puisque le contenu diminue grandement les performances d'assèchement et de réchauffement des murs. Nous recommandons de déplacer la garde-robe sur une cloison intérieure. Il en est de même pour le mobilier, soit de laisser un espace suffisant entre celui-ci et le mur afin de permettre l'aération.

Au niveau de l'échangeur d'air, veuillez porter une attention particulière à son utilisation, et ce, afin que la gestion d'humidité relative se maintienne sous la barre de 45% au sous-sol. En procédant ainsi, la situation devrait se rétablir. Si les moisissures réapparaissent, une investigation plus exhaustive s'avèrera nécessaire.

- [66] En synthèse, il y a plusieurs observations qui ont été faites, qui permettraient d'avoir de l'humidité dans le coin arrière droit de l'immeuble, qui est la contre-pente du sol avec le dégagement insuffisant, un dégagement plus faible entre le revêtement et la fondation, le revêtement qui est interrompu au niveau de la galerie, la présence de la colonne de structure, de colonne d'acier, aussi le joint dans le mur qui n'était pas scellé avec l'isolation - la jonction du mur de fondation extérieure avec la dalle de béton, il n'y a pas de continuité pour l'étanchéité pour la protection contre les gaz et l'humidité du sol.





[67] A la question du Tribunal à savoir si les sous-sols au Québec n'étaient pas humides, il répond effectivement, il a cherché les éléments visant à favoriser le taux d'humidité au sous-sol telles les infiltrations d'eau extérieures visant à favoriser le taux d'humidité dans ce secteur-là ;

[67.1] et ce qui est observé, comme la pente du sol [extérieur] qui peut amener plus d'eau au bas du mur de fondation dans ce secteur-là, des éléments au niveau du parement extérieur soit l'acrylique qui est discontinuée au niveau de la galerie, la colonne d'acier qui se prolonge, qui est appuyée sur le mur de fondation qui supporte le parement de maçonnerie extérieure

[68] Il lit la lettre complémentaire de Sylvain Brosseau du 13 septembre 2023 (pièce B-6) :

Pour faire suite à votre demande, nous avons analysé les informations que vous nous avez communiquées récemment.

• Informations obtenues :

Un joint de calfeutrage a été ajouté par le constructeur à la jonction de la dalle de béton et des panneaux d'isolation rigide des murs de fondation dans la garde-robe de la chambre arrière droite du sous-sol. Vous nous avez fait part que, depuis l'ajout de ce calfeutrage, l'humidité semble avoir diminué dans la garde-robe.

Il nous a été possible d'observer le joint de calfeutrage lors de la visite du technologue Sigmud Poitras le 8 juillet 2024.

Vous avez constaté la présence d'eau sur la dalle de béton près de la pompe sanitaire. Sur la photo que vous nous avez transmise, il est possible de constater de l'humidité et des traces d'efflorescence à proximité d'une fissure à la dalle de béton. De l'accumulation d'eau a pu être observée près de la pompe sanitaire lors de la visite du technologue Sigmud Poitras le 8 juillet 2024.

• Analyse :

La présence d'eau à proximité de la pompe sanitaire semble indiquer qu'il y a une fuite de celle-ci.

Cependant, la présence d'humidité sur la dalle de béton, qui est surélevée par rapport à la pompe, et à proximité d'une fissure peut être la conséquence d'une infiltration des eaux souterraines due à une pression hydrostatique. La présence d'eau provenant de la fissure peut indiquer que le système de drainage des fondations est inadéquat.

La présence de moisissure dans la garde-robe de la chambre arrière au sous-sol peut être également une conséquence d'un système de drainage inefficace. En effet, en l'absence d'un système de drainage adéquat, l'eau dans le sol peut s'élever et atteindre la dalle de béton et la surface au-dessus du plancher. La dalle de béton mouillée peut transmettre de l'humidité par capillarité dans le sous-sol et ainsi, augmenter le taux d'humidité intérieure. De plus, en séchant, l'évaporation de l'eau dans la dalle crée une perte de chaleur à la dalle de béton, ce qui augmente les risques de condensation à sa surface. Le fait d'avoir ajouté un joint de calfeutrage entre la dalle de béton et le panneau isolant peut avoir réduit la transmission d'humidité provenant du sol vers le sous-sol plausible par le joint de la dalle et du mur.



Rappelons que la problématique d'humidité dans la garde-robe de la chambre arrière au sous-sol a été dénoncée il y a déjà plusieurs années. Une déficience du système de drainage des fondations et une nappe d'eau souterraine s'ajoutent aux causes probables que nous avons énoncées à la lettre-résumé produite le 10 novembre 2023, soit la présence d'infiltrations d'eau par le haut du mur de fondation, dues à des anomalies à la base du revêtement d'acrylique, à la jonction du plancher de la terrasse, au niveau du sol et à l'assemblage de la structure d'acier. La présence d'infiltration d'eau ou d'humidité par les murs extérieurs et la dalle de plancher affecte davantage la garde-robe, puisque l'espace est fermé et non ventilé par le système de ventilation intérieure.

• **Recommandations :**

Afin de valider le fonctionnement du système de drainage des fondations, une inspection par caméra du tuyau de drainage est requise. Il est probable que l'inspection par caméra ne puisse pas être entièrement réalisée depuis la fosse de retenue. Dans ce cas, un puits d'exploration doit être réalisé à l'extérieur près des fondations pour accéder au tuyau de drainage.

Une investigation exhaustive doit également être réalisée concernant les possibilités d'infiltration d'eau au haut du mur de fondation arrière.

Rappelons que des travaux de décontamination selon un protocole émis par un biochimiste doivent être réalisés au sous-sol de l'unité.

Afin de réduire les risques d'augmentation d'humidité dans la garde-robe, celle-ci pourrait être reconstruite contre une cloison intérieure. Cette modification pourrait nécessiter une demande de permis de construction.

Il est recommandé de maintenir le taux d'humidité intérieure à environ 45 % pour limiter les risques de prolifération fongique. L'utilisation de déshumidificateur portatif serait à envisager pour limiter les risques de prolifération fongique, dans l'attente de compléter toutes les investigations recommandées.

Les informations que vous nous avez communiquées indiquent une possibilité de problématique au niveau du système de drainage des fondations et des eaux souterraines. Une inspection du tuyau de drainage par caméra est requise pour confirmer ou infirmer cette problématique. Celle-ci est l'une des causes probables au problème d'humidité persistant dans la garde-robe de la chambre arrière droite du sous-sol ayant déjà été dénoncé il y a plusieurs années.

Nous en profitons pour rappeler qu'afin de confirmer les sources des causes probables à la problématique dénoncée affectant la garde-robe de la chambre arrière droite du sous-sol, une investigation exhaustive est requise à l'endroit du revêtement arrière droit de l'immeuble, tel qu'il était mentionné à la lettre-résumé produite en date du 10 novembre 2023. Non seulement il peut y avoir des dommages au sous-sol, mais également cette situation peut affecter l'intégrité structurale au niveau du mur et du plancher au rez-de-chaussée et les niveaux supérieurs

[68.1] le Tribunal lui fait part qu'il soulève une autre hypothèse (le drainage), il répond que oui, c'est une autre hypothèse à investiguer, à combiner avec l'hypothèse du sol en contre-pente qui favorise une présence d'eau au coin ;

[68.2] le Tribunal note pendant son délibéré ;

[68.2.1] que l'expert Poitras ne fait aucune référence aux problèmes de la pompe et de l'inondation qui ont eu lieu en 2022, sur lequel Jonathan Lalonde a témoigné par la suite ;



- [68.2.2] que la contrepente, qui est apparente, n'a pas été dénoncée lors de l'inspection pré-réception en 2019, et que le rapport de 2023 dénonçant la contrepente du sol autour des fondations est produit quatre ans après la réception des travaux.
- [69] Quant à son propre rapport du 8 mars 2024, que le Tribunal soussigné a lu, il affirme qu'il n'y a rien de différent qui ne soient pas déjà dans les deux rapports de Sylvain Brosseau ;
- [69.1] à 5.2.14 il est question du dégagement entre le haut de la fondation et le sol pavé, à 5.2.15 le crépi obstrue partiellement les chantepleures avec des coulisses d'eau et « il est probable » qu'il y ait des accumulations d'eau, à 5.2.20 traces d'efflorescence sur le parement de maçonnerie, on soupçonne que peut-être l'eau ne s'écoule pas bien derrière le parement de maçonnerie, à 5.3.6 fourrure horizontale au bas du revêtement d'acrylique sous la terrasse à l'arrière, à 5.4.3, 5.4.4 et 5.4.5 la contrepente.
- [70] Il ajoute que Sylvain Brosseau a fait des tests d'arrosage et on n'a pas réussi à rentrer de l'eau.
- [71] Il n'a pas inspecté le tuyau remplacé (dans le garde-robe, qui va au robinet extérieur).
- [72] Le garde-robe est adossé au mur extérieur, c'est un endroit où il y a moins de chaleur qui se rend là, plus froid, on a de l'isolation du mur extérieur qui se prolonge dans la dalle de béton, on a à partir de la solive de rive on a de l'isolation en polyuréthane giclée qui crée une barrière qui empêche d'observer toute infiltration d'eau non souhaitable.
- [73] L'échangeur d'air sert à apporter de l'air non vicié (plus d'oxygène, moins d'humidité) dans un bâtiment étanche – ça peut avoir une influence sur l'humidité, tout comme le climatiseur.
- [74] Il n'a pas d'information quant au drainage, ça prend une inspection par caméra ou une excavation à l'extérieur pour voir son emplacement et son état, son enrobage, il n'a pas excavé, il n'a pas fait d'excavation, on n'a pas obtenu d'information non plus *plus que ça*.
- [75] A la question :
- [75.1] s'il a noté visuellement dans l'entièreté du sous-sol, d'autres symptômes, il répond non sauf la partie où il y a un accès avec la pompe sanitaire tel que mentionné dans le rapport complémentaire ;
- [75.2] si l'installation d'un déshumidificateur aidait la situation du garde-robe, il répond que ça dépend de son emplacement, que c'est sûr que ça aiderait, ça va baisser le taux d'humidité au sous-sol en général, mais si le garde-robe reste fermé et la chambre fermée, faut que les pièces soient aérées ;
- [75.3] s'il est normal de laisser les portes du garde-robe fermées, est-ce que ça aura une influence, il répond ça va avoir une influence, mais il ne peut



pas dire qu'il n'y aura pas de moisissure ou de condensation qui pourrait se former ;

[75.4] est-il possible de penser que le problème serait plus répandu que ce qui est *visible de voir*, il répond il peut avoir des problèmes ailleurs c'est possible ;

[75.4.1] le Tribunal est intervenu pour dire que tout est possible, que voulez-vous qu'un expert réponde à cette question, il ne peut pas répondre non, il n'a pas démoli la maison, il faut juste prouver ;

[75.5] quelle est la cause selon la plus grande probabilité, il répond que dans le rapport il y a plusieurs hypothèses il faut investiguer d'avantage il y a le système de drainage qui peut être problématique, en étant problématique il peut favoriser (note du Tribunal : l'ajout d'une affirmation basée sur une hypothèse ne rend pas l'affirmation certaine) la présence d'humidité dans le sous-sol, que le joint dans le mur n'est pas parfaitement étanche ;

[75.5.1] le plus probable est le système de drainage qu'il faut investiguer ;

[75.6] quels sont les vices que vous qualifieriez de vice de construction : il répond en répétant son témoignage ci-haut, ce qui n'est au Code de construction (note du Tribunal : c'est seulement le vice de construction sous l'article 2118 C.c.Q., soit le vice majeur, qui reste couvert par la GCR et non tout vice de construction) ;

[75.7] si jamais on ne continue pas à investiguer est-ce qu'il peut y avoir des problèmes plus graves? Il répond qu'il faut savoir quelle est la cause du problème présent, et si on n'investigue pas, on ne sait pas ce que ça peut donner ;

[75.7.1] par exemple, si le drain français a une problématique ça peut amener d'autres choses.

[76] Un taux d'humidité normal est entre 45 et 55%, lui ne l'a pas mesuré mais on a mentionné tout à l'heure 71% dans la chambre à coucher.

[77] Le joint dans le mur avec la dalle n'est pas scellé au garde-robe, s'il n'est pas scellé là, cela peut se reproduire ailleurs.

[78] Le garde-robe aujourd'hui :

[78.1] les éléments qui avaient de la moisissure ont été retirés ;

[78.2] il n'y a pas de trace de condensation, d'humidité dans le garde-robe ;

[78.3] le mur entre le garde-robe et la chambre il y a une ouverture parce que des plaques de plâtre recouvertes de traces de moisissure ont été retirées ;

[78.4] il n'est pas aussi fermé qu'il était avant ;

[78.5] en plus il n'y a plus de composantes plus sensibles à l'humidité.



- [79] Il ne peut pas se prononcer pourquoi ce qu'il a vu en 2024 n'a pas été vu par l'inspecteur en 2019, il devrait regarder point par point et il ajoute une question : le dégagement, la contrepenne, n'ont pas été mentionnés, est-ce que c'était visible?
- [80] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :
- [80.1] vous semblez trouver problématique d'avoir une couverture d'uréthane, est-ce que c'est hors Code ? Il répond non, mais quand il y a une infiltration d'eau on ne la découvre pas tout de suite, ça s'incruste sans indice et ça peut devenir tout pourri par l'eau – ce n'est pas une non-conformité ;
- [80.2] au niveau de l'échangeur d'air, si le taux d'humidité extérieur est supérieur à celui dans la maison, est-ce qu'il peut faire diminuer le taux intérieur, il répond que ça prend l'air et le taux d'humidité extérieurs pour l'amener à l'intérieur, dans certaines conditions ça peut ne pas enlever le taux d'humidité intérieur.

### **Jonathan Lalonde**

- [81] Jonathan Lalonde s'occupe du service à la clientèle de l'Entrepreneur, directeur du service-client, il est aussi charpentier-menuisier, il a ses cartes.
- [82] En août 2020, ils ont eu effectivement une première expérience avec le garde-robe, ils ont envoyé une équipe sur place qui a démonté d'avantage les murs que les fois suivantes ;
- [82.1] ils ont enlevé le mur et les planchers parce qu'on cherchait la cause ;
- [82.2] ils n'ont pas constaté d'eau à ce moment-là ;
- [82.3] ils n'ont pas constaté d'humidité derrière le mur, ils en ont constaté seulement sur le mur ;
- [82.4] ils ont laissé ouvert un petit moment, pour s'assurer, pour voir si on allait voir de l'eau, ça n'a pas été le cas ;
- [82.5] après ça ils ont refermé le bâtiment l'esprit tranquille.
- [83] Ce qui suit n'a pas été mentionné par le Bénéficiaire et son expert à l'audience : en février 2021, il y a eu un bris de pompe sanitaire dû à une accumulation de cheveux ;
- [83.1] le bris de pompe sanitaire a causé une infiltration d'eau dans le bâtiment ;
- [83.2] vu que son logement est plus bas que le niveau du sol, il y a une pompe qui sert à évacuer l'eau, de la douche par exemple, cette pompe s'est obstruée ;
- [83.3] le plombier de l'Entrepreneur est allé sur place, il a constaté les faits, dit que les cheveux avaient bloqués la pompe et l'eau avait remonté ;
- [83.4] l'Entrepreneur ne s'est pas obstiné avec Monsieur, on l'a couvert ;



- [83.5] l'Entrepreneur a absorbé les frais ;
- [83.6] l'Entrepreneur a fait les réparations et en n'a plus entendu parler.
- [84] Puis en septembre 2021, Monsieur Van a rappelé pour dire qu'il y avait une tache sur la moulure du garde-robe ;
- [84.1] pour l'Entrepreneur, quand ils se sont faits dire en septembre 2021 qu'il y avait un retour d'humidité au sous-sol, ils ont associé l'évènement de février 2021 avec l'évènement de septembre 2021 car il y avait un nouvel élément, soit le bris de la pompe sanitaire – oui il y a eu de l'eau dans le bâtiment à ce moment-là ;
- [84.2] pour l'Entrepreneur, l'évènement de septembre 2021 était un évènement isolé, causé par l'humidité qu'il y avait eu dans le sous-sol dû au bris de la pompe sanitaire, et non relié à l'évènement d'août 2020.
- [85] En juillet 2022, c'est la troisième fois qu'ils ont un appel à ce sujet :
- [85.1] ils envoient quelqu'un sur place, et ils constatent qu'exactement là où il y a le problème, il y a un robinet d'eau qui est juste au-dessus du garde-robe, mal entretenu car le Y n'avait pas été enlevé, ça avait causé un bris et un dégât d'eau ;
- [85.2] ils en ont informé leur client : l'humidité que l'on voyait c'était causé c'est sûr il y a un bris d'eau juste au-dessus ;
- [85.3] ils ont associé le bris de juillet 2022 au robinet d'eau ;
- [85.4] le problème constaté : le dégât d'eau était élevé, ça a brouillé les pistes parce que l'eau vient du haut, **il y a eu de l'eau partout dans les murs dans le garde-robe.**
- [86] En août 2023, on a dit qu'on a encore un problème d'humidité mais l'Entrepreneur n'a pas fait, ni géré, les réparations de la plomberie et du gypse en 2022 ;
- [86.1] c'est difficile pour l'Entrepreneur de savoir ;
- [86.1.1] si ça a été asséché correctement en 2022 ;
- [86.1.2] si ça a été désinfecté correctement en 2022 ;
- [86.1.3] les traces d'eau d'août 2023 sont liées à quoi ? Une infiltration extérieure ou au bris de 2022 ?
- [87] Tantôt on disait avoir vu de l'eau derrière l'isolant de la fondation, c'est normal qu'il y en ait, il y a de l'eau qui a coulé juste au-dessus.
- [88] En août 2023, c'est le quatrième évènement mais que l'Entrepreneur considère isolé ;
- [88.1] on n'a pas de problème qui a été décelé ;
- [88.2] on l'associe aussi au bris de 2022.
- [89] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire :



- [89.1] l'humidité, quel que soit la source, on l'a vu au garde-robe, avez-vous vu d'autres traces de moisissures ou d'autres symptômes ailleurs au sous-sol ?
- [89.1.1] il répond non il n'en a pas vu ailleurs, mais il n'est pas allé constater dans chacune des pièces, par exemple il lui est arrivé d'être sur place à quelques reprises et ne pas avoir accès à la chambre des maîtres (quelqu'un y dormait) ;
- [89.2] en février 2021, il est venu sur place suite du bris de la pompe, en septembre 2021 il n'a pas de trace de travaux de son côté ;
- [89.3] le Bénéficiaire et lui ont eu des discussions, des conversations, un dialogue régulier durant les différentes années?
- [89.3.1] il répond oui – le Bénéficiaire ajoute qu'on a eu un échange, un dialogue constant lorsque la situation le demandait ;
- [89.4] en août 2020, pouvez-vous dire exactement ce que vous avez fait, avez-vous vu la moisissure :
- [89.4.1] il répond être arrivé en septembre 2020 et avoir dans ses archives :
- 89.4.1.1. retrait du gypse, retrait du plancher, retrait des moulures ;
- 89.4.1.2. réinstallation du plancher, réinstallation du gypse, réinstallation des moulures, et peinture ;
- [89.5] en 2020, est-ce que JP Lalonde (l'Entrepreneur) s'est prononcé sur la source du problème?
- [89.5.1] il répond JP Lalonde, non, en 2020 on cherchait la cause comme vous ;
- [89.6] à la question si en 2020, 2021, 2022, il avait fait des recommandations à Monsieur Van ?
- [89.6.1] il répond non, ses recommandations c'est en 2023, on parle du déshumidificateur d'air ;
- [89.7] s'il a collaboré avec Monsieur Van pour essayer d'investiguer sur le problème ?
- [89.7.1] il répond oui, mais il faut préciser quel des deux problèmes, sur le problème de 2023, oui, le problème de 2020, oui ;
- [89.8] s'il y a eu une collaboration à chaque année ?
- [89.8.1] il répond oui mais pour quatre problèmes différents :
- 89.8.1.1. en 2020, problème d'humidité dans le garde-robe en arrière ;
- 89.8.1.2. en 2021, il a eu un bris de la pompe sanitaire ;



- 89.8.1.3. en 2022, il y a eu le tuyau d'eau brisé par le client ;
- 89.8.1.4. en 2023, il a beaucoup de difficulté à identifier la cause, parce qu'il y a tellement eu d'eau dans ce garde-robe lors du bris de 2022, les indices n'existent plus il y a trop eu d'eau ;
  - 89.8.1.4.1. le Bénéficiaire dit que l'eau ne s'est pas rendu au garde-robe, sans dire à quel incident il réfère, le Tribunal suppose qu'il doit s'agir de celui de 2021 ;

[89.9] est-ce qu'il y a un drain français qui contourne l'immeuble ?

[89.9.1] il répond que le drain est installé tel que sur le plan tel que demandé ;

[89.10]est-ce qu'on peut voir les plans du drainage pour voir si c'est trois ou quatre côtés ?

[89.10.1] il répond vous avez accès au plan, on vous l'a déjà envoyé, comme on vous l'a déjà expliqué : il n'y a pas un plan avec un dessin du tuyau sur le plan, ça ça n'existe pas, le descriptif va vous dire que le drain est là mais vous n'allez pas voir un drain dessiné sur le plan, ça n'existe pas ;

[89.11]mis à part se fier sur votre parole, le Syndicat ne peut pas savoir si c'est sur trois côtés ou quatre côtés?

[89.11.1] il répond que Monsieur Poitras vient de la dire, mettez une caméra dans le drain et faites-y faire le tour ;

[89.12]par rapport à la protection de l'immeuble contre l'eau, qu'avez-vous à dire par rapport à la pente extérieure ?

[89.12.1] il répond :

89.12.1.1. que le bâtiment dans les premières années le sol peut s'affaisser, ça c'est reconnu ;

89.12.1.2. même si on le compacte ça va s'abaisser un tout petit peu ;

89.12.1.3. en 2019 la pente était probablement parfaite, c'est normal que quelques années après qu'une contre-pente puisse se créer, c'est à vous à entretenir le bâtiment, il le lui a déjà dit ça, de remettre de la terre pour faire votre propre pente ;

[89.13]en 2020, lui avez-vous demandé un réglage de l'échangeur d'air?

[89.13.1] il répond « en lien avec la problématique? Je ne peux pas m'en souvenir », s'il a un courriel à ce sujet il va dire oui mais il ne s'en souvient pas, mais il ne voit pas l'impact de cette question ;





89.13.1.1. le Tribunal note qu'après l'audience, le Bénéficiaire a fait parvenir un courriel avec comme pièce jointe un courriel de Jonathan Lalonde (pièce B-10) qui écrit : « Pourriez-vous fournir une photo de votre panneau de contrôle de l'unité d'échangeur d'air », toutefois, ce courriel est daté du 7 août 2023 à 12h29, et non de 2020 ;

Durant le contre-interrogatoire de M.Lalonde, j'ai mentionné que dans les discussions et certaines écrites pour analyser le problème, Gestion JP Lalonde nous a demandé des informations concernant la configuration du système d'échangeur d'air.  
J'ai pu retrouver un des échanges en question démontrant que le système était étudié.

[89.14]en 2023 lors de votre dernière visite, qu'avez-vous fait et constaté ?

[89.14.1] il répond qu'il était venu voir leur toiture, puis ajoute que ses actions sont décrites dans la décision de la GCR de 2023 : on a retiré le gyproc, on a constaté l'isolant, on a vu que l'isolant était conforme, il lui a même montré pour lui expliquer, tout y est écrit ce qui a été fait ;

[89.15]vous avez aussi ajouté une petite couche de calfeutrant à la base?

[89.15.1] il répond on a pris une chance et on a ajouté ça tant qu'à avoir ouvert le mur ;

[89.16]le calfeutrant ajouté en 2023, en 2020 aussi on avait accès à tout ce qui se cache derrière le mur, pourquoi ça n'a pas été appliqué à ce moment-là ?

[89.16.1] il répond qu'il ne le sait pas, il n'était pas sur place ;

[89.17]en 2020 et 2021 il y a eu de l'eau, un c'était apparent l'autre c'est une supposition, c'est quoi votre méthode de séchage ?

[89.17.1] il répond pour 2020, il n'était pas là, et en 2021, il a fallu décontaminer : c'est la pompe sanitaire, c'est de l'eau sale qui était venue – pour le séchage, on a mis les ventilateurs, on a retiré le plancher, il a fallu désinfecter avec le désinfectant ;

[89.18]en 2022, quelle a été la méthode de séchage ?

[89.18.1] il répond :

89.18.1.1. vous avez géré les travaux, vous avez eu un tuyau qui a brisé par votre faute, automatiquement votre premier réflexe ça a été de dire l'Entrepreneur est coupable au lieu d'appeler Qualinet ;

89.18.1.2. on ne s'est pas obstiné, on est venu, on a ouvert et il a fallu qu'on démontre que c'était votre tuyau à vous –



on vous a aidé, on vous a laissé des ventilateurs, vous avez géré le reste des travaux ;

[89.19] en 2023 quand vous êtes venu pour le toit, on vous a demandé de venir observer au sous-sol les problèmes d'infiltration d'eau, de craque(s?) observée(s?), d'efflorescence dans la salle mécanique, qu'avez-vous vu et fait?

[89.19.1] il répond on a observé une craque, on n'a pris aucune action, c'est trop complexe, ça prend de l'équipement spécialisé pour venir comprendre ce qui s'est produit là, on ne peut pas savoir juste en voyant une petite tache d'eau à côté du bac, il n'avait pas l'équipement nécessaire car le Bénéficiaire l'avait fait déplacer pour sa toiture ;

[89.20] c'est dans la salle mécanique, la photo avec une craque, avec de l'eau, de l'efflorescence, dans la lettre complémentaire ?

[89.20.1] il répond ne pas avoir vu l'efflorescence, ce qu'il a vu c'est une craque, légèrement d'eau à côté de la craque.

### Contre-preuve

[90] Tout d'abord, à la demande du Tribunal, il montre sur son dessin du sous-sol, où est la salle mécanique : à droite du centre du sous-sol, du côté du mur sud (le garde-robe est à l'extrémité gauche et du côté du mur nord) ;

[90.1] l'endroit n'est pas recouvert d'un plancher, on voit le béton, on peut voir l'état du béton, on peut voir les craques et l'efflorescence et quant à l'eau, c'est difficile à définir si c'est relié à la pluie ;

[90.2] à chaque pluie, à chaque moment charnière on essayait de voir quelques choses et on ne le voyait pas ;

[90.3] ils ont mis des détecteurs, depuis cet été ils n'ont rien vu mais ça ne veut pas dire que ça va venir ou non.

[91] Le dommage de février 2021 ne s'est pas rendu au garde-robe.

[92] La facture du plombier (avec licence RBQ indiquée sur la facture) de son garde-robe est produite en B9 : « changement d'une sortie d'arrosage fendu. Nous avons retiré la vieille et installé d'une nouvelle », facture du 18 juillet 2022.

[93] Le lendemain de l'audience, le Bénéficiaire a fait parvenir 6 photos (cotées B-11 en liasse) avec les commentaires suivants :

J'ai été en mesure de retrouver ces photos en relation avec l'incident de la pompe sanitaire en février 2021, prises à différents moments de la journée.

Vous pouvez observer sur ces 3 photos que Gestion JP Lalonde ont arrêté de retirer les planches jusqu'à un certain point en fonction des traces d'eau.

La chambre où se trouve le garde-robe est la chambre illuminée au fond du couloir du fichier **IMG\_4415.JPG**.



**IMG\_4411.JPG**  
**IMG\_4413.JPG**  
**IMG\_4415.JPG**

\*\*\*

**IMG\_4410.JPEG** met en relief l'endroit où les traces d'eau s'arrêtent. On observe également que le sol comporte une fissure.

**IMG\_44010.JPEG - AVEC COMMENTAIRES.JPG** une version avec des commentaires, vous y verrez :

- l'orientation du NORD pour bien orienter la photo;
- un cercle dans le plan pour situer la photo au sous-sol;
- une flèche à 2 sens montrant le même coin sous 2 angles différents;
- une flèche pointant l'existence de fissures au sous-sol. Il avait été démontré en 2024 que l'eau s'infiltrait à l'occasion par des fissures au sous-sol.

**IMG\_44010.JPEG.JPG**  
**IMG\_44010.JPEG - AVEC COMMENTAIRES.JPG**

\*\*\*

Un copropriétaire m'a partagé une photo prise durant la construction et avant que le 3999 ne soit occupé : on observe une accumulation d'eau.

Les 2 fenêtres donnent sur la chambre des maîtres (façade avant de la bâtisse). On peut y voir les fenêtres neuves avec leurs étiquettes et une accumulation d'eau dans la margelle non terminée.

À la p74/94 du document *2024-03-08\_Rapport final pour fin de garantie\_23-0534 E.pdf*, on voit la même margelle sans eau.

Dans les hypothèses offertes à l'automne 2020, Monsieur Lalonde m'a fait mention d'un problème d'eau à l'arrière de bâtisse, proche de là où se trouve la garde-robe.

*Accumulation d'eau.jpg*

## PLAIDOIRIE

### Bénéficiaire

- [94] Le Bénéficiaire plaide que la décision de la GCR ne tient pas compte de certains facteurs prouvant que le problème de moisissure est un vice caché dont les symptômes ont été vus et rapportés quand même très tôt, pour lequel aucun correctif a été apporté pour corriger le problème à la source, simplement des correctifs de problèmes esthétiques ont été effectués.
- [95] Suite aux réparations en 2020, lui en tant que celui qui subissait le problème et le Syndicat, on croyait en la bonne foi de l'Entrepreneur, on collaborait avec lui pour essayer de suivre et d'investiguer le problème à travers le temps, il y avait



des conversations sur d'autres problèmes mais celui-là on gardait contact et on faisait des observations, sans se douter que cette bonne foi avait une date limite.

- [96] À la dernière occurrence du problème, on a engagé une expertise pour des investigations plus approfondies et on a découvert de nombreuses anomalies sur la construction, vis-à-vis l'immeuble, vis-à-vis la protection contre l'eau et l'humidité qui les poussent à douter si les symptômes observés ne seraient pas juste la pointe de l'iceberg.
- [97] On se demande d'ailleurs pourquoi la GCR s'est arrêtée hâtivement dans sa conclusion, et n'a pas considéré la première dénonciation faite en 2020, mais aussi pourquoi elle n'a pas considéré les autres observations concernant la protection contre l'eau et l'humidité de l'immeuble.
- [98] Le Syndicat Bénéficiaire, ce qu'il demande, c'est d'avoir une solution sur ce vice caché, il ne sait pas s'il peut se prononcer sur le vice de construction et de conception ;
- [98.1] il veut traiter le problème à la source, il veut avoir une garantie que le problème ne resurviendra pas à nouveau, c'est toujours les mêmes symptômes au même endroit ;
- [98.2] ça c'est juste les symptômes visibles, s'il y a des problèmes qui sont non-visibles c'est une crainte qu'on a ;
- [98.3] la solution : on voit que Monsieur Lalonde n'a pas été en mesure de régler dès le départ et qu'il est *resurvenu*, donc on veut avoir une contre-expertise pour valider que la solution est bonne et que les chances sont de notre côté pour que cette famille de problèmes revienne ;
- [98.3.1] le Tribunal lui demande : une contre-expertise à quelle expertise ? Il répond qu'il ne veut pas que ce soit juste l'Entrepreneur qui vienne dire « voici la solution », il veut qu'elle soit approuvée par une tierce personne qui pourrait être choisie d'un accord commun, qui va venir valider que la solution est la bonne, il a problème de confiance ;
- [98.4] il demande aussi réparation des dégâts et les frais professionnels engagés.
- [99] Il ajoute que le problème n'est nulle part ailleurs qu'au garde-robe malgré qu'il entrepose plein de choses ailleurs ;
- [99.1] le garde-robe est un système fermé, une boîte avec des portes qu'on ferme ;
- [99.2] le garde-robe longe deux murs extérieurs ; il suffit que le mur soit froid et transmette la température, il a une salle fermée ;
- [99.2.1] on a fait des trous et l'air peut circuler et on n'a pas revu les mêmes symptômes mais il ne sait pas s'il y a d'autres problèmes ;



- [99.3] il se demande si les petites cavités quand on ferme les portes sont suffisantes pour avoir une circulation d'air normale ;
- [99.4] on parle souvent de mettre un déshumidificateur mais on ne voit pas le problème ailleurs, où doit-il le mettre, il y a un problème de conception qu'il n'arrive pas à saisir dans ce garde-robe, dans les recommandations de Monsieur Brosseau il mentionnait ces éléments par rapport au mur, il recommandait de relocaliser le garde-robe si possible, lui ne sait pas où le mettre ;
- [99.5] toutes les autres salles qui touchent les murs sont des salles ouvertes et il n'a pas vu de problème – Monsieur Lalonde avait aussi démonté au niveau du bureau et de son garde-robe (note : contigu au mur côté sud, mur mitoyen avec un autre immeuble) et il n'y avait pas de problème.
- [100] Les fissures que l'on voit dans la salle mécanique, on est seulement en mesure de les voir parce que le plancher est dénudé mais partout ailleurs on n'a pas cette capacité-là donc on ne saurait pas qu'est-ce qui en est des craques ;
- [100.1]il peut comprendre que ça peut être normal d'avoir des craques jusqu'à un certain point, un bâtiment ça vit ça bouge, mais qu'il y ait de l'eau qui rentre par les craques surtout dans une bâtisse neuve, est-ce que c'est normal de voir ça.
- [101] Il a déménagé dans du neuf pour avoir une garantie, pour avoir la paix d'esprit.
- [102] Il n'arrive pas à comprendre pourquoi le problème est localisé à un seul endroit.
- [103] Il se pose aussi la question pourquoi ça ne se manifeste pas l'automne et l'hiver.
- [104] Il ne voit pas de problème visible, il ne sait pas s'il y a des problèmes invisibles.
- [105] Le point le plus crucial est que la GCR dans sa décision affirme que c'est un vice caché, pour lui, c'est peut-être un vice de conception, et jamais on a considéré ce qui s'est passé en 2020, c'était dans la première année.
- [106] La seule raison pour laquelle en 2020 on l'avait dénoncé : quand on parlait avec le groupe Gestion JP Lalonde (Entrepreneur), on leur disait le problème, ils ne venaient pas intervenir,
- [106.1]c'est face à l'inaction ou la non-réponse et en 2021, pourquoi on ne l'a pas fait, c'est parce qu'on avait des conversations, on investiguait, il n'a aucune raison de toujours faire des dénonciations juste pour en faire, quand il y a une collaboration il n'en fera pas.
- [107] Il ne comprenait pas les 1 an, 3 ans et 5 ans (couverture de la garantie), s'il avait à retourner à l'arrière il se protégerait un petit peu plus.

### **Entrepreneur**

- [108] Monsieur [Van] en tant que propriétaire et en tant que président du Syndicat, il nous dit qu'en achetant un immeuble neuf il s'attend avoir absolument aucun problème mais plus que ça, il s'attend à n'avoir aucun entretien à faire.



- [109] C'est là que l'Entrepreneur lui demande qu'avant de penser que l'Entrepreneur a fait une erreur sur tout, qu'il essaie de trouver le problème et de le régler.
- [110] L'Entrepreneur ne peut pas être tenu responsable de l'ensemble des problèmes qui touchent son immeuble, il a un entretien à faire, un immeuble c'est vivant.
- [111] L'Entrepreneur demande juste au Syndicat de prendre ses responsabilités et d'arrêter de faire des dénonciations à la GCR pour chaque point, on doit être rendu à la dixième dénonciation GCR avec des points qui ont été refusés à plusieurs reprises, qu'il réessayait de remettre dans les dénonciations.
- [112] L'Entrepreneur lui demande de prendre ses responsabilités alors que l'Entrepreneur considère que l'évènement 2020 est un évènement, l'évènement 2021 en est un autre, l'évènement 2022 en est un autre et l'évènement 2023 est un autre évènement.
- [113] Le représentant du Bénéficiaire dit ne pas avoir constaté en 2021 que l'eau de la pompe sanitaire s'est rendue [au garde-robe] mais il ne peut pas l'avoir constaté, il n'a pas ouvert le garde-robe et de l'eau c'est sournois, c'est difficile à suivre :
- [113.1]ça peut longer le long de la fondation, ça peut longer le long des murs de la fondation et se rendre malheureusement au garde-robe ;
- [113.2]c'est pour cela que l'Entrepreneur lie l'évènement de 2021 à la pompe sanitaire.

### Réplique

- [114] Le Bénéficiaire affirme être surpris de l'explication sur l'évènement de 2021 et se demande pourquoi l'Entrepreneur ne lui a pas donné cette explication en 2021.
- [115] En 2021, Monsieur Lalonde lui a plutôt dit de ne pas laisser de valise-là et de mettre un papier par terre pour observer ;
- [115.1]Jonathan Lalonde est alors intervenu lors de la réplique, pour dire n'avoir aucun souvenir d'avoir dit cela, ne pas comprendre pourquoi il lui aurait dit de mettre un papier au sol et ne pas voir l'intérêt de mettre un papier au sol ;
- [115.1.1] ce dernier ajoute que la pompe, c'est en février 2021, la raison pour laquelle on n'a pas démonté jusqu'au garde-robe, c'est parce qu'on ne peut pas défaire l'immeuble au complet, enlever brique par brique, donc l'Entrepreneur quand il a défait il a arrêté de voir l'eau visible sur la dalle principale – est-ce que c'est possible que l'eau ait suivi la fondation, oui ;
- [115.2]à la question, si à l'été 2021 il lui avait fait des recommandations, Jonathan Lalonde répond non, il l'avait associé à l'évènement de la pompe.



## DÉCISION

[116] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal n'a qu'une seule option, soit de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et de maintenir la décision de l'Administrateur.

### Introduction

[117] Le conciliateur qui a signé la décision et qui n'a pas témoigné à l'audience, statue au nom de la GCR que la problématique a été découverte le 21 juillet 2023, et rejette la réclamation car c'est découvert après la période de couverture de trois ans pour vice caché qui débutait le 31 octobre 2019.

[118] Le Bénéficiaire demande de rejeter la décision de la GCR sur la base du fait que la problématique a plutôt été découverte le 20 juillet 2020, comme il l'a inscrit sur son formulaire de dénonciation du 21 juillet 2023, et non en juillet 2023 comme l'a déterminé la GCR ;

[119] D'une part, le Bénéficiaire a basé sa demande d'arbitrage entendue par le soussigné sur la découverte dont la date du 20 juillet 2020 est inscrite sur son formulaire de 2023, dont la date est le 10 juillet 2020 est inscrite sur son formulaire de 2020, dont la date est le printemps, mai ou juin 2020 selon son témoignage à l'audience, alors qu'il a communiqué à la GCR en septembre 2020, annuler sa dénonciation ;

[119.1] la conséquence juridique de son allégation : sa réclamation contre la GCR est prescrite, hors du délai de trois ans prescrit à l'article 2925 du Code civil : *L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.*

[120] D'autre part, le Tribunal d'arbitrage a tout de même regardé comme l'a fait la GCR si la problématique, découverte le 21 juillet 2023 comme l'affirme GCR (et non de façon prescrite en 2020), s'apparentait à un vice de construction qui met l'immeuble en péril sous l'article 2118 C.c.Q, puisque c'est le seul vice qui soit couvert par la GCR ; le Tribunal est dans l'impossibilité, vu la preuve, d'en arriver à cette conclusion, pour les motifs qui suivent.

[121] Pour rappel, c'est le Bénéficiaire qui a le fardeau de prouver que son bâtiment est l'objet d'un vice de construction couvert par la GCR, alors que ni le Code civil ni le *Règlement* n'oblige la GCR, faute de preuve d'un vice de construction sous l'article 2118 C.c.Q., à procéder à une investigation pour garantir que le bâtiment est exempt de vice.

### Recours en vertu du *Règlement*

[122] A sa sentence arbitrale de gestion du 25 mars 2024, le Tribunal soussigné a rappelé :

[122.1] à tous qu'il entendait le recours du Bénéficiaire contre l'Administrateur GCR en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments*



*résidentiels neufs*, et non contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun, et a encouragé les parties à lire le *Règlement* et à relire la décision pour y voir pour quelles raisons la réclamation a été rejetée (étant entendu que le Tribunal réentend les parties à neuf) ;

[122.1.1] une copie du *Règlement* est jointe à la sentence ;

[122.2] au Bénéficiaire que, comme il est en demande, c'est lui qui a le fardeau de la preuve (article 2803 Code civil : « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. ») (fin de la citation).

[123] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*, *Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

[124] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre d'un administrateur d'un plan de garantie<sup>2</sup>.

[125] La garantie offerte est prévue à l'article 27 du *Règlement*, que le Tribunal invite à relire avec soin :

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

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment,

<sup>2</sup> 3223701 *Canada inc. c. Darkallah* [2018 QCCA 937](#) par [22] ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094 par [10] <<https://canlii.ca/t/gwnj6>>





le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

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

[126] Dès 2004, la Cour d'appel du Québec a jugé dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>3</sup> que :

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. **Il fixe les modalités et les limites** du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés. [...]

[13] Toutefois, cette obligation de caution **n'est ni illimitée ni inconditionnelle**. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative. Les dispositions pertinentes du *Règlement* quant à la réclamation se trouvent aux articles 18, 19 et 20. Ils prévoient : [...]

[126.1]le Tribunal rappelle que les articles 18, 19 et 20 du *Règlement* sont les articles miroirs des articles 34, 35 et 36 pour les bâtiments non détenus en copropriété ;

[126.2]la Cour d'appel dit que la réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative ; les dispositions pertinentes du *Règlement* quant à la réclamation se trouvent, pour les parties communes du Syndicat, à l'article 34 :

article 34 1° : La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

<sup>3</sup> [2004 CanLII 47872 \(QC CA\)](#), AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).



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

### **Prescription de trois ans comme conséquence de la prétention du Bénéficiaire**

[127] Le Tribunal souligne qu'il expose ici la position du Bénéficiaire avec ses conséquences juridiques, position qui n'est pas celle de la GCR dans sa décision qui a plutôt qualifié le problème découvert, selon GCR, en juillet 2023.

[128] Le Tribunal souligne aussi la particularité de ce dossier : le président du Bénéficiaire a écrit à la GCR le 21 septembre 2020 qu'il annulait sa dénonciation.

[129] La procédure est mise en place pour la garantie des obligations de l'Entrepreneur à l'Article 27 du *Règlement* et l'article 27 renvoie, à ses paragraphes 2, 3, 4 et 5, au sens donné par les articles du Code civil :

[129.1] il s'agit donc d'un plan de garantie des obligations de l'Entrepreneur au sens de, ou selon ce qui est visé par, le *Code Civil* (sauf si le *Règlement* le spécifiait autrement).

[130] La Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*<sup>4</sup> affirme que :

[42] Qualité Habitation [Administrateur du plan de garantie à cette époque] n'intervient donc à titre de caution que pour les obligations couvertes par le Plan de garantie et dans la mesure où les parties respectent les règles relatives à sa mise en œuvre. Les limites des obligations de la caution ne peuvent varier au gré des ententes entre les entrepreneurs et les bénéficiaires, sans égard aux termes du *Règlement*.

[131] Le Bénéficiaire demande l'arbitrage en disant avoir découvert la problématique le 20 juillet 2020 (pour rappel, sa dénonciation de 2020 (pièce B-3) indiquait plutôt le 10 juillet 2020) alors qu'il produit sa dénonciation le 21 juillet 2023, alors que :

[131.1] le 26 août 2020, son expert (rapport B-1) lui recommande « *ce qui requiert une expertise supplémentaire. Une compagnie spécialisée en décontamination devra être consultée* » ;

[131.2] le 21 septembre 2020 il affirme à la GCR qu'il annule sa dénonciation ;

[131.2.1] le *Règlement*, décrété par le Gouvernement du Québec, détermine que la problématique doit être dénoncée dans un délai raisonnable, permettant ainsi à l'Administrateur :

131.2.1.1. d'intervenir rapidement ;

131.2.1.2. de constater les dommages ;

<sup>4</sup> [2016 QCCS 5593](#) (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).



131.2.1.3. de vérifier s'il s'agit d'un problème couvert par le plan de garantie ;

131.2.1.4. de faire effectuer les travaux correctifs à un coût moindre ;

[131.3] le témoignage crédible de Jonathan Lalonde ne permet pas de conclure, malgré les prétentions du Bénéficiaire, que l'Entrepreneur a reconnu sa responsabilité après cette annulation du 21 septembre 2020 qui aurait pu avoir une incidence sur la prescription ou qu'il avait fait des représentations au Bénéficiaire qui justifie de mettre les délais de côté ;

[131.3.1] affirmer croire en la bonne foi de l'Entrepreneur n'est pas preuve de représentations spécifiques, alors même que le Bénéficiaire affirme faire des réclamations à la GCR quand l'Entrepreneur n'intervient pas et qu'il en a fait une dès août 2020 ;

[131.3.2] dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*<sup>5</sup>, notre confrère Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit que la possibilité d'étirer les délais raisonnables reste soumise à la prescription de trois ans :

[97] Tentons de pourvoir à sommaire des éléments causals selon le Tribunal d'extension d'un délai autrement déraisonnable pour les fins du Règlement:

- Suite à des travaux correctifs effectués de bonne foi par un entrepreneur, il peut y avoir suspension alors qu'un certain délai peut être requis pour constat si les correctifs ont eu l'effet escompté ;
- Il est requis de procéder à une évaluation de nature factuelle du préjudice réel subi car il doit s'agir de plus qu'un simple préjudice de droit ;
- Le délai a été outrepassé par un bénéficiaire suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur, et selon le cas, sujet à suspension du délai ou interruption ;
- Dans un cadre de représentations frauduleuses, de dol, et généralement d'actions ou omissions de mauvaise foi de l'Entrepreneur ceci peut emporter une interruption du délai, alors que le temps écoulé ne compte plus et un nouveau délai commence.

[98] Quelle que soit la raisonnable du délai, celui-ci est soumis à la prescription de trois ans de l'article 2925 C.c.Q.

<sup>5</sup> 2021 CanLII 13990 (QC OAGBRN), <https://canlii.ca/t/jdg89>,



[132] En 2012, le Tribunal soussigné a conclu dans *Raymond Sauvé c. Groupe Allogio Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>6</sup>, dans un cas où un bénéficiaire avait dénoncé à l'administrateur en 2006 un vice caché découvert dans la troisième année suivant la réception, ce qui a pour résultat d'interrompre la prescription, mais n'avait produit sa réclamation qu'en 2012, que cette interruption de la prescription n'était pas *ad vitam aeternam*, mais selon le délai de prescription de trois ans prévu à l'article 2925 C.c.Q.

[133] Notre dossier est différent :

[133.1] le président du Bénéficiaire a dénoncé en son nom propre et celui de sa conjointe, la problématique en août 2020 qu'il dit alors avoir été découvert le 10 juillet 2020, ce qui interrompait la prescription ;

article 34 1<sup>o</sup> : La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

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

[133.2] toutefois, il a annulé sa dénonciation le 21 septembre 2020 ;

[133.2.1] en vertu de l'article 2894 du Code civil, *L'interruption n'a pas lieu s'il y a rejet de la demande, désistement ou péremption de l'instance* ; et

[133.2.2] le désistement ne procure pas le délai de grâce de trois mois prévu à l'article 2895<sup>7</sup> comme le rappelle la Cour d'appel dans *Marier c. Tétrault*<sup>8</sup>, la Cour rappelle :

[26] Il faut d'abord revenir à l'article 2894 C.c.Q., qui se situe au sein d'un groupe de dispositions traitant des effets interruptifs des procédures judiciaires ou assimilées à celles-ci (art. 2892 à 2897 C.c.Q.). Comme on vient de le voir, l'interruption de prescription, édicte l'article 2894, « n'a pas lieu s'il y a rejet de la demande, désistement ou péremption de l'instance ». Trois situations distinctes sont donc envisagées ici, soit le rejet de la demande (qu'il s'agisse d'un rejet sur le fond ou d'un rejet procédural, le législateur ne distinguant pas), le

<sup>6</sup> SORECONI 120806001, 5 octobre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre, <https://t.souqij.ca/d7RKw>

<sup>7</sup> 2895. Lorsque la demande d'une partie est rejetée sans qu'une décision ait été rendue sur le fond de l'affaire et que, à la date du jugement, le délai de prescription est expiré ou doit expirer dans moins de trois mois, le demandeur bénéficie d'un délai supplémentaire de trois mois à compter de la notification de l'avis du jugement, pour faire valoir son droit.

Il en est de même en matière d'arbitrage; le délai de trois mois court alors depuis le dépôt de la sentence, la fin de la mission des arbitres ou la notification de l'avis du jugement d'annulation de la sentence.

<sup>8</sup> [2008 QCCA 2108](#), paragr. 26.



désistement et la péremption. Le législateur enchaîne immédiatement avec l'article 2895 C.c.Q., qui s'applique « [l]orsque la demande d'une partie est rejetée sans qu'une décision ait été rendue sur le fond de l'affaire ». Le législateur parle bien ici du rejet de l'action, et non pas du désistement ou de la péremption. **Le désistement n'est donc pas visé par l'article 2895 C.c.Q.**, et ce, qu'il soit volontaire ou, par l'effet de la loi, réputé. (nos caractères gras)

[134] De deux choses l'une :

[134.1] ou bien, le problème a été découvert durant la première année au 20 juillet 2020, 10 juillet 2020 ou mai/juin 2020, mais sa « réclamation » du 21 juillet 2023 est prescrite en vertu du Code civil et la réclamation contre la GCR est irrecevable ;

[134.2] ou bien, comme il est expliqué à la section suivante, le problème a été découvert en juillet 2023 ; et

[134.2.1] la garantie pour vice caché de trois ans est échue ; et

[134.2.2] la garantie pour vice de construction sous l'article 2118 C.c.Q. (et non, pour n'importe quel vice de construction) ne peut s'appliquer puisque la preuve ne permet pas de conclure à la présence d'un vice majeur, la réclamation contre la GCR est tout autant irrecevable.

### **L'absence de vice majeur pour une découverte en quatrième année (juillet 2023)**

[135] Le Tribunal d'arbitrage a pris bonne note de la preuve et de la plaidoirie du Bénéficiaire mais il ne faut pas perdre de vue l'article 27 du *Règlement* qui montre clairement ce qui est couvert par la GCR :

[135.1] la garantie pour malfaçon apparente est pour ce qui est vu à la réception (ici, le 31 octobre 2019) ;

[135.2] la garantie pour malfaçon non apparente est pour une année après le 31 octobre 2019 ;

[135.3] la garantie pour vice caché est pour trois ans après le 31 octobre 2019 ; et

[135.4] il ne reste en juillet 2023 que la garantie contre les vices de construction mais pas tous les vices, ceux sous l'article 2118 C.c.Q., aussi appelé, vice majeur, qui entraîne (extrait de 2118) :

la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.



## Éléments de preuve et de plaidoirie

[136] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>9</sup> que le présent arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle non produite à la GCR avant qu'elle rende sa décision, le Tribunal d'arbitrage procède donc à l'examen complet de la preuve et des exigences prévues par le *Règlement* :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

[137] A supposer que l'on puisse considérer, comme la GCR et contre la volonté des Bénéficiaires, que la problématique a été découverte en juillet 2023 alors que seule reste la couverture pour vice majeur sous 2118 C.c.Q., et non, les « anomalies apparentes » répertoriées par l'expert Poitras dans son rapport du 8 mars 2024, il est impossible pour le Tribunal de conclure à la présence d'un vice qui cause des problèmes sérieux selon l'article 2118 C.c.Q.

[138] Si la Cour d'appel dans l'arrêt *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*<sup>10</sup>, juge qu'une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une perte, voici la situation actuelle en 2024 :

[138.1]d'après le Bénéficiaire :

En 2024, « le problème n'est pas survenu de nouveau cette année, je ne m'avancerai pas sur les raisons, peut-être que Monsieur Poitras pourra le faire, l'état que la garde-robe a été laissé, il a été dégarni, il y a des trous, l'air peut passer, on n'a pas revu de moisissure, on n'a pas nettoyé, les parties ont été enlevées, là où il y avait de la moisissure ça a été arraché » - ils ont enlevé les plinthes et le gypse qui étaient tachés, il n'y a pas de taches sur le plancher.

Au retour de la pause du midi il précise que la moisissure, à l'heure actuelle, il n'en voit pas, mais la chambre n'est pas utilisée pour son utilisation normale, personne n'y habite, on entrepose des choses, on fait attention, les murs sont ouverts.

Ce ne sont pas les mêmes conditions qu'autrefois, soit un garde-robe avec les portes fermées, tout est ouvert, tout est à l'air libre, et il n'a pas vu de ses yeux ce qu'on voyait avant ;

<sup>9</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.). Voir aussi, au même effet : *Robitaille et 9487-8139 Québec inc.*, 2024 CanLII 95692 (QC OAGBRN), Jean Philippe Ewart, arbitre, paragraphe [4], *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76].

<sup>10</sup> [2015 QCCA 1521](#).



Est-ce qu'il y aurait d'autres symptômes **non-visibles**, là-dessus **il ne peut pas se prononcer**, il ne peut pas aller jusque-là.

[138.2] d'après l'expert Poitras :

il n'y a pas de trace de condensation, d'humidité dans le garde-robe.

[139] Le Tribunal conclut à l'absence de défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constituant une perte, donc au rejet de la demande d'arbitrage.

[140] Voici quelques commentaires en réponse aux éléments de preuve et de plaidoirie soulevés par le Bénéficiaire.

### **Travaux correctifs par le Bénéficiaire en 2022**

[141] Il y a absence de preuve quant à la suffisance des travaux correctifs effectués après l'inondation/dégâts d'eau de 2022, effectués par un plombier pour le tuyau mais avec le Bénéficiaire lui-même et un voisin pour le reste.

[142] Le Bénéficiaire a dit que les rénovations avaient été *très très* progressives et s'étaient prolongées au mois de mai de l'année suivante.

[143] Le Tribunal n'a pas de preuve que le dégât d'eau de 2022 n'a aucune incidence sur ce qui a été découvert au même endroit en 2023 et pour lequel, le Bénéficiaire tient la GCR responsable comme caution de l'Entrepreneur.

### **Accumulation d'eau de 2019**

[144] Après l'audience, le Bénéficiaire a produit une photo d'une accumulation d'eau qui aurait eu lieu en 2019, prise par un témoin qui n'a pas témoigné à l'audience à une date inconnue.

[145] D'une part, on voit une accumulation d'eau et ;

[145.1]d'un côté de la flaque d'eau, un mur déjà construit avec les fenêtres déjà installées ; et

[145.2]d'autre côté, un banc de neige.

[146] D'autre part :

[146.1]cette accumulation d'eau est devant la chambre des maîtres qui n'a eu aucune problématique ;

[146.2]cette accumulation est devant la chambre des maîtres et non à l'endroit où on allègue, qu'il y aurait eu une accumulation ;

[146.3]l'accumulation d'eau sur un mur fermé en 2019 est moins probante qu'un dégât d'eau causé par le Bénéficiaire en 2022 avec les travaux correctifs effectués par le Bénéficiaire.

### **Fissures au sous-sol**

[147] Quant à la photo de la présence de fissures au sous-sol au rapport Burex et à l'envoi du 7 décembre 2024 (IMG 4410 avec commentaires) :



[147.1] deux technologues professionnels sont passés sur les lieux et aucun n'a produit de mesure<sup>11</sup> sur la largeur de cette fissure alors qu'une largeur anormale aurait pu être le symptôme d'une problématique ;

[147.1.1] le Tribunal n'a aucune preuve qui lui permette de conclure autrement au retrait naturel des matériaux (évaporation de l'eau dans le béton neuf) ;

[147.1.2] le retrait naturel des matériaux est spécifiquement exclu de la garantie, la GCR ne colmate pas les fissures résultant d'un comportement normal ;

Article 29 : Sont exclus de la garantie:

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

[147.1.3] il est donc impossible vu la preuve de conclure à une craque ou fissure problématique considérant que les craques peuvent apparaître de façon naturelle suite au retrait des matériaux et qu'il appartient au Bénéficiaire de faire la preuve qu'une fissure est problématique.

### **Investigation et garantie d'absence de problème**

[148] Quant à la demande d'investigation et de garantie d'absence de problème :

[148.1] la garantie, elle est détaillée à l'article 27 du *Règlement* cité ci-haut ;

[148.1.1] c'est la malfaçon et le vice qui sont couverts ;

[148.1.2] c'est celui qui a une réclamation qui doit prouver son bien-fondé ;

[148.2] nulle part dans cet article 27 du *Règlement* il est écrit ;

[148.2.1] qu'il suffise de donner à la GCR un *check list* d'anomalies apparentes alléguées en cinquième année de garantie (qui ne couvre que le vice majeur) de toutes les possibilités d'infiltration d'eau énumérées par des experts en cinquième année de garantie, pour que la GCR doive elle-même faire toutes ces investigations pour donner un certificat d'absence de problèmes ;

[148.2.2] que la GCR doit procéder à une investigation pour certifier qu'il n'y pas de problèmes non-visibles.

[149] Les experts du Bénéficiaire ont fait des tests d'eau mais n'ont fait rentrer aucune eau.

<sup>11</sup> Que ce soit avec un ruban à mesurer ou une simple pièce de monnaie dont la largeur est disponible sur le site de la Monnaie Royale (et en 2024, le soussigné a vu un technologue se servir de sa carte de crédit comme étalon).





- [150] Le Tribunal a souligné à l'audience que selon son expérience, c'était le rêve de tout acheteur que la GCR démonte la maison neuve brique par brique et qu'elle émette un certificat à l'effet que la maison est à 100% sans problème, mais la GCR a un autre rôle, elle couvre la malfaçon et le vice caché ou vice majeur selon le *Règlement*
- [151] Faire admettre à son expert que des *problèmes invisibles* sont possibles, ce qui n'est pas une preuve.
- [152] Le Code civil dit, quant au fardeau de preuve (article 2803 Code civil : « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. ») ;
- [152.1]le Code civil ne dit pas, il faut semer des inquiétudes pour renverser le fardeau de preuve.
- [153] Le *Règlement* dit que la GCR couvre le vice majeur ;
- [153.1]le *Règlement* ne dit pas que la GCR couvre les inquiétudes sur des éléments non visibles, obligeant la GCR à investiguer.

### Contrepente

- [154] Le Bénéficiaire a insisté sur la pente du sol qui serait dirigé vers les murs de fondation selon le rapport Poitras de mars 2024 alors que, le tout à la lumière de l'article 27 du *Règlement* dans le cadre d'un recours contre la GCR :
- [154.1]dans le rapport du 31 octobre 2019 il n'y a aucune mention de « pente » ou « contre-pente » (pièce A-2) ;
- [154.2]au 26 août 2020 l'inspectrice Bressani est sortie à l'extérieur car elle remarque que l'escalier arrière est mal appuyé au sol (pièce B-1) et elle ne parle pas de pente ou contre-pente.
- [155] Un *Guide d'Entretien*, disponible sur le site de la GCR, a une section Calendrier d'Entretien, débute ainsi pour le Printemps :
- Vérifier les contrepentes du terrain ou les accumulations d'eau autour des fondations<sup>12</sup>
- [156] Il est impossible de conclure que la contrepente constatée en 2024 soit sous la responsabilité de la GCR en vertu du *Règlement*.

### Conclusion

- [157] En conclusion, en rappelant qu'il s'agit ici d'un dossier où le Tribunal doit déterminer s'il est en présence ou non d'un vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q., et non d'une malfaçon ou d'un vice caché, vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal n'a aucune base pour accueillir la demande d'arbitrage, qui est rejetée.

<sup>12</sup> [https://www.garantiegr.com/app/uploads/2019/11/guide-entretien\\_finale\\_web.pdf](https://www.garantiegr.com/app/uploads/2019/11/guide-entretien_finale_web.pdf)



## FRAIS

[158] Les articles 37 à 39 de la version applicable du *Règlement* stipulent :

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

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

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

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

[159] Quant aux frais d'expert :

[159.1]le Bénéficiaire a produit la facture de la présence de son expert à l'audience (pièce B-12) dont il demande le remboursement ;

[159.2]le Bénéficiaire n'ayant pas eu gain de cause total ou partiel, il n'a pas droit à ses frais d'expert selon la condition prévue à l'article 38 ;

[159.3]l'arbitre ne peut pas se servir de l'article 116 du *Règlement*, qui prévoit le recours à l'équité, pour ajouter des compensations non prévues au *Règlement*, c'est la Cour supérieure qui le dit dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier*<sup>13</sup> a cassé une décision arbitrale rappelant que le Tribunal d'arbitrage n'a pas la liberté de changer les garanties prévues au *Règlement* :

[31] Agir en équité ne permet pas d'ajouter une indemnité non prévue à un règlement clair.

[160] Quant aux frais de l'arbitrage ;

[160.1]il appartient à l'arbitre d'en départager les coûts et chaque cas est un cas d'espèce ;

[160.2]vu tous les faits, vu l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal départage les frais d'arbitrage de la façon suivante, soit \$50.00 pour le Bénéficiaire et le solde à l'Administrateur, sous réserves des recours subrogatoires de ce dernier contre l'Entrepreneur.

<sup>13</sup> 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.).



## CONCLUSION

### [161] PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[161.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 17 octobre 2024 ;

[161.2] **REJETTE** la demande de remboursement des frais d'expert du Bénéficiaire ;

[161.3] **CONDAMNE** le Bénéficiaire à payer la somme de \$50.00 à CCAC pour sa part des frais d'arbitrage ;

[161.4] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, moins le montant de \$50.00 à la charge de GCR (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[161.5] **RÉSERVE** à GCR ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 6 janvier 2025



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

