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

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**

ENTRE : **SDC 1120 de Sancerre, Longueuil**
(ci-après « Le Bénéficiaire »)

ET : **Innomax Division Résidentielle inc**
(ci-après « L'Entrepreneur »)

ET : **La Garantie Abritat inc.**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier CCAC : S14-032503-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : M^e Albert Zoltowski

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Kim Maltais

Pour le Bénéficiaire : M^e Ludovic Le Draoullec

Pour l'Administrateur : M^e Manon Cloutier

Date de la sentence : Le 10 décembre 2014

Identification complète des parties

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

Entrepreneur : *Innomax Division Résidentielle inc.
Case postale 57104 – Succursale Centre Maxi
Longueuil (Québec) J4L 4T6

À l'attention de monsieur Kim Maltais*

Bénéficiaire : *Syndicat du 1120 de Sancerre, Longueuil
1120, rue de Sancerre
Condo 101
Longueuil (Québec) J4M 0A7

À l'attention de madame Marie-Andrée Nault*

Administrateur : *La Garantie Abritat inc.
5930, boul. Louis-H.-Lafontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

À l'attention de monsieur Jacques Fortin
Inspecteur-conciliateur*

Sentence arbitrale**Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 25 mars 2014.

Historique du dossier :

3 février 2014 Décision de l'Administrateur sous la plume de monsieur François Lalancette, inspecteur-conciliateur, Service de la conciliation de l'Administrateur;

- 25 mars 2014: Réception de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) et la nomination par le CCAC de M^e Albert Zoltowski à titre d'arbitre;
- 25 mars 2014: Demande écrite de l'Administrateur demandant la remise de la conférence préparatoire du 26 mars 2014 et la réunion de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à celle du Bénéficiaire;
- 27 mars 2014: Avis de l'arbitre quant à la tenue d'une conférence préparatoire fixée au 13 mai 2014;
- 24 avril 2014: Conférence téléphonique de l'arbitre avec les parties confirmant la suspension de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et discussion sur les points en litige soumis par l'Entrepreneur;
- 4 et 6 juin 2014: Avis aux parties quant à la tenue de la conférence préparatoire;
- 12 juin 2014: Conférence préparatoire avec les parties;
- 12 juin 2014: Lettre de convocation à l'audience du 3 septembre 2014 adressée aux parties;
- 25 juillet 2014: Lettre aux parties concernant le lieu de l'audience;
- 3 septembre 2014: Audience;
- 10 décembre 2014: Sentence arbitrale.

Introduction

[1] Dans sa décision du 2 décembre 2013, l'inspecteur-conciliateur François Lalancette a noté sous le point n° 46 intitulé : « Plancher des unités 101 et 102 froids à proximité des murs extérieurs » qu'il ne peut pas statuer sur ce point à cause des conditions climatiques lors de son inspection. Il a promis d'effectuer une inspection supplémentaire et de rendre une autre décision sur ce point.

[2] C'est ce qu'il a fait en rendant le 3 février 2014 une nouvelle décision uniquement sur le point n° 46.

[3] Comme il a rejeté la réclamation du Bénéficiaire quant au point n° 46, ce dernier déposa une demande d'arbitrage auprès du CCAC qui désigna l'arbitre soussigné pour en disposer.

[4] Vu que les mêmes parties sont impliquées dans les deux demandes d'arbitrage qui ont découlé de la décision de l'Administrateur du 3 décembre 2013, ces demandes ont été réunies pour être présentées devant le tribunal arbitral lors de la même audience.

[5] Lors de l'audience du 3 septembre 2014, les enquêtes visant chaque demande ont été tenues séparément mais de façon successive.

[6] Cette sentence vise seulement la demande d'arbitrage du Bénéficiaire au sujet du point 46 de la décision de l'Administrateur du 3 février 2014.

La décision de l'Administrateur

[7] Cette décision de l'Administrateur se lit, en partie comme suit :

« 46. Planchers des unités 101 et 102 froids à proximité des murs

Les faits :

Lors de la visite de monsieur Marois, ce dernier a procédé à des vérifications de la température des planchers dans différentes pièces aux unités 101 et 102, et ce, afin d'être en mesure de déterminer la présence ou non de malfaçon.

Au jour de sa visite, la température extérieure avoisinait les moins 20° Celsius.

À l'aide d'un thermomètre laser, des lectures de températures ont été prises à la surface des planchers, au centre de chacune des pièces, ainsi qu'au plancher se trouvant à proximité des murs extérieurs.

La température au plancher, au centre de la pièce nous sert de mesure à des fins de comparaison.

Étant donné que le différentiel de température entre les températures extérieure et intérieure est d'environ 40 degrés, un écart de température de 8 degrés ou moins entre la surface du plancher à proximité des murs et au centre de chacune des pièces est considéré comme étant normal.

L'écart de température le plus important qui fut mesuré est de 7,6 degrés au coin avant de l'unité 102, écart qui respecte néanmoins les règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction.

Analyse et décision (point 46)

En ce qui concerne le point 46, l'administrateur n'a pas été en mesure, lors de son inspection, d'identifier quelques malfaçons que ce soit en rapport avec les situations dénoncées par le Syndicat.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du Syndicat à l'égard de ce point. »

Preuve**Preuve du Bénéficiaire**

[8] Le premier témoin est madame Marie-Andrée Nault qui est propriétaire de l'unité 101 du bâtiment.

[9] Elle déclare que quand il fait plus froid à l'extérieur, le plancher est froid dans toute son unité. On ressent le froid par les pieds et aussi il y a des courants d'air.

[10] Même en montant le thermostat, « ça n'aide pas ».

[11] Sa consommation électrique, lorsqu'il fait froid à l'extérieur, est plus grande que normal et ça lui coûte plus cher qu'aux propriétaires des unités au deuxième et troisième étages. Elle reconnaît que son unité au rez-de-chaussée du bâtiment repose sur une dalle de béton sans sous-sol et que de ce fait, c'est normal qu'il fasse plus froid chez elle qu'aux unités des étages supérieurs. Le chauffage dans son unité est par calorifères avec des thermostats dans chaque pièce. Lorsqu'elle n'est pas présente à son unité elle règle la température à 19° Celsius et à 22°-23° lorsqu'elle y est présente.

[12] Elle était présente avec son voisin monsieur Coallier, lors de la prise des mesures de température par monsieur Marois.

[13] Il utilisait un pistolet qui ressemblait à celui dont le dessin apparaît à la page 10 du rapport de l'expert du Bénéficiaire, (pièce B-5) (Thermomètre Infrarouge Haute Température de Extech Instruments).

[14] Elle décrit les gestes de monsieur Marois lorsqu'il prenait ces mesures : il tenait le pistolet à la hauteur de la hanche, devant ces pieds, ou si un endroit était pas accessible, un plus loin. La cible se trouvait à peu près à 2 pieds devant ses orteils et parfois même 6 pieds devant eux, toujours en tenant le pistolet en angle, plutôt que verticalement.

[15] Il n'a pas pris de mesure de température près du mur extérieur de la pièce qui sert de bureau car cet endroit n'était pas accessible.

[16] Depuis le 1^{er} janvier 2014, elle possède un échangeur d'air qui fonctionne approximativement aux deux jours.

[17] Sa thermopompe sert pour le chauffage et l'air climatisé.

Témoign : monsieur Patrick Coallier

[18] Le deuxième témoin du Bénéficiaire est monsieur Patrick Coallier qui demeure à l'unité 102 du même bâtiment depuis novembre 2012.

[19] Il déclare que quand il fait plus froid à l'extérieur soit à l'automne, en hiver et au printemps, on ressent un inconfort à son unité. Il ne peut pas marcher sans bas dans les pièces de son unité et doit porter toujours des pantoufles. Durant ces périodes, il ressent une sensation de froid venant du plancher.

[20] Ensuite, il témoigne sur la prise de températures par le représentant de l'Administrateur monsieur Marois. Il déclare que monsieur Marois a pris des mesures de température au milieu de chaque pièce et au périmètre aux unités 101 et 102. Lui et madame Nault ont talonné monsieur Marois pendant toute la période de la prise de températures. Il ne sait pas si monsieur Marois a noté exactement les mesures qu'il a prises.

[21] Le témoin déclare que le pistolet utilisé par monsieur Marois était semblable à celui qui apparaît à la page 10 du rapport de monsieur Cabana daté du 17 juin 2014 et déposé comme pièce B-5.

[22] Il déclare que monsieur Marois a pris des mesures dans chaque pièce des deux unités (à l'exception du mur extérieur dans le bureau à l'unité 101). Il prenait une lecture au centre de chaque pièce et ensuite à tous les 8 ou 10 pieds le long du périmètre de chaque pièce.

[23] Il maintient la température dans son unité à 21° -22° Celsius et ne la baisse pas même s'il s'absente. Il laisse son échangeur d'air en mode normal et il fait marcher sa thermopompe. Pendant les mois de janvier et février, sa facture électrique est à peu près de 275 \$ à tous les deux mois. À titre d'exemple, au mois d'août sa facture électrique était de 90 \$. Il s'agit de la consommation d'une personne.

Témoign : monsieur Pascal Cabana

[24] Le troisième témoin du Bénéficiaire est monsieur Pascal Cabana. Après une révision de ses notes biographiques et un interrogatoire sur sa formation, son expertise et son expérience, le tribunal l'a reconnu comme expert en infiltrométrie, en thermographie et de l'enveloppe de bâtiments.

[25] Il a fait deux visites au bâtiment, les 13 mai 2014 et 23 mai 2014. Le 23 mai 2014, il a révisé toute l'enveloppe du bâtiment. Il a visité les unités 101, 102, 201 et l'entretoit du bâtiment. Certaines unités du bâtiment n'étaient pas accessibles. Pour cette raison, il n'était pas capable de faire un test d'infiltrométrie du bâtiment au complet.

[26] Il a pratiqué une ouverture au bas du mur aux appartements 101 et 102. Il réfère aux photos 4, 5 et 6 à la page 7 et la photo 15 à la page 9 de son rapport d'expert daté du 17 juin 2014 déposé comme la pièce B-5. Il déclare que la même membrane peut servir comme un pare-air et un pare-vapeur. Le problème qu'il a constaté est que la pellicule de polyéthylène a été fixée à la fourrure plutôt que d'être fixée à la lisse. Il a

décelé une discontinuité de la feuille de polyéthylène entre la fourrure et la lisse. Ceci permet à l'air de se glisser entre la lisse et la fourrure. Entre la lisse et la fourrure, il a constaté que la feuille de polyéthylène n'était pas scellée.

[27] Il réfère aux articles 9.25.3.1 et 9.25.3.3 paragraphe 2 du Code national du bâtiment – Canada 2005.

[28] Il déclare que le paragraphe 9.25.3.3 paragraphe 2 exige que lorsque le système de pare-air est composé d'un matériau souple en feuilles comme des feuilles de polyéthylène, tous les joints doivent être étanchéisés ou se chevaucher sur au moins 100 mm et être bien agrafés entre des éléments d'ossature, des fourrures ou des cales et des panneaux rigides.

[29] Selon ses constatations, à l'unité 102 les feuilles de polyéthylène ne se chevauchent pas sur au moins 100 mm et ne sont pas bien agrafées.

[30] Il a fait des tests d'infiltrométrie dans les unités 101 et 102. Les infiltrations d'air au périmètre des murs extérieurs de chaque unité sont très perceptibles.

[31] De plus, il déclare que dans la cage d'escalier à l'intersection des quatre murs de la cage d'escalier, en haut de l'escalier, il a aussi détecté un problème d'étanchéité. Selon lui, ceci cause des fuites d'air chaud vers le haut et produit un effet d'aspiration d'air froid au bas des murs dans les unités 101 et 102, à l'intersection des murs extérieurs et du plancher. Il fait référence à la photo n° 16 à la page 9 de son expertise (pièce B-5).

[32] Ensuite, monsieur Cabana fait une critique des mesures de températures prises par monsieur Marois, le représentant de l'Administrateur. Selon lui, l'instrument utilisé par monsieur Marois, soit un pistolet à rayons infrarouges, n'est pas aussi précis que les appareils de thermographie qu'il a utilisés. Selon lui, le prix d'un tel pistolet est à peu près 100 \$ et une caméra de thermographie qu'il a utilisée coûte 8 000 \$.

[33] Selon lui, il y a une méthode prescrite pour la bonne utilisation d'un pistolet à rayons infrarouges. Il faut qu'il soit toujours tenu verticalement à 90° de la surface dont on mesure la température et jamais en angle diagonal. En visant le pistolet en angle, le résultat capte aussi la température du mur adjacent ce qui fausse la vraie température de la surface du plancher qui est ciblée. De plus, il faut que le pistolet soit près de la cible car plus cette distance est grande plus la cible aussi devient grande. À titre d'exemple, lorsque le ratio prescrit entre la cible et la distance du pistolet est 1.10, la surface ciblée mesure 1 pouce lorsque le pistolet est éloigné d'elle de 10 pouces.

[34] De plus, un pistolet Raytech ne prend pas en compte le reflet du « background ».

[35] Il déclare que s'il vente à l'extérieur lors de la prise de températures au moyen d'un pistolet, il y a une possibilité d'infiltrations d'air du côté du vent et une fuite d'air sur l'autre côté du mur.

[36] Finalement, il déclare qu'il a fait des tests en utilisant un pistolet semblable à celui utilisé par monsieur Marois sur une pièce de corian qu'il a mise dans son réfrigérateur.

Ensuite, il a fait des tests de température avec sa caméra thermographique qui démontraient une température de 2,5° Celsius tandis que les températures prises avec le pistolet étaient de 9,2°, 12,6°, 17,2°, 13,8° et 11,8°.

[37] Selon lui, dans les unités 101 et 102, la fuite d'air est importante.

[38] Lors de son contre-interrogatoire, lorsqu'il est questionné sur le nombre de changements d'air par heure qui peut avoir lieu dans chaque unité, il déclare qu'il n'est pas en mesure de le quantifier ou de le chiffrer. Il n'a pas pu faire un test d'infiltrométrie de tout le bâtiment parce qu'il n'avait pas accès à tous les logements.

[39] Finalement, il reconnaît qu'il avait eu accès aux plans de construction du bâtiment.

[40] Selon son opinion, si le bâtiment possède un autre système d'étanchéité pare-air, il ne l'a pas constaté et s'il existe, il ne fonctionne pas bien.

Preuve de l'Administrateur

Témoignage : monsieur Jocelyn Marois

[41] Monsieur Marois a procédé à l'inspection supplémentaire du 22 janvier 2014 et la prise des températures aux unités 101 et 102 qui ont servi à la rédaction de la décision supplémentaire de l'Administrateur du 3 février 2014 par monsieur François Lalancette.

[42] Il a été mandaté « ad hoc » pour la prise des températures dans les unités 101 et 102 le 22 janvier 2014. Avant l'inspection, il a reçu une courte formation de 1 h-1 h 30. C'était son seul entraînement visant l'utilisation d'un pistolet à rayons infrarouges. Il a utilisé le pistolet de la marque Raytech-MTS.

[43] Le 22 janvier 2014, il a pris la température extérieure et intérieure. En plus du pistolet, il a aussi utilisé un appareil numérique qui mesurait la température et le taux d'humidité ambiante.

[44] Lors de son inspection, il a rencontré madame Nault et monsieur Coallier.

[45] Il décrit comment il a pris les mesures de températures dans les pièces : il tenait le pistolet à angle droit. Il prenait la température à une distance variant de 12 à 30 pouces du sol. Il a pris la température du plancher au périmètre des murs dans chacune des pièces des deux unités.

[46] Il a utilisé la même méthode pour la prise de tous les relevés de températures.

[47] L'analyse de ces lectures de températures a été faite par l'inspecteur-conciliateur monsieur Lalancette.

[48] Il déclare que c'était la première fois qu'il prenait des mesures de températures utilisant un tel pistolet.

[49] Son métier est celui d'inspecteur de chantier pour le compte de l'Administrateur. Il n'est pas un inspecteur-conciliateur qui traite les réclamations en vertu du plan de garantie.

[50] Il n'a pas été reconnu par le tribunal arbitral comme un témoin expert et aucune demande n'a été présentée pour qu'il soit qualifié ainsi.

[51] Il a personnellement constaté lors de son inspection que le plancher le long des fenêtres étaient plus froid.

[52] En contre-interrogatoire, il déclare que lors de son inspection du 22 janvier 2014, il ignore s'il y avait du vent ou du soleil. Lors de son inspection qui a duré quelque deux heures, il reconnaît qu'il y avait des zones froides dans les pièces, il les a ressenties avec ses pieds. Toutefois, il se sentait confortable.

[53] Il savait qu'en utilisant le pistolet, il devait être proche de la cible pour avoir une lecture plus exacte. Ça lui a pris à peu près une heure pour prendre des relevés de températures dans chacune des deux unités.

Témoin : monsieur Jacques Fortin

[54] Le prochain témoin de l'Administrateur est monsieur Jacques Fortin, il est architecte depuis 1974 et agit comme inspecteur principal de l'Administrateur depuis 2013. Il s'est occupé de ce dossier qui était initialement sous la responsabilité de l'inspecteur-conciliateur monsieur François Lalancette depuis que de dernier a quitté son emploi auprès de l'Administrateur.

[55] Le tribunal arbitral l'a reconnu comme expert en construction résidentielle.

[56] Le témoin commente la décision de l'Administrateur du 3 février 2014.

[57] Il déclare que le Code national du bâtiment ne spécifie pas de normes pour la température de surface. Selon lui, le seul article du CNB qui réfère à la température est l'article 9.33.3.1. Il dépose comme pièce A-8 une copie de 9.33.3.1. Cet article se lit comme suit :

« 9.33.3 *Températures de calcul*

9.33.3.1 *Températures intérieures de calcul*

1) *Par rapport à la température extérieure de calcul d'hiver, l'installation de chauffage doit permettre de maintenir à l'intérieur une température d'au moins :*

- a) *22 °C dans tout espace occupé;*
- b) *18 °C dans tout sous-sol non aménagé; et*
- c) *15°C dans tout vide sanitaire chauffé. »*

[58] Le témoin déclare que l'Administrateur a dû inventer un « outil » pour prendre des températures de surface. Cet outil est basé sur les écarts entre la température extérieure d'un bâtiment et la température à l'intérieur du bâtiment. Selon lui, il s'agit d'une « grille de normes ».

[59] Il confirme que cette grille émane de l'Administrateur seulement et qu'elle n'est pas écrite. Cette norme est empirique et basée sur des études empiriques et l'expérience de l'Administrateur dans le traitement de plusieurs dossiers où il existait des plaintes de planchers froids. Selon lui, cet outil fonctionne très bien depuis des années. Le témoin explique ce bon fonctionnement par le fait que lorsque l'Administrateur prend des décisions fondées sur cet « outil » les bénéficiaires ne les portent pas à l'arbitrage.

[60] Il explique le fonctionnement de cet outil utilisé par l'Administrateur. À titre d'exemple, lorsque la différence entre la température extérieure et intérieure est de 40° (tel que mentionné à la décision de l'Administrateur) des écarts de 8° ou moins dans les températures à l'intérieur d'une pièce sont acceptables. Il déclare que le seuil des températures acceptables ou inacceptables à l'intérieur d'une pièce (comme par exemple le seuil de 8 degrés déjà mentionné) varie selon les différences entre la température à l'extérieur du bâtiment et la température ambiante intérieure d'une pièce.

[61] En ce qui concerne la cause des courants d'air dans les unités 101 et 102, selon lui, ils sont causés par la perte de chaleur par les fenêtres. Il explique aussi la hausse de température dans les coins extérieurs gauches des deux unités par le fait qu'il y a beaucoup de montants en bois qui y sont installés.

[62] Selon le témoin, l'expert du Bénéficiaire monsieur Cabana présume seulement que la pellicule en polyéthylène constitue le système pare-air du bâtiment.

[63] Monsieur Fortin n'a jamais fait une inspection du bâtiment avant la visite qui a eu lieu le matin du jour l'audience.

Prétentions des parties

Prétentions du Bénéficiaire

[64] Selon le Bénéficiaire, il a fait la preuve de l'existence de malfaçons. Il s'agit d'un manque d'étanchéité causée par une mauvaise installation de la feuille de polyéthylène au bas des murs extérieurs des unités 101 et 102 du bâtiment, et en haut des murs mitoyens de la cage d'escalier du bâtiment.

[65] Ces malfaçons sont la cause de la situation dénoncée à l'effet que les planchers étaient anormalement froids en période hivernale à l'intérieur des unités. Le Bénéficiaire n'est pas un spécialiste et on ne peut pas lui tenir rigueur d'avoir dénoncé le problème d'une façon incomplète, en omettant de mentionner les courants d'air ou les infiltrations d'air.

[66] Il demande que les réparations de ces malfaçons soient effectuées par l'Administrateur. Alternativement, si elles sont effectuées par l'Entrepreneur, il demande

que le tribunal ordonne que ce dernier suive les recommandations de l'expert du Bénéficiaire, monsieur Cabana. La raison invoquée est que l'Entrepreneur a déjà « baclé » les travaux de réparation relativement à la fuite d'eau mentionnée sous point n° 7 à la décision de l'Administrateur du 2 décembre 2013 qui fait l'objet d'une autre décision du tribunal arbitral (voir le paragraphe 5 ci-haut).

[67] « L'outil » inventé par l'Administrateur pour évaluer la température du plancher et fondé sur un écart de température entre la température au milieu de la pièce et à proximité du périmètre des murs de cette pièce, sur lequel l'Administrateur a fondé sa décision n'est pas une norme ou une règle de l'art de l'industrie de la construction. Cet outil n'est pas publié et n'est même pas écrit. Il ne peut pas être utilisé par d'autres entrepreneurs de l'industrie de la construction.

[68] Les mesures de température prises par monsieur Jocelyn Marois avec le pistolet au laser sont inexactes selon le témoignage de madame Nault et monsieur Coallier. Monsieur Marois tenait ce pistolet à un angle diagonal vers le plancher plutôt que verticalement au plancher et il le tenait trop loin de la cible.

Les prétentions de l'Administrateur

[69] Selon l'Administrateur, l'inspecteur-conciliateur, monsieur François Lalancette, a rendu une décision concernant le problème dénoncé, soit un plancher anormalement froid plutôt, que celui concernant des infiltrations d'air.

[70] Selon l'Administrateur, l'expert du Bénéficiaire, monsieur Cabana, ne s'est pas prononcé sur le plancher anormalement froid. Il s'est prononcé sur les infiltrations d'air.

[71] « L'outil » inventé par l'Administrateur et utilisé par l'inspecteur-conciliateur François Lalancette, pour déterminer que la température du plancher aux deux unités est dans les normes, constitue une « façon de faire » que l'on peut qualifier aussi d'une « règle de l'art » dans l'industrie de la construction. En appliquant cette règle de l'art, l'inspecteur-conciliateur Lalancette n'a pas trouvé de malfaçon. Si, en appliquant cette règle de l'art, l'écart entre les températures au milieu d'une pièce et à proximité des murs de cette pièce excédait 8 degrés, (compte tenu d'une différence de températures de 40° entre la température extérieure et la température ambiante dans chaque unité), peut-être que l'Administrateur aurait investigué plus.

[72] La preuve est contradictoire concernant la méthode de la prise des températures par monsieur Jocelyn Marois lors de son inspection sur lesquelles l'inspecteur-conciliateur a fondé sa décision.

[73] L'Administrateur demande au tribunal arbitral de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et de maintenir la décision de l'inspecteur-conciliateur Lalancette.

[74] Dans l'éventualité où le tribunal arbitral accueillait la demande d'arbitrage, le choix de la méthode de réparation appartient à l'Entrepreneur et à l'Administrateur selon l'article 34 paragraphe 6 du *Règlement*.

Prétentions de l'Entrepreneur

[75] L'Entrepreneur ne soumet aucun argument.

Analyse et sentence

[76] La première question à laquelle le tribunal arbitral doit répondre est de savoir si le Bénéficiaire s'est déchargé de son fardeau de la preuve en démontrant, selon la prépondérance des probabilités, l'existence d'une ou des malfaçons qui pourraient affecter le problème des planchers anormalement froids à l'intérieur des unités 101 et 102 du bâtiment.

[77] Selon le rapport de l'expert du Bénéficiaire monsieur Cabana, (pièce B-5) et son témoignage à l'audience, il existe une infiltration d'air au bas des murs extérieurs de chaque unité et du plancher à cause d'une mauvaise installation de la feuille de polyéthylène en bas de ces murs. De plus, dans son rapport, monsieur Cabana a écrit : « *Des fuites sont également perceptibles dans les bas et hauts des fenêtres.* » Finalement, monsieur Cabana a décelé des fuites d'air provenant de l'entretoit par les murs mitoyens entre les espaces communs et les logements. L'expert Cabana a expliqué que ces infiltrations d'air au bas des murs extérieurs des pièces à l'intérieur des deux unités et les fuites d'air par l'entretoit étaient causées par une mauvaise installation du système pare-air entre le mur et le plancher dans les unités 101 et 102 et en haut des murs mitoyens dans la cage d'escalier.

[78] Monsieur Cabana a aussi fait la preuve que cette installation du système de pare-air qui, selon ses constatations et ses photos 4 à 16 faisant partie de son rapport (pièce B-5) est constituée de feuilles en polyéthylène n'est pas conforme aux articles 9.25.3.1 et 9.25.3.3(2) du Code national du bâtiment.

[79] Les dispositions de l'article 9.25.3.1 du Code national du bâtiment - Canada 2005 prévoient ce qui suit :

« 9.25.3.1 Étanchéité à l'air exigée

1) *Les murs, les plafonds et les planchers isolés doivent comporter un système d'étanchéité à l'air offrant une protection ininterrompue contre le passage :*

a) *de l'air intérieur dans les vides des murs et des planchers ou dans les combles ou vides sous toit et pouvant empêcher la formation excessive de condensation dans ces vides au cours de l'hiver; et*

b) *de l'air extérieur et pouvant empêcher la formation de condensation de l'humidité du côté chaud au cours de l'hiver pour assurer le confort des occupants.*

(Voir l'Annexe A.)

9.25.3.3 **Continuité du système d'étanchéité à l'air**

2) *Si le système d'étanchéité à l'air est constitué par un matériau souple en feuilles, tous les joints doivent :*

a) *être étanchéisés; ou*

b) *se chevaucher sur au moins 100 mm et être bien agrafés entre des éléments d'ossature, des fourrures ou des cales et des panneaux rigides.»*

[80] En ce qui concerne les infiltrations d'air décrites par monsieur Cabana dans son rapport par la phrase :

« Des fuites sont également perceptibles dans les bas et hauts des fenêtres. »

Elles n'ont pas été suffisamment prouvés. Ni les endroits exacts de ces infiltrations ni leur importance n'ont été décrits par monsieur Cabana lors de son témoignage ou dans son rapport. De plus, le lien entre ces infiltrations d'air et la situation dénoncée par le Bénéficiaire à l'Administrateur (plancher à proximité des murs anormalement froid en hiver) n'a pas été suffisamment établi.

[81] La deuxième question à laquelle le tribunal arbitral doit répondre est la suivante : Est-ce que, selon la preuve soumise, le problème du plancher anormalement froid en hiver à proximité des murs extérieurs aux unités 101 et 102 a été causé par la ou les malfaçons détectées par l'expert Cabana, soit la mauvaise installation des feuilles en polyéthylène ?

[82] À cette question, l'expert du Bénéficiaire monsieur Cabana a répondu très clairement à la section 3 de son rapport intitulé « *Conclusions et recommandations* » (pièce B-5, page 4) :

« À la lumière de nos observations, nous pouvons affirmer que le périmètre extérieur des planchers est refroidi par une importante infiltration d'air causée par une discontinuité du système pare-air entre le mur et le plancher. »

Au paragraphe suivant de ses conclusions, il ajoute que le manque d'étanchéité des murs mitoyens dans la cage d'escalier, qui constitue également une malfaçon, produit un effet de cheminée qui accentue les infiltrations d'air par le bas des murs aux unités 101 et 102 :

« De plus, compte tenu que les murs mitoyens sont ouverts dans l'entretoit, cette situation crée une exfiltration importante d'air chaud dans l'entretoit causée par le différentiel de pression occasionné, en hiver, par l'écart de température intérieur/extérieur. Cette discontinuité

accentue la dépressurisation des logements situés aux étages inférieures augmentant ainsi les infiltrations d'air par le bas de murs. Les fuites d'air relevées aux fenêtres favorisent de plus la sensation d'inconfort.»

[83] Lors de sa plaidoirie, l'Administrateur soumet que monsieur Cabana ne s'est pas prononcé sur le problème qui a été dénoncé par le Bénéficiaire, soit les planchers anormalement froids, mais qu'il s'est prononcé plutôt sur un problème qui n'a jamais été dénoncé par le Bénéficiaire, celui des infiltrations d'air.

[84] Le tribunal arbitral ne partage pas le point de vue de l'Administrateur à ce sujet. Le mandat de l'expert, monsieur Cabana, ne lui demandait pas de trouver la ou les causes d'infiltrations d'air, comme laisse sous-entendre l'Administrateur. C'est au cours de son évaluation visuelle et avec l'aide d'instruments spéciaux qu'il a découvert la présence d'infiltrations d'air. Monsieur Cabana lui-même décrit son mandat comme suit :

« L'objectif du mandat initial visait à déterminer s'il y a présence d'une problématique en ce qui a trait à l'isolation de la fondation et l'inconfort, essentiellement aux condos 101 et 102. Le cas échéant, en déterminer la ou les principales causes et proposer des solutions afin de corriger la situation.»

[85] Comme déjà mentionné au paragraphe 82 ci-haut, monsieur Cabana, dans ses conclusions écrit que le « *périmètre extérieur des planchers est refroidi* »- ce qui est précisément la problématique dénoncée par le Bénéficiaire - « *par une importante infiltration d'air causée par une discontinuité du système pare-air entre le mur et le plancher.* »

[86] Le témoin expert de l'Administrateur, monsieur Fortin, a émis l'opinion que les courants d'air ressentis dans les logements 101 et 102 lorsque la température extérieure est froide sont causés par la perte de chaleur par les fenêtres dans ces unités. Selon monsieur Fortin, il s'agit d'un phénomène normal.

[87] Le tribunal arbitral ne peut pas retenir cette explication de monsieur Fortin. Il n'a pas visité les unités 101 et 102 avant la visite des lieux le jour de l'audience et il n'a procédé à aucune investigation. De plus, cette opinion ne contredit pas l'existence de la mauvaise installation des feuilles de polyéthylène en bas des murs et dans l'entretoit qui, selon la preuve soumise sont la cause des infiltrations d'air qui, à leur tour, causent un refroidissement du plancher à proximité des murs dans ces deux unités.

[88] Vu les conclusions du tribunal arbitral concernant l'existence des malfaçons qui ont été la cause principale du problème initial que le Bénéficiaire a dénoncé à l'Administrateur, le tribunal arbitral n'a plus besoin de statuer sur les autres prétentions des parties.

Les travaux correctifs

[89] Le Bénéficiaire demande au tribunal arbitral que les travaux correctifs soient faits par l'Administrateur. Alternativement, si ces travaux sont faits par l'Entrepreneur, il demande qu'il lui soit ordonné de suivre les recommandations de monsieur Cabana, l'expert du Bénéficiaire.

[90] La grande majorité des arbitres qui rendent des sentences en vertu du *Règlement* et qui arrivent à la conclusion qu'un bâtiment couvert par le plan de garantie est affecté d'un vice ou d'une malfaçon, ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon les normes et les règles de l'art dans l'industrie de la construction; ce n'est que lorsque l'entrepreneur ne se conforme pas à une telle ordonnance que les arbitres ordonnent à l'Administrateur de prendre en charge ces travaux. En statuant ainsi, les arbitres suivent la procédure qui est prévue aux paragraphes 34(5) et 34(6) du *Règlement* et que doit suivre l'Administrateur lorsqu'il traite et rend des décisions en première instance sur toute réclamation fondée sur le plan de garantie.

[91] Dans ce dossier, il n'y a pas de raison valable pour que les travaux correctifs ne puissent pas être faits par l'Entrepreneur. Il est évident que les mesures correctives de l'Entrepreneur devront donner des résultats concrets qui devront être conformes aux exigences des articles 9.25.3.1 et 9.25.3.3(2) du Code national du bâtiment – Canada 2005 cités ci-haut. Ce n'est qu'à défaut par l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans les délais qui lui seront ordonnés et selon les normes et les règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction y compris celles visées par le Code national du bâtiment - Canada 2005, que l'Administrateur sera obligé de prendre en charge ces travaux correctifs.

Remboursement des frais d'expertises

[92] Le Bénéficiaire demande au tribunal arbitral de lui rembourser le montant de deux factures émises par Legault Dubois, expert-conseil en bâtiment pour les services de son expert, monsieur Pascal Cabana.

[93] La première facture portant le n° 49145 est datée du 12 juin 2014. Elle concerne deux mandats, le premier étant celui identifié comme « Mandat 1 – fuites d'air » pour un total de 11,75 heures et un deuxième mandat identifié comme étant « Mandat 2 – fuites d'eau » pour un total de 5,34 heures. Chaque heure est facturée au taux de 140 \$. L'Administrateur s'oppose au remboursement des 5,34 heures facturées dans l'exécution du mandat n° 2, étant donné qu'il s'agit d'une consultation qui n'est aucunement liée à cet arbitrage. Le tribunal est d'accord avec cette prétention de l'Administrateur.

[94] La deuxième facture émise également par Legault Dubois, porte le n° 50877. Elle a été émise le 17 septembre 2014 et elle se rapporte à la présence de l'expert, monsieur Pascal Cabana à l'audience du 3 septembre 2014. Selon cette facture, 10,5 heures se rapportent à sa « représentation à la cour – 3 septembre 2014 » et 1 heure est facturée à titre de temps de déplacement. Le taux horaire est encore une fois de 140 \$.

[95] Selon l'article 124 du *Règlement*, l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. Dans ce dossier, le demandeur est le Bénéficiaire. Il a eu gain de cause. Conséquemment, le tribunal arbitral doit statuer sur le montant du remboursement de ses frais d'expertises.

[96] En ce qui concerne la facture n° 49145, le tribunal est d'avis que le temps de 2 heures de déplacement lors de 2 visites et qui est facturé à 140 \$ n'est pas raisonnable. Il serait plus raisonnable que ce temps de déplacement soit facturé à 50% du taux horaire de 140 \$. En ce qui concerne les autres 9,75 heures requises pour la préparation et la prise de connaissance du dossier, deux visites sur place, l'analyse des données et la rédaction d'expertise - elles sont raisonnables et ont été utiles et pertinentes pour les fins de ce dossier.

[97] En ce qui concerne la deuxième facture n° 50877 pour la présence à l'audience de monsieur Cabana, et, lors de la visite des lieux avant l'audience, le tribunal arbitral est d'avis que le nombre d'heures de présence devrait être réduit de 10.5 heures à 5.3 heures. Les 5.3 heures incluent 1 h pour sa présence lors de la visite des lieux et 4,3 heures lors de la partie de l'audience qui se rapportait à ce dossier. La présence de monsieur Cabana durant la partie de l'audience qui visait un autre dossier entre les mêmes parties – n'était pas utile au présent dossier. De plus, le temps de déplacement facturé de 1 h devrait être remboursé à 50% du taux horaire de 140 \$. Le remboursement partiel de cette facture est donc calculé comme suit :

5,3 heures x 140 \$ =	742,00 \$
1 heure x 50% (140\$) =	<u>70,00 \$</u>
Total des honoraires	812,00 \$
TPS 5 %	40,60 \$
TVQ 9,975 %	<u>81,00 \$</u>
	933,60 \$

[98] Le Bénéficiaire nous a demandé également le remboursement d'une partie de la facture émise par le cabinet DeGrandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. avocats-notaires. Cette facture est datée du 19 septembre 2014 et réfère aux services professionnels de l'avocat du Bénéficiaire, M^e Ludovic Le Draoullec.

[99] Selon l'article 125 du *Règlement*, les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'Administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux. Cette facture ne peut donc pas donner lieu à un remboursement au Bénéficiaire.

Conclusions supplémentaires

[100] La Loi sur le bâtiment¹ ainsi que le *Règlement* ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel selon l'article 120 du *Règlement*.

[101] Selon l'article 123 du *Règlement*, lorsque le demandeur est un bénéficiaire du plan de garanti comme c'est le cas dans ce dossier, les coûts de l'arbitrage 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 les coûts. Dans ce dossier, le Bénéficiaire a eu gain de cause.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire relativement au point 46 intitulé « Planchers des unités 101 et 102 froids à proximité des murs » de la décision de l'Administrateur du 3 février 2014 sous la plume de monsieur François Lalancette ;

MODIFIE la décision précitée de l'Administrateur et **DÉCLARE** que le manque d'étanchéité des feuilles en polyéthylène en bas des murs extérieurs et du plancher dans les unités 101 et 102 constitue une malfaçon ;

DÉCLARE que le manque d'étanchéité du pare-vapeur à la jonction des murs mitoyens et de l'entretoit dans la cage d'escalier du bâtiment, constitue également une malfaçon;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer tous les travaux requis afin de corriger ces malfaçons conformément au Code national du bâtiment - Canada 2005 et selon les autres normes et les règles de l'art de la construction au plus tard le 20 février 2015 et, à défaut par l'Entrepreneur de compléter toutes ces réparations le ou avant cette date, **ORDONNE** à l'Administrateur de prendre en charge tous ces travaux correctifs et de les compléter, selon les mêmes modalités et à l'intérieur du même délai;

DÉCLARE que tous ces travaux correctifs devront être complétés de façon à ce que l'état des lieux retourne à l'état similaire à son état avant le début de ces travaux;

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire un montant de 1 505 \$ plus 75,25 \$ de TPS et 150,12 \$ de TVQ à titre de remboursement partiel de facture n° 49145 émise par Legault Dubois le 12 juin 2014 et un montant de 812 \$ plus 40,00 \$ de TPS et 81,00 \$ de TVQ comme remboursement partiel de la facture n° 50877 émise également par Legault Dubois le 17 septembre 2014; et

DÉCLARE que les coûts de cet arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

Montréal, le 10 décembre 2014

M^e ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre / CCAC

¹ Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1)