
**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 (CCAC)**

ENTRE : **Jean-Sébastien Drolet**
(ci-après « le Bénéficiaire »),

ET : **Les Construction Raymond & Fils inc.**
(ci-après « L'Entrepreneur »),

ET : **La Garantie des maîtres bâtisseurs inc.**
(ci-après « L'Administrateur »).

N° dossier CCAC : S09-010601-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Albert Zoltowski

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Jean-Sébastien Drolet

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Pascal Raymond

Pour l'Administrateur : M^e Marc Baillargeon

Date de la décision : 12 juillet 2010

Identification complète des parties:

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

Bénéficiaire : *Monsieur Jean-Sébastien Drolet*
17545, rue Notre-Dame
Mirabel (Québec) J7J 2N6

Entrepreneur : *Les constructions Raymond & Fils inc.*
14243, boul Curé-Labelle
Mirabel (Québec) J7J 1M2

À l'attention de monsieur Pascal Raymond, ing.

Administrateur : *La Garantie des maîtres bâtisseurs inc.*
4970, Place de la Savane, bureau 303
Montréal (Québec) H4P 1Z6

À l'attention de M^e Marc Baillargeon

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 8 juin 2009.

Historique du dossier :

23 août 2005 : Signature du contrat de garantie;

30 août 2005 : Signature du contrat préliminaire immeuble neuf à usage d'habitation;

24 février 2006 : Prise de possession du bâtiment par le Bénéficiaire;

24-28 février 2006 : Première manifestation;

28 février 2006 : Signature de la liste préétablie d'éléments à vérifier et de la déclaration de réception du bâtiment;

28 février 2006 : Signature de l'acte de vente notarié;

- 17 janvier 2009 : Deuxième manifestation;
- 18 février 2009 : Lettre de mise en demeure du Bénéficiaire à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur;
- 3 avril 2009 : Inspection par l'Administrateur;
- 15 mai 2009 : Décision de l'Administrateur;
- 1^{er} juin 2009 : Réception par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- 8 juin 2009 : Nomination de l'arbitre;
- 17 juin 2009 : Avis d'audience préliminaire transmis par l'arbitre aux parties;
- 9 juillet 2009 : Conférence téléphonique avec les parties pour fixer une nouvelle date de l'audience préliminaire;
- 14 juillet 2009 : Audience préliminaire par voie téléphonique;
- 11 septembre 2009 : Audience;
- 6 octobre 2009 : Première décision arbitrale;
- 29 octobre 2009 : Avis aux parties concernant la deuxième audience et le dépôt de documents;
- 23 novembre 2009 : Lettre de l'Entrepreneur demandant la remise de la deuxième audience prévue au 24 novembre 2009;
- 24 novembre 2009 : Avis aux parties concernant la conférence téléphonique prévue au 8 décembre 2009;
- 8 décembre 2009 : Conférence téléphonique avec les parties et/ou leurs représentants;
- 10 décembre 2009 : Avis aux parties concernant la deuxième audience;
- 27 et 28 janvier 2010 : Deuxième audience;
- 2 février 2010 : Lettre de l'Entrepreneur concernant l'inspection de son experte et son expertise;

- 3 février 2010 : Avis aux parties concernant la troisième audience;
- 19 mars 2010 : Troisième audience;
- 26 mars 2010 : Lettre du Bénéficiaire avec des factures de son expert;
- 12 juillet 2010 : Deuxième décision arbitrale.

DÉCISION

INTRODUCTION

[1] Le Bénéficiaire (monsieur Jean-Sébastien Drolet) a subi deux (2) refoulements d'eau, un en février 2006 et l'autre le 17 janvier 2009, provenant du tuyau de renvoi d'eau de sa lessiveuse automatique installée au rez-de-chaussée de sa résidence située au 17545 rue Notre-Dame à Mirabel, province de Québec.

[2] En consultant l'historique du dossier qui apparaît ci-haut, on peut constater qu'une première décision, suite à la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, a été rendue le 6 octobre 2009 par ce tribunal d'arbitrage¹. Dans cette première décision, ce tribunal a statué que les formalités de dénonciation d'un ou plusieurs défauts de construction dont s'est plaint le Bénéficiaire ont été respectées.

[3] De plus, les parties ont convenu que les questions relatives à la qualification de ces défauts et, le cas échéant, des mesures correctives et compensatoires appropriées, seront débattues lors de nouvelles audiences.

[4] Ces dernières se sont déroulées les 27 et 28 janvier 2010 ainsi que le 19 mars 2010 au Palais de justice de Laval. Elles ont duré deux (2) jours et demi.

La qualification du défaut n'est pas en litige

[5] Dans sa décision du 15 mai 2009, l'Administrateur a statué que, selon la preuve qui lui a été soumise, le gel du tuyau qui a occasionné les deux refoulements d'eau a été causé par une malfaçon non apparente lors de la réception du bâtiment ou d'un vice caché. Voici ce qu'il a écrit:

« GMB est en mesure d'affirmer que selon les documents fournis par le Bénéficiaire et l'information recueillie lors de l'inspection qu'il s'agit d'une malfaçon non apparente lors de la Réception du Bâtiment ou d'un vice caché » (page 5, pièce A-13).

[6] Malgré le fait qu'au début de la deuxième audience le Bénéficiaire a indiqué son intention de prouver que le défaut dont il se plaignait était un vice caché, lors de son argumentation, (à la fin de la troisième audience), il n'a pas insisté sur la qualification exacte du défaut, se contentant plutôt d'affirmer qu'il pouvait s'agir d'une malfaçon non apparente ou d'un vice caché.

[7] Les prétentions de l'Administrateur et de l'Entrepreneur quant à la qualification exacte de ce défaut ont aussi changé entre le début et la fin des audiences. Selon la compréhension du tribunal d'arbitrage quant à leurs prétentions à ce sujet, ils reconnaissent que le(s) défaut(s) de construction puisse(nt) être qualifié(s) de malfaçon(s) non apparent(s) mais ils ne contestent pas que ce(s) défaut(s) puisse(nt) être un/des vice(s) caché(s). Par ailleurs le procureur de l'Administrateur, lors de son argumentation, a déclaré que son client ne remettait pas en question quelque question que ce soit relativement aux délais prévus par le *Règlement*.

[8] Conséquemment, le tribunal d'arbitrage vient à la conclusion que la qualification exacte du/des défaut(s) de construction, qu'il s'agisse de malfaçon(s) non apparente(s) ou de vice(s) caché(s) n'est pas nécessaire pour répondre aux vrais questions en litige dans ce dossier et il ne rendra pas de décision à ce sujet.

Première question en litige

[9] La première question en litige est de déterminer en quoi consistent les défauts de construction qui ont causé le gel du tuyau en février 2006 et le gel générateur du dégât d'eau en janvier 2009.

Preuve

[10] La preuve du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur au sujet de cette ou ces malfaçons non apparentes ou vices cachés qui, dans le texte de cette décision soit désignés par l'expression plus générale et plus courte « défauts de construction », a été longue et très technique. Six témoins ont été entendus. Ce que le tribunal retient de cette preuve peut être résumé comme suit :

Témoignage de monsieur Michel Arcand, l'expert du Bénéficiaire

[11] Monsieur Arcand est architecte. Il témoigne pour le Bénéficiaire. Il a visité le bâtiment une fois, le 10 novembre 2009 et a soumis un rapport daté du 16 novembre 2009 (pièce P-14). Le tribunal l'a reconnu comme expert.

[12] Selon monsieur Michel Arcand, les défauts de construction qui ont causé le gel du tuyau de renvoi, peuvent être résumés comme suit :

- a) À la salle de lavage (au rez-de-chaussée) :

- Le système de pare-air était déficient ou inexistant sur le mur derrière la lessiveuse (dans la partie extérieure du compartiment où se trouve la tuyauterie);
 - Il y avait absence de deux ouvertures adéquates dans le mur derrière la lessiveuse qui permettraient une circulation d'air chaud à l'intérieur du compartiment où se trouve la tuyauterie et qui la réchaufferait. Ce compartiment se trouve entre le mur extérieur bordé par la membrane en polyéthylène et le mur intérieur en placoplâtre derrière la lessiveuse. Comme mesures correctives, il préconise deux ouvertures : une à la partie inférieure du mur en placoplâtre au niveau du plancher et l'autre au haut de l'armoire. L'existence de ces deux ouvertures, l'une en bas et l'autre quelques pieds plus haut, favoriserait une circulation d'air par l'effet de cheminée à l'intérieur de ce compartiment.
 - Selon l'expert Arcand, l'ouverture déjà existante qui est recouverte d'un grillage, n'est pas adéquate car elle est caché totalement ou partiellement par la lessiveuse qui bloque son entrée d'air.
 - Monsieur Arcand a aussi détecté que la membrane en polyéthylène installée sur le mur extérieur du compartiment où se trouve la tuyauterie derrière la lessiveuse est mal scellée. Il attribue à cette membrane le rôle d'un pare-vapeur seulement.
- b) À la salle de rangement (au sous-sol en dessous de la salle de lavage) :
- Selon le témoin, il existe également un défaut de construction dans la salle de rangement au sous-sol. Il a détecté sur son mur extérieur un espace allant jusqu'à un demi pouce (1/2") entre l'isolant de polystyrène blanc et la face intérieure du mur de béton. Comme il a vu du bran de scie en certains endroits dans cet espace, il opine que cet espace existe depuis la construction du bâtiment. Selon lui, un mouvement d'air par convection peut être créé à l'intérieur de cet espace. Ce mouvement d'air pourrait entraîner des infiltrations d'air froid vers l'intérieur du bâtiment ce qui, à son avis, est tout à fait à proscrire.
 - Finalement, il opine que l'insertion du tuyau de renvoi d'eau de la lessiveuse dans le plancher de la salle de lavage ainsi que son passage à l'intérieur du plafond soufflé de la salle de rangement qui est rempli de mousse isolante, empêche le réchauffement de ce tuyau par la chaleur de la pièce et permet ainsi la pénétration de gel dans ce tuyau.

Témoignage de madame Mylène St-Louis, l'experte de l'Entrepreneur

[13] L'experte de l'Entrepreneur, madame Mylène St-Louis a soumis un rapport écrit qui est daté du 3 mars 2010 (pièce E-2).

[14] Madame St-Louis a visité le bâtiment du Bénéficiaire à deux (2) reprises soit le 5 février 2010 et ensuite le 12 février 2010. Au cours de la première visite, elle a pris les mesures de la pièce de lavage et de la salle de rangement au sous-sol, elle a relevé la température à plusieurs endroits dans ces deux (2) pièces et a procédé à des tests d'infiltration d'air au moyen d'une poire à fumée. Tout ceci est décrit plus amplement dans son rapport.

[15] Lors de sa première visite à la salle de lavage, elle a relevé des températures anormalement basses de $\pm 4,6^{\circ}$ C et $6,0^{\circ}$ C sur la lisse dans le coin du mur sous le drain quand le thermostat dans cette pièce était ajusté à 20° C. Elle a aussi détecté « une infiltration d'air significative au niveau de la lisse 2x3 sous le siphon du drain (photo n° 13) tel que mentionné à la page 6 de la pièce E-2.

[16] Elle n'a détecté aucune trace d'humidité excessive, de moisissure, ou d'autres infiltrations d'air dans cette pièce.

[17] Au sous-sol, dans la salle de rangement, elle a constaté que les deux murs en béton étaient dégarnis de la laine isolante, des panneaux en polystyrène et du placoplâtre. Le plafond soufflé était dégarni également après le dégât d'eau de janvier 2009. Elle a détecté une température de $\pm 6^{\circ}$ à la jonction des conduits de l'échangeur d'air, malgré le fait que le thermostat situé près de la porte de l'autre côté de cette salle indiquait 19° C.

[18] À l'intérieur du plafond soufflé, elle a constaté qu'à la surface du sous-plancher de la salle de lavage, vis-à-vis le drain de la laveuse, la température variait 8° à 9° C. Elle a également constaté un mouvement d'air ascendant au périmètre du drain de la laveuse.

[19] Elle n'a constaté aucune trace d'humidité excessive ou de la moisissure dans la pièce de rangement.

[20] Le 12 février 2010, lors de sa deuxième visite, elle était accompagnée d'un représentant de l'Entrepreneur qui a procédé à enlever le parement extérieur en vinyle du bâtiment derrière la salle de lavage sur une longueur d'environ 72" pour tenter de localiser les problèmes d'infiltration d'air et de basses températures.

[21] Selon madame St-Louis, elle a réussi à localiser ces problèmes :

« Cette investigation nous a permis de constater que l'étanchéité à l'air n'était pas assurée entre les éléments de bois et la partie

verticale du mur de béton (photos n^{os} 22 et 23). De plus, la membrane de revêtement intermédiaire de type « Air Guard » n'était pas scellée au périmètre des conduits des échangeurs d'air (photo n° 20). » (pièce E-1, page 10).

[22] Lors de son témoignage, elle a ajouté que la laine de verre isolante qui aurait dû recouvrir un coin entre une poutrelle horizontale et une poutrelle verticale était mal placée.

[23] Elle a qualifié ces défauts de « malfaçons non apparentes flagrantes ».

[24] L'Entrepreneur a procédé, lors de la deuxième visite du 12 février 2010, à certains travaux correctifs, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment.

[25] Sur le mur extérieur à l'arrière du bâtiment, l'Entrepreneur a procédé aux travaux qui sont décrits à la page 10 du rapport de madame St-Louis (pièce E-2) et illustrés par les photos 24 à 31. Dans les fentes entre les pièces de bois, l'Entrepreneur a giclé de la mousse de polyuréthane; il a remplacé la laine isolante dans le coin entre les solives et a scellé la membrane « Air Guard » à différents endroits y compris au périmètre des conduits des échangeurs d'air (photo n° 20 de la pièce E-2). Ensuite, il a procédé à la remise en place du carton fibre, de la membrane « Air Guard » et du revêtement de vinyle.

[26] Les travaux correctifs effectués à l'intérieur du bâtiment étaient des réparations mineures, notamment :

- a) À la salle de lavage : une ouverture de 8" de large par 4" de haut a été pratiquée dans le mur derrière la lessiveuse, juste au-dessus de l'armoire (photo n° 32 de la pièce E-2). Le but de cette ouverture était de permettre un mouvement d'air par convection à l'intérieur de la cloison où se trouvait la tuyauterie (pièce E-1, page 11).
- b) Au sous-sol : les réparations ont été faites à la sous-face du sous-plancher de la salle de lavage, au périmètre du tuyau de renvoi et au périmètre des tuyaux d'alimentation en eau de la lessiveuse. La mousse de polyuréthane a été giclée autour du périmètre de ces tuyaux « afin de s'assurer que la température de la pièce de rangement au sous-sol ne vienne influencer la convection dans le mur de la salle de lavage » (pièce E-2, page 11).
- c) Finalement, de la mousse de polyuréthane a également été giclée aux périmètres des deux larges conduits de l'échangeur d'air (pièce E-2, photo n° 35).

[27] Madame St-Louis a fait des tests d'infiltration d'air et elle a pris des mesures de température une fois que toutes ces réparations ont été effectuées. Lorsque le thermostat a été remis à 20° C dans la salle de lavage, (-9° C à l'extérieur du bâtiment), la température de la lisse dans le coin gauche du mur

derrière la laveuse, sous le drain, indiquait $\pm 9,4^{\circ}$ C (à gauche) et de $\pm 11,6^{\circ}$ C (à droite). À une distance de 11" plus loin vers la droite, après le montant, la température était de $\pm 13,4^{\circ}$ C.

[28] Le témoin-expert explique que cette importante différence de température entre la température de 20° C sur le thermostat et derrière la lessiveuse décrite au paragraphe précédent était due au fait que les travaux pour remettre l'isolation et le placoplâtre aux murs et la mousse insonorisante et le placoplâtre au plafond de la salle de rangement au sous-sol, n'étaient pas encore effectués.

[29] Après ces réparations du 12 février 2010, madame St-Louis est venue à la conclusion que le problème de gel du tuyau de la lessiveuse qui a donné lieu à l'inondation du 17 janvier 2009 et qui, selon elle, était causée par une infiltration d'air à la jonction du mur de fondation et de la structure de bois (sous le parement extérieur en vinyle) a été corrigé.

[30] Elle opine également que l'isolation de la salle de rangement au sous-sol peut être refaite telle qu'elle était lors de la construction du bâtiment, soit avant le dégât d'eau de janvier 2009, qu'elle décrit comme suit :

« À l'origine, les deux murs de béton étaient recouverts d'un polystyrène expansé de 1" d'épaisseur suivi d'une cloison de 2 x 3 contenant de la laine de verre, d'un pare-vapeur de polyéthylène et d'un gypse de 1/2". Pour ce qui est du plafond, de la fibre de cellulose avait été giclée entre les poutrelles et 2 gypses de 5/8" de type X étaient fixées aux barres résilientes. La solive de rive est isolée de laine de verre. » (page 7 de la pièce E-2).

Contre preuve du Bénéficiaire

Témoignage de monsieur Drolet (le Bénéficiaire)

[31] Monsieur Drolet témoigne que le 13 février 2010, soit le lendemain des réparations faites par l'Entrepreneur, il a mesuré la température dans la partie inférieure gauche du mur derrière sa lessiveuse (dégarnie du placoplâtre) et il a constaté qu'elle était de $3,8^{\circ}$ C seulement. Au même moment, la température à l'extérieur du bâtiment était de -7° C. Son témoignage était appuyé par la photo (pièce P-19, photo 10).

[32] De plus, le 17 mars 2010, il a enlevé une plus grande partie du placoplâtre derrière la lessiveuse pour exposer la tuyauterie et la membrane en polyéthylène. Il a constaté que les feuilles de polyéthylène sur toute cette partie qu'il a dégarnie, n'étaient ni scellées aux joints ni agrafées à la structure en bois. Les photos qu'il a alors prises corroborent son témoignage (pièce P-19, photos 28 et 29).

Témoignage de monsieur Arcand, expert du Bénéficiaire

[33] Lors de la contre-preuve, monsieur Arcand, l'expert du Bénéficiaire, témoigne que des défauts de construction continuent d'exister malgré les réparations de l'Entrepreneur effectuées le 12 février 2010. Il opine que le système de pare-air à la salle de lavage continue d'être inadéquat (manque d'étanchéité et de continuité).

[34] À la salle de rangement du sous-sol, l'isolation thermique demeure déficiente aux murs extérieurs pour deux raisons : la solive de rive n'est pas bien isolée et les infiltrations d'air froid perdurent dans l'espace entre le mur de béton et les panneaux isolants en polystyrène.

[35] En contre-interrogatoire, l'expert Arcand reconnaît que les feuilles de polyéthylène bien scellées et agrafées aux montants en bois peuvent constituer un système pare-air adéquat, en plus de fonctionner comme un système de pare-vapeur. Il reconnaît qu'une telle membrane de polyéthylène serait un système de pare-air efficace pas seulement à la salle de lavage mais aussi à la salle de rangement.

Analyse et décision relativement à la 1^{ère} question en litige

[36] La preuve a démontré que plusieurs défauts de construction ont occasionné le gel du tuyau en janvier 2009, et en toute probabilité celui de février 2006.

[37] Certains problèmes reliés à des infiltrations d'air par le mur extérieur du bâtiment en-dessous du parement en vinyle, ont été découverts par l'expert de l'Entrepreneur le 12 février 2010.

[38] Y avait-il d'autres défauts de construction? Malgré l'opinion de l'expert de l'Entrepreneur à l'effet que tous ces défauts ont été découverts et réparés, le tribunal retient les témoignages du Bénéficiaire et de son expert, monsieur Michel Arcand, qui démontrent que certains défauts continuent d'exister. La température de 3,8°C prise par Bénéficiaire le 13 février 2010 près du tuyau de renvoi à la salle de lavage était anormalement basse compte tenu que la température extérieure était de -7°C et que tous les problèmes d'isolation thermique et d'étanchéité à l'air auraient dû être corrigés. Le tribunal ne peut pas retenir comme complète l'explication de madame St-Louis à l'effet que cette température ne serait pas si basse si la membrane en polyéthylène, l'isolation et la placoplâtre étaient remis sur les murs de la salle de rangement et si la mousse insonorisante et le placoplâtre étaient réinstallés au plafond de cette salle.

[39] Le témoignage du Bénéficiaire (paragraphe 31 ci-haut) accompagné des photos (pièce P-19, photos 28 et 29) montre clairement que la membrane en polyéthylène, laquelle est constituée de feuilles, était mal scellée et mal agrafée sur une partie importante du mur derrière la lessiveuse. Madame St-Louis, n'a

pas pu constater l'ampleur de ce défaut car lors de ses deux visites en février 2010, ce mur était encore recouvert de placoplâtre, et avait seulement deux petites ouvertures derrière la lessiveuse, selon les photos 1 et 2 annexées à son rapport, pièce E-2.

[40] Il n'y avait aucune preuve de la part de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur que cette membrane de polyéthylène était mieux scellée ou agrafée sur la partie de ce mur qui n'a pas été dégarnie du placoplâtre. Selon le tribunal, on peut présumer que cette membrane était également mal scellée et agrafée sur le reste de ce mur.

[41] Est-ce que des défauts de construction ont aussi continué d'exister à la salle de rangement?

[42] Le tribunal retient la preuve de l'Entrepreneur sur ce point. À la lumière de la preuve soumise par son experte, madame St-Louis concernant la construction des murs et du plafond (paragraphe 30 ci-haut), et du fait que l'expert du Bénéficiaire, monsieur Arcand reconnaît qu'une membrane en polyéthylène installée selon les normes du Code national du bâtiment constituerait un bon système pare-air dans cette pièce – le tribunal d'arbitrage n'est pas convaincu qu'un défaut de construction continuerait d'exister après une remise de cette pièce dans le même état que celui avant le dégât d'eau de janvier 2009.

Deuxième question en litige

[43] La deuxième question est de déterminer si les réparations effectuées par l'entrepreneur le 12 février 2010 étaient suffisantes.

Analyse et décision relativement à la deuxième question en litige

[44] Selon le tribunal d'arbitrage, le Bénéficiaire a amplement démontré qu'à la salle de lavage, le défaut de construction a continué d'exister après les réparations de l'Entrepreneur effectuées le 12 février 2010.

[45] Selon la preuve soumise, l'installation de la membrane en polyéthylène sur le mur derrière la lessiveuse ne rencontre pas les normes de construction.

[46] D'après le Code national du bâtiment² et plus précisément son article 9.25.3, une membrane en polyéthylène peut servir non seulement comme un pare-vapeur mais également comme pare-air. Toutefois pour respecter les normes, les feuilles en polyéthylène qui composent cette membrane doivent respecter certaines caractéristiques et être installées selon des règles précises. Quant aux caractéristiques de cette membrane, le Code national du bâtiment prescrit au sous-paragraphe 9.25.3.2 (2) ce qui suit :

« Le polyéthylène en feuilles utilisé pour assurer l'étanchéité à l'air dans un système d'étanchéité à l'air doit être conforme à la norme

CAN/CGSB-51.34-M, « Pare-vapeur en feuilles de polyéthylène pour bâtiments ».

De plus, quant à son installation, le sous-paragraphe 2) de 9.25.3.3 ordonne :

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

- a) être étanchésés; 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. »*

[47] Malgré le fait que monsieur Arcand, l'expert du Bénéficiaire préconisait dans son rapport un système d'étanchéité à l'air à la salle de lavage au moyen de panneaux en placoplâtre dont les joints et tous les autres orifices devaient être bien étanchésés, il a reconnu qu'une membrane en polyéthylène qui rencontrait les normes mentionnées ci-haut au Code national du bâtiment constituerait des mesures correctives adéquates.

[48] En ce qui concerne les mesures correctives encore requises à la salle de lavage, afin d'assurer que le système pare-air soit continu et étanche et qu'il élimine tout risque futur de gel de la tuyauterie, il faudrait évidemment que tout le mur derrière la lessiveuse soit dégarni du placoplâtre et que les feuilles en polyéthylène soit ré-installées selon les normes du Code national du bâtiment.

[49] Une fois que les systèmes de pare-air et pare-vapeur, rencontrant les normes, seront mis en place, deux (2) ouvertures dans le placoplâtre derrière la lessiveuse, une en bas et l'autre au-dessus de l'armoire devront être effectuées afin de permettre une circulation d'air chaud dans le compartiment derrière la lessiveuse.

[50] En ce qui concerne les travaux de réparation à la salle de rangement au sous-sol, tel que déjà mentionné au paragraphe 42 ci-haut, une fois que cette pièce sera remise dans son état original, ce tribunal n'est pas convaincu que des mesures correctives supplémentaires seraient nécessaires pour éviter un nouveau gel du tuyau de renvoi.

Troisième question en litige

[51] La troisième question en litige est de savoir si le Bénéficiaire a droit aux divers postes de compensation qu'il réclame et qui sont détaillés au moyen de factures et autres documents déposés comme pièces D-17 (en liasse) et B-17 amendée (en liasse) notamment :

a) Remboursement pour les travaux conservatoires urgents

[52] Le Bénéficiaire réclame le remboursement de 1 745,67\$ pour des travaux d'assèchement des lieux, de démolition et de disposition de rebuts après le dégât d'eau du 17 janvier 2009 (pièce P-16 en liasse). Selon le Bénéficiaire, il s'agissait de travaux conservatoires nécessaires et urgents.

[53] L'Administrateur s'oppose au remboursement pour ces travaux en affirmant que le Bénéficiaire aurait dû demander à l'Administrateur d'intervenir avant de procéder à de tels travaux. Il ne fait référence à aucune disposition particulière du *Règlement* et ne soumet aucune autre autorité à l'appui de sa prétention.

[54] La preuve soumise par le Bénéficiaire a démontré clairement la nature conservatoire nécessaire et urgente de tels travaux. Ces travaux ont été faits suivant la demande ou la recommandation de l'expert en sinistres de l'assureur du bâtiment qui voulait ainsi éviter l'aggravation des problèmes reliés à la moisissure à l'intérieur du bâtiment suite au dégât d'eau. Monsieur Arcand, l'expert du Bénéficiaire a témoigné que pour éviter les moisissures, de tels travaux doivent être réalisés dans les 48 heures suivant un dégât d'eau. Selon lui, ceci est nécessaire pour assurer l'intégrité du bâtiment et la santé de ses occupants.

[55] Selon le tribunal d'arbitrage, le Bénéficiaire a prouvé son droit de se faire rembourser le coût de ces travaux.

[56] Le pouvoir de l'Administrateur, et par conséquent du tribunal d'arbitrage, d'ordonner ce remboursement est prévu à l'article 18, paragraphe 6 du *Règlement* qui édicte :

« 18. *La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie :*

6. *En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et, le cas échéant, il ordonne à l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire pour les réparations conservatoires nécessaires et urgentes, de parachever ou de corriger les travaux dans le délai qu'il indique et qui est convenu avec le bénéficiaire; » (Soulignement du tribunal d'arbitrage)*

b) Coût des mesures correctives et de reconstruction

[57] Le Bénéficiaire demande au tribunal d'arbitrage qu'un montant lui soit versé pour faire exécuter les travaux correctifs et les travaux de reconstruction suite au dégât d'eau du 17 janvier 2009. Il demande le paiement d'un montant de sept mille neuf cent quatre-vingt-un dollars (7 981 \$) qui est seulement

approximatif et qui est fondé sur l'estimation de l'expert Michel Arcand, dans son rapport (pièce P-14).

[58] La prétention de l'Administrateur est à l'effet que le tribunal d'arbitrage ne devrait pas ordonner le paiement de quelque montant que ce soit pour de tels travaux mais, si le tribunal concluait à la nécessité de tels travaux, il devrait plutôt ordonner leur exécution.

[59] Le tribunal d'arbitrage note que selon la preuve du Bénéficiaire et des photos qui ont été déposées en preuve par les parties, aucun travail de reconstruction n'a encore été effectué à la suite des travaux d'assèchement et de dégarnissage des murs après le dégât d'eau du 17 janvier 2009. Par conséquent, la question d'un remboursement au Bénéficiaire pour des travaux déjà exécutés n'est pas une question que le tribunal doit décider.

[60] Malgré le fait que le Bénéficiaire plaide que le lien de confiance entre lui, d'une part, et l'Entrepreneur et l'Administrateur, de l'autre, est sérieusement ébranlé, le *Règlement* ne prévoit pas le versement d'une somme d'argent au Bénéficiaire pour qu'il prenne en charge et paie lui-même pour l'exécution de travaux correctifs et de reconstruction de son bâtiment dans les circonstances étalées devant le tribunal d'arbitrage.

[61] Selon cette preuve, le Bénéficiaire a le droit aux travaux correctifs supplémentaires qui devront être effectués à sa salle de lavage afin qu'un système de pare-air étanche et continu soit mis en place. Les caractéristiques et l'installation de ce système devront être conformes aux normes de construction prévues au Code national du bâtiment et aux règles de l'art.

[62] En ce qui concerne les mesures correctives supplémentaires à celles déjà mises en place par l'Entrepreneur le 12 février 2010 à la salle de rangement – tel que déjà mentionné ci-dessus – elles ne seront pas nécessaires.

c) Frais d'expertise

[63] Le Bénéficiaire réclame le remboursement de cinq (5) factures soumises par la firme *Architectes Arcand-Laporte*. Il s'agit des factures suivantes :

- i) Une première facture datée du 27 avril 2009 couvrant la période du 19 février 2009 jusqu'au 27 avril 2009. Cette facture réfère à un montant de 332,98 \$ pour ce qui est décrit comme une « expertise légale » d'un architecte (1,5 heure) et du personnel auxiliaire (1 heure). Cette facture ne contient aucune autre explication. L'Administrateur s'objecte au remboursement de cette facture en affirmant que le tribunal d'arbitrage a déjà décidé, dans sa première décision du 6 octobre 2009, que les frais d'expert encourus pour la préparation de la première audition du 11 septembre 2009 ne seront pas remboursés. Le tribunal d'arbitrage a pris cette objection sous réserve. Après

délibération, le tribunal d'arbitrage maintient cette objection mais au motif du manque de pertinence de cette « expertise légale » plutôt qu'au motif de chose jugée. Conséquemment, le tribunal n'ordonnera pas son remboursement au Bénéficiaire.

- ii) Facture 2909 du 17 novembre 2009 pour l'inspection du bâtiment et la préparation de l'expertise y compris une estimation des travaux correctifs = 2 501,56\$
- iii) Facture 2975 émise le 28 janvier 2010 pour la préparation et la présence de l'expert Michel Arcand lors de l'audition du 27 janvier 2010 (journée complète) = 2 084,32\$.
- iv) Facture n° 3020 émise le 17 mars 2010 pour des conversations téléphoniques et la préparation en vue de l'audition du 19 mars 2010 = 694,18 \$.
- v) Facture n° 3026 relativement au témoignage de l'expert Arcand lors de l'audition du 19 mars 2010 et ses frais de déplacement pour un montant de 1 610,09 \$.

Le total de toutes ces factures soumises par l'expert Michel Arcand est de 7 223,13 \$.

[65] Aux termes des articles 22 et 124 du *Règlement*, l'arbitre doit statuer quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser au demandeur, soit le Bénéficiaire, lorsque ce dernier a gain de cause total ou partiel.

[66] L'Administrateur prétend que lors de l'unique visite de monsieur Arcand en novembre 2009, l'ouverture exploratoire dans le mur extérieur du bâtiment - n'était pas encore faite. Ce n'est que plus tard, le 12 février 2010 lors de la visite de l'experte de l'Entrepreneur, madame Mylène St-Louis, que cette ouverture a été réalisée et que c'est elle plutôt que monsieur Arcand qui a déterminé la cause du dégât d'eau de janvier 2009.

[67] L'Administrateur invite donc le tribunal d'arbitrage à déterminer la pertinence de l'expertise de monsieur Arcand. Quant à lui, il soutient que cette expertise n'était pas pertinente. Il plaide que l'Entrepreneur et le Bénéficiaire devraient être responsables de payer tous les frais de leurs propres experts.

[68] Le tribunal d'arbitrage ne partage pas l'avis de l'Administrateur. Tel que mentionné au paragraphe 38 ci-haut, l'experte de l'Entrepreneur a trouvé une partie seulement des défauts de construction qui ont pu causer le dégât d'eau de janvier 2009.

[69] De plus, le témoignage de monsieur Arcand lors des audiences des 26 janvier 2010 et 19 mars 2010 ainsi que son rapport ont aidé le tribunal à mieux comprendre le problème et apprécier les mesures correctives appropriées. Conséquemment, ils étaient fort pertinents. Est-ce que ces frais étaient raisonnables? L'analyse des factures démontre que les honoraires de monsieur Arcand lui-même représentent la plus grande partie des factures soumises. Son taux horaire est de 160 \$ et les taux horaires des autres membres de son cabinet pour des services techniques et administratifs, varient entre 55 \$ et 90 \$. Ces taux et la durée des services rendus ne sont pas déraisonnables. De plus, le tribunal d'arbitrage note que c'est seulement lors de la dernière audience du 19 mars 2010 que l'Entrepreneur a reconnu l'existence d'une malfaçon non apparente. Lors des auditions des 27 et 28 janvier 2010, la position de l'Entrepreneur était que le dégât d'eau de janvier 2009 n'était pas causé par quelque vice ou malfaçon que ce soit. Si l'Entrepreneur avait reconnu l'existence d'un vice ou d'une malfaçon, le coût de l'expertise de monsieur Michel Arcand aurait pu être grandement diminué.

[70] Conséquemment, le tribunal d'arbitrage déclare que le Bénéficiaire a le droit d'être remboursé pour tous les frais d'expert détaillés aux factures 2909, 2975, 3020 et 3026 totalisant 6 890,15 \$.

d) Autres dépenses et pertes

[71] Le Bénéficiaire demande le remboursement de divers autres coûts et dépenses notamment :

- i) 220,11 : frais d'avocat;
- iii) 281,40 \$: relativement aux annonces dans un journal pour la location de la garçonnière dont fait partie la salle de rangement;
- iii) 5 750 \$: pour la perte du loyer de la garçonnière pendant une période de 10 mois en raison de l'état de la salle de rangement;
- iv) 813,60 \$: soit la valeur du temps consacré par le Bénéficiaire à la préparation de l'arbitrage;
- v) 102,83 \$ pour les frais administratifs divers du Bénéficiaire (courrier, timbres, stationnements, etc.);
- vi) 80 \$: Montant de dédommagement crédité par le Bénéficiaire à sa locataire, lors du dégât de janvier 2009;
- vii) 1 549,20 \$: Dédommagement pour le temps perdu au travail;
- viii) 210 \$: Coût de l'électricité payé par le Bénéficiaire pour le fonctionnement de la machinerie industrielle (2 déshumidificateurs et 6

ventilateurs) pendant une semaine afin d'assécher les lieux à la suite du dégât d'eau de janvier 2010.

[72] En ce qui concerne le dédommagement pour les dépenses et pertes énumérées aux sous-paragraphes i) à vii), le tribunal d'arbitrage considère que les circonstances qui, peut-être, auraient pu justifier leur remboursement au Bénéficiaire en équité aux termes de l'article 116 du *Règlement* n'ont pas été prouvées et, selon le tribunal d'arbitrage, aucune autre disposition du *Règlement* ne peut servir d'assise à leur remboursement. Le tribunal d'arbitrage note toutefois que ces dommages, dépenses et pertes pourraient peut-être être réclamés par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur en vertu d'une autre loi, notamment le Code civil du Québec, devant un tribunal civil.

[73] Quant au remboursement des coûts d'électricité utilisée par les appareils pour assécher les lieux après le dégât de janvier 2009, le tribunal d'arbitrage rappelle que le paragraphe 18(6) du *Règlement* prévoit le remboursement pour les réparations conservatoires nécessaires et urgentes. Selon le tribunal, ce coût de l'électricité fait partie de tels travaux. Cependant, le montant exact de cette dépense de 210 \$ n'a pas été démontré au tribunal d'arbitrage avec assez de précisions par le Bénéficiaire. Conséquemment, le tribunal d'arbitrage déclare qu'il est juste et équitable, à la lumière des circonstances de cette dépense, que 50% de ce montant soit remboursé au Bénéficiaire, soit la somme de 105 \$.

Conclusions supplémentaires

[74] La Loi sur le bâtiment³ ainsi que le *Règlement* ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel.

[75] L'article 116 du *Règlement* prévoit qu'un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[76] Les articles 37 et 123 du *Règlement* prévoient que lorsque le demandeur est le bénéficiaire, 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 ces coûts.

[77] Le Bénéficiaire a demandé le remboursement des coûts de l'arbitrage y compris le montant de 100 \$ qu'il a payé lors de l'ouverture du dossier de sa réclamation auprès de l'Administrateur.

[78] Selon la pièce P-17 amendée, le montant des dommages, pertes et autres coûts réclamés par le Bénéficiaire totalise 23 719,69 \$. Ce montant a été majoré par le Bénéficiaire de 694,18 \$ (facture n° 3020) et de 1 610,09 \$ (facture n° 3026) pour ses frais d'expertises. Ces deux (2) factures ont été soumises par le Bénéficiaire après la dernière journée d'audition.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE en partie la réclamation du Bénéficiaire;

DÉCLARE que malgré les réparations effectuées par l'Entrepreneur le 12 février 2010, le système de pare-air du mur extérieur de la salle de lavage du bâtiment du Bénéficiaire n'est ni continu, ni étanche;

ORDONNE à l'Entrepreneur ou à son défaut à l'Administrateur, d'effectuer avant le 17 septembre 2010, des réparations afin de rendre le système de pare-air sur tout le mur extérieur derrière la lessiveuse à cette salle de lavage, conforme aux normes de construction et aux règles de l'art;

DÉCLARE que si l'Entrepreneur ou à son défaut l'Administrateur choisit qu'une membrane en polyéthylène doit constituer ce pare-air, cette membrane devra rencontrer les caractéristiques et les règles d'installation prévues aux articles 9.25.3.2 et 9.25.3.3 du Code national du bâtiment – Canada 1995 (modifié);

Une fois que ces réparations seront effectuées, **ORDONNE** à l'Entrepreneur et à son défaut à l'Administrateur, dans le cadre de ces réparations à la salle de lavage, d'effectuer une ouverture au niveau du plancher dans le mur derrière la lessiveuse afin d'assurer une bonne circulation d'air entre cette ouverture et celle au-dessus de l'armoire au même endroit que celle qui a déjà été réalisée par l'Entrepreneur le 12 février 2010;

ORDONNE à l'Entrepreneur ou à son défaut à l'Administrateur, de remettre avant le 17 septembre 2010 la salle de lavage et celle de rangement au sous-sol du bâtiment du Bénéficiaire dans l'état où elles se trouvaient avant le dégât d'eau du 17 janvier 2009 et de s'assurer que tous ces travaux soient exécutés en conformité avec les normes prévues au Code national du bâtiment Canada 1995 (modifié) et les règles de l'art;

ORDONNE à l'Entrepreneur et à son défaut à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire, le ou avant le 1^{er} septembre 2010, les sommes suivantes :

- a) 1 745,67 \$ pour les travaux conservatoires effectués par SENet, et
- b) 105 \$ pour les frais d'électricité encourus par le Bénéficiaire pour l'assèchement des lieux après le dégât de janvier 2009.

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire, le ou avant le 1^{er} septembre 2010 les montants suivants :

- a) 6 890,15 \$ pour les frais d'expertises facturés par la firme Architectes Arcand-Laporte;
- b) 100 \$ pour l'ouverture du dossier de réclamation, payés par le Bénéficiaire à l'Administrateur;

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

Montréal, le 12 juillet 2009

M^e ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre / CCAC

¹ (CCAC), S09-010601-NP, 209-10-06

² Code construction du Québec – chapitre I, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 1995 (modifié)

³ LRQ c.B-1.1