

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N^o: S12-041701-NP
DOSSIER N^o: PG 38162-3504

DATE : 15 JUILLET 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : M^E TIBOR HOLLÄNDER

LORRAINE PROVOST RT LUC DUMONTET

«BÉNÉFICIAIRES»/ DEMANDERESSES

Et

CONSTRUCTION LOUIS FORTIN INC.

«ENTREPRENEUR »/ DÉFENDERESSE

Et

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

«Administrateur de La Garantie»

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :

M^e Tibor Holländer

Pour les Bénéficiaires : M^e Martine Hamel
Pour l'Entrepreneur : (absent)
Pour l'Administrateur : M^e François-Olivier Godin
Date de l'audition : Le 29 septembre, le 1^{er} octobre, les 2 et 6 octobre 2014
Lieu de l'audition : Palais de justice de Laval

IDENTIFICATION DES PARTIES

« **BÉNÉFICIAIRES** » /
DÉFENDERESSES : Madame Lorraine Provost et
Monsieur Luc Dumontet
46, rue de Talcy
Blainville (Québec)
J7B 0A2

« **ENTREPRENEUR** » /
DEMANDERESSE : Construction Louis Fortin inc.
(absent et ne détient plus une licence)

« **ADMINISTRATEUR** » DU PLAN DE
GARANTIE: La Garantie Habitation du Québec Inc.
9200, boulevard Métropolitain
Montréal (Québec)
H1K 4L2

CHRONOLOGIE

2006.03 L'excavation du «46, Talcy, Blainville» (Pièce B-6).
2006.04.10 Permis de construction émis par la ville de Blainville à Louis Fortin (Pièce B-1).
2006.05.03 Construction Louis Fortin inc. obtient une accréditation pour le «46, Tracy, Blainville»
(Pièce B-6).
2006.06 La pose de gypse dans le bâtiment situé à «46, Tracy, Blainville» (Pièce B-6).
2006.07 Le tirage de joints dans bâtiment située à «46, Tracy, Blainville» (Pièce B-6).
2007.02.21 Acte de vente des Habitations Châtelain inc. à Monsieur Louis Fortin et Madame
Sylvie Lachance (Pièce B-6).
2007.02.21 Réception de l'unité (Pièce A-3).
2009.08.04 Confirmation d'enregistrement d'unité domiciliaire «46, Tracy, Blainville» (Pièce B-2).
2009.10.29 Acte de vente de Monsieur Louis Fortin et Madame Sylvie Lachance à Monsieur
Michel Berlinguette et Madame Lina Pietromonaco (Pièce B-6).
2010.05.07 Promesse d'Achat intervenue entre les Bénéficiaires, Madame Lina Pietromonaco et
Monsieur Michel Berlinguette (Pièce A-4).

2010.06.15 Acte de vente de Monsieur Michel Berlinguette et Madame Lina Pietromonaco aux Bénéficiaires, Madame Lorraine Provost et Monsieur Luc Dumontet (Pièce B-4).
2010.08.22 Courriel des Bénéficiaires adressés à l'Administrateur (Pièce B-5).
2010.10.21 Demande de réclamation des Bénéficiaires auprès de La Garantie Habitation du Québec inc.
2010.11.17 Visite des lieux par l'Administrateur, La Garantie Habitation du Québec inc. (Pièce B-7).
2011.01.13 Décision de La Garantie Habitation du Québec inc. (Pièce B-6).
2011.02.10 Réception par le CCAC de la première demande d'arbitrage des Bénéficiaires (Pièce B-6).
2011.02.10 Demande de réclamation des Bénéficiaires auprès de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. (Pièce B-6).
2011.04.01 Suspension du dossier S11-021001-NP (Pièce B-6).
2011.07.21 Décision de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. (Pièce B-6).
2011.08.10 Réception par le CCAC de la deuxième demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 10 août 2011.
2012.03.02 SENTENCE ARBITRALE (Pièce B-6).
2012.03.22 RAPPORT DE CONCILIATION (Pièce A-3).
2012.04.12 Copie d'une lettre de Me Martine Hamel, avocate, adressée au CCAC (demande d'arbitrage) (Pièce A-2).
2012.05.03 CCAC – Notification de la demande d'arbitrage (Pièce A-1).
2012.05.28 Réception des cahiers de pièces.
2012.05.30 Avis du Tribunal; conférence préparatoire.
2012.05.30 Rapport préparé par Madame Nathalie Bourassa (Benjel Chimistes Conseil Inc.) (Pièce B-13).
2012.06.14 Rapport préparé par Monsieur Denis Brisebois (Consultants Quali-Contrôle) (Pièce B-16).
2012.08.27 Conférence préparatoire rapportée au 11 septembre 2012
2012.09.11 Conférence préparatoire rapportée au 4 octobre 2012.
2012.10.04 Conférence préparatoire rapportée au 12 novembre 2012.
2012.11.12 Conférence préparatoire rapportée au 20 décembre 2012.
2013.02.11 Conférence préparatoire rapportée au 4 octobre 2012.
2013.06.13 Avis du Tribunal; audition fixée pour le 28, 30, 31 octobre et le 1^{er} novembre 2013.
2013.07.11 Avis du Tribunal; audition reportée pour les 25, 27, 28 et 29 novembre 2013 à la demande des Bénéficiaires.
2014.02.04 Avis du Tribunal; audition reportée pour les 17, 19, 20 et 21 mars 2014 à la demande des Bénéficiaires.
2014.05.21 Avis du Tribunal; audition reportée pour le 29 septembre et les 1, 2 et 6 octobre 2014 à demande des Bénéficiaires.
2014.09.29 Audition.
2014.10.01 Audition.
2014.10.02 Audition.
2014.10.06 Audition.

OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES

[1] Aux fins de la présente décision interlocutoire, le Tribunal exposera d'abord les faits, documents et pièces qui sont pertinents à la décision qui est rendue.

MANDAT

[2] Une demande d'arbitrage a été déposée par les Bénéficiaires en date du 12 avril 2012¹ et le soussigné a été désigné comme arbitre.

[3] Le soussigné a été saisi de la demande d'arbitrage suite à la décision (Rapport de conciliation) rendue par l'Administrateur, Monsieur Normand Pitre, le 22 mars 2012 (ci-après «**Décision**»)² en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.8) (ci-après le «**Règlement**») en vertu de laquelle les demandes formulées par les Bénéficiaires liées aux points 1 au 10 ont été rejetées par l'Administrateur.

[4] Dès le début de l'audience, les Bénéficiaires ont confirmé que les points 1, 2, 5, 6 et 10 ont été réglés et qu'ils abandonnent leur demande d'arbitrage relative au point 4 de la Décision.

[5] Les points 1, 2, 4, 5, 6 et 10 de la Décision, ne font plus partie de la demande d'arbitrage qui est devant le Tribunal.

[6] Il reste donc les points reproduits ci-dessous qui se rapportent aux demandes d'arbitrage à l'instance devant le Tribunal, à savoir :

POINT 3 DE LA DÉCISION	INFILTRATION D'EAU PAR LA FENÊTRE DU SOUS-SOL DANS LA SALLE DE SÉJOUR
POINT 7 DE LA DÉCISION	PORTE D'ENTRÉE
POINT 9 DE LA DÉCISION	CHEMINÉE DU FOYER

[7] Le Tribunal examinera les déficiences liées aux points 3, 7 et 9 de la Décision dans son analyse plus approfondie des faits et des preuves.

PIÈCES

[8] Les pièces ont été initialement étiquetées et numérotées « **A-** » conformément à la numérotation du cahier de pièces produit par l'Administrateur; toutes les pièces que les Bénéficiaires ont déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées « **B-** ».

¹ Pièce A-2.

² Rapport de conciliation, Pièce A-3.

[9] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience et font partie du cahier de pièces produit par l'Administrateur :

Numéro	Description
A-1	Copie de la demande d'arbitrage en provenance du CCAC datée du 3 mai 2012.
A-2	Copie d'une lettre de M ^e Hamel, avocate, adressée au CCAC daté du 12 avril 2012.
A-3	Copie du rapport de conciliation de M. Normand Pitre, datée du 22 mars 2012.
A-4	Contrat «Promesse d'achat».
A-5	Contrat de vente entre Michel Berlinguette et Lina Pietromonaco et Luc Dumontet et Lorraine Provost.
A-6	Service Inter-Agences – Index aux immeubles
A-7	Requête introductive d'instance et résolution de vente et dommages intentée par Luc Dumontet et Lorraine Provost contre Michel Berlinguette et Lina Pietromonaco.

[10] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par les Bénéficiaires :

Numéro	Description
B-1	Permis de construction du 10 mai 2006.
B-2	Confirmation d'enregistrement auprès de la Garantie Qualité habitation du 4 août 2009.
B-3	Contrat de garantie vierge.
B-4	Titre d'acquisition du couple Provost – Dumontet du 15 juin 2010.
B-5	Dénonciation du 22 avril 2010.
B-6	Sentence arbitrale du 22 mars 2012.
B-7	Rapport de conciliation du 22 mars 2012.
B-8	Demande d'arbitrage du 12 avril 2012.
B-9	Expertise d'André Lavoie du 28 mars 2011.
B-10	Facture d'André Lavoie du 28 mars 2011.
B-11	Expertise complémentaire d'André Lavoie du 5 décembre 2012.
B-12	Facture d'André Lavoie du 18 octobre 2012.
B-13	Expertise de Nathalie Bourassa, Microbiologiste, du 30 mai 2012.
B-14	Soumission de Fraka Décontamination Inc. du 26 juillet 2012.
B-15	Facture de Benjel Chimistes du 18 mai 2012.
B-16	Expertise de M. Denis Brisebois du 14 juin 2012.
B-17	Facture de Consultants Quali-Contrôle Inc. du 17 juin 2012.
B-18	Commentaires de Confort Expert Inc. du 14 septembre 2010.
B-19	Trois soumissions, en liasse, selon le devis de l'expert Denis Brisebois.
B-20	Soumission des Enduits Acryliques Simard du 1 ^{er} novembre 2012.
B-21	Soumission de 9157-8989 Québec Inc. du 31 octobre 2012.
B-22	Facture d'Alain Fissure du 29 mai 2012.
B-23A	Lettre de la part du M ^e Alain Gaudry représentant les Bénéficiaires datée du 21 octobre 2010.

Numéro	Description
B-23B	Lettre datée du 8 février 2011 de la part du M ^e Martine Hamel représentant les Bénéficiaires adressées à M. Louis Fortin et Construction Louis Fortin Inc.
B-23C	Lettre datée du 8 février 2011 de la part du M ^e Martine Hamel représentant les Bénéficiaires adressées à M. Louis Fortin et Construction Louis Fortin Inc.
B-23D	Lettre datée du 8 février 2011 de la part du M ^e Martine Hamel représentant les Bénéficiaires adressée à M ^e Avelino De Andrade de la Garantie Qualité Habitation.
B-23E	Lettre datée du 8 février 2011 de la part du M ^e Martine Hamel représentant les Bénéficiaires adressée à l'Habitations Châtelain Inc.
B-23F	Série de courriels datée du 30 mars 2011 et 31 mars 2011.
B-23G	Lettre datée du 11 novembre 2011 de la part du M ^e Martine Hamel adressée à M ^e Philippe Patry, Arbitre.
B-23H	Lettre d'André Lavoie du 7 novembre 2011.
B-23I	Courriel de la part du M ^e Philippe Patry datée du 11 novembre 2011.
B-24-A à B-24-CC	Série de photographies <i>en liasse</i> .
B-25	Lettre datée du 26 juillet 2012 émanant de la Ville de Blainville aux Bénéficiaires.
B-25	Avis d'information datée du 8 juin 2011 de la Ville de Blainville aux Bénéficiaires.
B-26	Service Inter-Agences (SIA/MLS) du bâtiment, respectivement du 10 mai 2010 et du 6 juin 2010.
B-27	(aucune pièce).
B-28-A à B-28-F	Série de photographies <i>en liasse</i> .
B-29	Entente de service / Facture entre ALG groupe-conseil inc. (pas signé).
B-30	Facture d'André Lavoie du 3 octobre 2014.
B-31	Facture de Denis Brisebois du 4 octobre 2014.

PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES

[11] Les parties n'ont pas contesté la compétence ou la juridiction du Tribunal et la juridiction du Tribunal est donc confirmée.

LES FAITS

[12] Les témoins suivants ont comparu devant le Tribunal, à savoir :

[12.1] Au nom des Bénéficiaires :

1. Madame Lorraine Provost;
2. Monsieur Luc Dumontet.

[13] Les témoins experts suivants ont comparu devant le Tribunal, à savoir :

[13.1] Au nom des Bénéficiaires :

1. Monsieur André Lavoie, technologue en bâtiment, a été qualifié à témoigner en tant qu'expert et par conséquent, il a témoigné en ce qui concerne son rapport produit comme la Pièce B-9;
2. Monsieur Denis Brisebois, directeur général de l'Association des entrepreneurs en maçonnerie du Québec et expert-conseil a été qualifié à témoigner en tant qu'expert et par conséquent, il a témoigné en ce qui concerne son rapport produit comme la Pièce B-16;
3. Madame Nathalie Bourassa, microbiologiste, a été qualifiée à témoigner en tant qu'experte et par conséquent, elle a témoigné en ce qui concerne son rapport produit comme la Pièce B-13.

[13.2] Au nom de l'Administrateur :

1. Monsieur Patrick Simard, a été qualifié à témoigner en tant qu'expert et par conséquent, il a témoigné en ce qui concerne la Décision.

[14] Il convient de noter qu'au moment où la présente demande d'arbitrage avait été déposée, l'Entrepreneur n'était plus un entrepreneur accrédité et il n'a pas assisté à l'audience³.

[15] À l'égard de certains faits, le Tribunal s'appuya sur les faits qui ont été établis devant M^e Philippe Patry dans la Sentence Arbitrale en date du 2 mars 2012⁴. Par conséquent, en ce qui concerne les faits en cause, le principe de l'autorité de la chose jugée s'applique.

[16] M^e Patry a été appelé à déterminer si les Bénéficiaires étaient couverts par le plan de garantie offerte par La Garantie Habitation du Québec inc. ci-après «**Habitation**». Il a conclu que les Bénéficiaires étaient couverts par le plan offert par l'Habitation.

[17] M^e Patry ne s'est pas prononcé sur le bien-fondé des revendications formulées par les Bénéficiaires, qui furent par la suite décidées par Monsieur Pitre (ci-

³ La lettre datée du 30 mai 2012 adressée à toutes les parties, y compris l'Entrepreneur a été retournée avec la mention suivante : «*déménagement ou inconnu*».

⁴ Pièce B-6.

après «l'Administrateur») en vertu du rapport de conciliation en date du 22 mars 2012⁵.

A. LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT

- [18] La maison qui faisait l'objet de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires porte le numéro 46, rue de Talcy, à Blainville, Québec (ci-après, dénommer «**Bâtiment**»).
- [19] Le 15 juin 2010, les Bénéficiaires ont acheté le Bâtiment de Michael Berlinguette et Lina Pietromonaco (ci-après, dénommer les «**Vendeurs**»)⁶.
- [20] Les Vendeurs n'avaient pas signé de contrat avec l'Entrepreneur pour la construction du bâtiment. Ils ont acheté le Bâtiment de Monsieur Louis Fortin et Madame Sylvie Lachance et ceux-ci ont également acquis le Bâtiment des Habitations Châtelain inc. ci-après «**Châtelain**»⁷.
- [21] Les conditions de réalisation et d'acquisition du Bâtiment pour qu'il puisse être couvert par le plan de garantie offerte par l'Habitation sont des éléments significatifs dans l'établissement de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, comme il sera indiqué de façon plus détaillée ci-après.
- [22] L'arbitre, M^e Patry a décidé comme suit :

«[31] Ainsi, le tribunal a appris que parallèlement a ces actes notariés, il existait une forme de collaboration et d'entente entre M. Benoit Paris, président des Habitations Châtelain inc., et M. Louis Fortin, président de Construction Louis Fortin inc.. Une des principales résultantes de cette entente demeure le fait que Construction Louis Fortin inc. ait érigé la bâtisse du 46, rue de Talcy, à Blainville, sur le lot 3 483 553 du cadastre du Québec appartenant aux Habitations Châtelain inc.:

- a) en 2006, Construction Louis Fortin inc. était un sous-traitant des Habitations Châtelain inc.;
- b) Les Habitations Châtelain inc. étaient les propriétaires du lot numéro 3 483 553 du cadastre du Québec pour l'avoir acquis de Groupe immobilier Grilli inc.⁹;
- c) Les Habitations Châtelain inc. n'ont pas effectué de demande pour la délivrance d'un permis de construction pour ce lot, ni de demande d'enregistrement auprès de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.;

⁵ Décision, Pièce A-3.

⁶ Pièce B-4.

⁷ Pièce B-6, Décision rendue par M^e Patry datée du 2 mars 2012, paragraphe 26.

d) Les Habitations Châtelain inc. n'ont pas engagé en sous-traitance Construction Louis Fortin inc. pour les travaux de construction pour la bâtisse érigée au 46, rue de Talcy, à Blainville;

e) Les Habitations Châtelain inc. n'ont fait aucun travail de construction pour la bâtisse érigée au 46, rue de Talcy, à Blainville;

f) M. Benoit Paris n'a pas vu la construction du bâtiment du 46, rue de Talcy, à Blainville;

g) M. Louis Fortin a utilisé son entreprise Construction Louis Fortin inc. pour construire le bâtiment du 46, rue de Talcy, à Blainville;

h) il existait un avant-contrat¹⁰ entre M. Benoit Paris et M. Louis Fortin, soit un prêt avec intérêts de sommes d'argent prêtées par M. Benoit Paris à M. Louis Fortin; ni M. Benoit Paris, ni M. Louis Fortin n'ont pu soumettre une copie de cet avant-contrat qui date de l'année 2006;

i) Mme Sylvie Lachance n'était pas partie à l'avant-contrat.

[32] Qui plus est en contre-interrogatoire, M. Louis Fortin a non seulement mentionne avoir obtenu un permis de construction en avril 2006 pour ériger le bâtiment du 46, rue de Talcy, à Blainville, mais a pu valider toutes les factures cotées sous AA-4 qui correspondent aux travaux de construction de ce bâtiment à partir de l'excavation en mars 2006 jusqu'à la pose de gypse en juin 2006 et le tirage de joints en juillet 2006.

...

[34] En effet, suite à la délivrance du permis de construction, Construction Louis Fortin inc. s'est conforme au Règlement en obtenant le 3 mai 2006 une accréditation pour le 46, rue «Talcy», à Blainville, auprès de La Garantie Habitation du Québec inc., voire la nouvelle pièce B-7, soit la facture d'enregistrement, et la nouvelle pièce AA-11, soit la facture pour l'assurance et les frais d'administration sur l'assurance, et le chèque de Construction Louis Fortin inc. date du 3 mai 2006 et adresse à Qualité Habitation pour la somme totale des deux factures.

[35] De plus, la preuve documentaire compte la pièce AA-6, soit une confirmation d'enregistrement d'unité domiciliaire sise au 46, rue

«Talcy», a Blainville, adressée à Construction Louis Fortin inc., datée du 4 août 2009, et signée par Mme Liette Granger du service à l'accréditation de La Garantie Habitation du Québec inc..

...

[37] Il ressort donc de la preuve que d'une part, Les Habitations Châtelain inc. ont vendu le bâtiment des Bénéficiaires, mais ne l'ont pas construit, ni enregistré auprès d'un administrateur d'un plan de garantie. D'autre part, Construction Louis Fortin inc. a construit le bâtiment et l'a enregistré auprès de La Garantie Habitation du Québec inc., mais n'en est pas le vendeur initial. Peu importe de quel cote le tribunal tranche, les éléments mis en preuve ne forment pas une suite logique complète ni d'un cote, ni de l'autre. Le présent cas se distingue ainsi clairement de la situation examinée dans la décision arbitrale *Agudelo* et plaidée par le procureur de La Garantie Habitation du Québec inc.;

[39] En résumé, considérant que La Garantie Habitation du Québec inc. a accrédité Construction Louis Fortin inc. pour le 46, rue de Talcy, à Blainville, le 3 mai 2006;

[40] Considérant que plus de trois ans plus tard, soit le 4 août 2009, le service d'accréditation de La Garantie Habitation du Québec inc. a confirmé à Construction Louis Fortin inc. l'enregistrement d'unité domiciliaire sise au 46, rue de Talcy, a Blainville;

[41] Considérant l'aveu de Mme Liette Granger du service a l'accréditation que La Garantie Habitation du Québec inc. n'effectue aucune vérification des enregistrements;

[42] Considérant que la garantie de tout bâtiment résidentiel est transférable;

[43] Considérant que la garantie offerte par La Garantie Habitation du Québec inc. a été transférée à deux reprises, soit à M. Michel Berlinguette et Mme Lina Pietromonaco le 29 octobre 2009, et aux Bénéficiaires le 15 juin 2010;

...

[45] Le tribunal en arrive à la conclusion que les Bénéficiaires sont en droit de présumer de l'authenticité de la confirmation d'enregistrement d'unité domiciliaire du 4 août 2009 de La Garantie Habitation du Québec inc. et ainsi, de s'attendre à ce que leur bâtiment puisse bénéficier du plan de garantie offert par La Garantie Habitation du Québec inc.. S'il y a eu erreur de bonne foi ou

négligence de la part de La Garantie Habitation du Québec inc., cette dernière, et non les Bénéficiaires, doit en assumer l'entière responsabilité et les conséquences financières qui en découlent et ce, conformément à l'esprit du *Règlement* dont le premier but consiste à protéger les Bénéficiaires.»

[Nos soulignements]

- [23] La relation entre l'Entrepreneur, son président Monsieur Louis Fortin et Châtelain, le propriétaire du terrain sur lequel le Bâtiment a été construit, a été décrit par M^e Patry au paragraphe 31 de la décision de 2 mars 2012.
- [24] Le Bâtiment a été construit par l'Entrepreneur.⁸ Le 21 février 2007, Châtelain a vendu le Bâtiment à Monsieur Fortin (le président de l'Entrepreneur) et Madame Sylvie Lachance⁹.
- [25] Aux fins de l'application du plan de garantie, la réception du Bâtiment au sens de l'article 8 du *Règlement* a eu lieu le 21 février 2007¹⁰.
- [26] L'Administrateur a reconnu l'absence d'un rapport d'inspection préliminaire réalisée par l'Entrepreneur conformément aux dispositions de l'article 17 du *Règlement*.
- [27] Le 29 octobre 2009, Monsieur Fortin et Madame Lachance ont vendu le Bâtiment aux Vendeurs.
- [28] Le 7 mai 2010, les Bénéficiaires intéressaient à acheter le Bâtiment ont déposé une Promesse d'achat¹¹ aux Vendeurs. L'offre a été acceptée par les Vendeurs et le Bâtiment a été vendu aux Bénéficiaires le 15 juin 2010¹².
- [29] En août 2010, les Bénéficiaires ont relevé un nombre de déficiences dévoilées par la suite à l'Entrepreneur, au Châtelain, et à l'Administrateur.
- [30] Les déficiences divulguées par les Bénéficiaires ont déclenché les inspections effectuées par Messieurs Lavoie et Brisebois dont les rapports font alors partie des preuves prises en ligne de compte par le Tribunal.

B. LA CHRONOLOGIE DES EVENEMENTS

- [31] Au moment où les Bénéficiaires ont acheté le Bâtiment, les Bénéficiaires étaient en dehors de la couverture de trois ans garantis par le plan concernant

⁸ Pièce B-6, paragraphe 31.

⁹ Ibid.

¹⁰ Pièce A-3, Décision en date du 22 mars 2012.

¹¹ Pièce A-4

¹² Pièce B-4.

les réparations des vices cachés¹³, mais dans le délai de cinq ans couvert par le plan pour «*la réparation des vices de conception [ou] de construction*»¹⁴.

- [32] En août 2010, moins de deux mois après que le Bâtiment a été acheté des Vendeurs, les Bénéficiaires ont relevé un nombre de déficiences qui ont été dénoncées à l'Administrateur le 22 août 2010.¹⁵
- [33] La réclamation écrite du 22 août 2010, a déclenché la décision qui a finalement été rendue par M^e Patry le 2 mars 2012, qui a décidé que les Bénéficiaires peuvent bénéficier de la garantie offerte par l'Habitation.
- [34] Le 17 novembre 2010, comme suite à la réception de la réclamation écrite du 22 août 2010, l'Administrateur a inspecté le Bâtiment. À cette occasion, il n'a pas rendu une décision sur le bien-fondé des revendications des Bénéficiaires; le 13 janvier 2011, il a décidé que les Bénéficiaires n'étaient pas couvertes par le plan de garantie offerte par l'Habitation.
- [35] Les Bénéficiaires ont déposé une demande d'arbitrage de la décision rendue par l'Administrateur le 13 janvier 2011.
- [36] Les Bénéficiaires avaient retenu les services de Monsieur Lavoie, qui avait effectué l'inspection du Bâtiment en cause le 23 novembre 2010 et le 17 janvier 2011 «*pour déterminer les causes des infiltrations d'eau aux fenêtres en façade du bâtiment ainsi qu'à l'arrière; l'effritement du mortier au périmètre de la porte d'entrée; l'écoulement d'eau par la cheminée du foyer; l'infiltration d'air au bas du foyer; et l'infiltration d'eau dans le rangement au sous-sol, située à l'avant du bâtiment.*».
- [37] Le rapport de Monsieur Lavoie en date du 28 mars 2011 a été déposé comme Pièce B-9.
- [38] Le 8 février 2011, M^e Hamel agissant au nom des Bénéficiaires, a révélé par lettre recommandée à l'Entrepreneur¹⁶, au Châtelain¹⁷ et à l'Habitation¹⁸ les

¹³ *Règlement*, article 10.4° : 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir : 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 du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

¹⁴ *Ibid*, article 10.5° : 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir : 5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

¹⁵ Pièce B-5 et Pièce A-3.

¹⁶ Pièce B-23-B et Pièce B-23-C.

¹⁷ Pièce B-23-E.

¹⁸ Pièce B-23-D.

déficiences qui étaient par conséquent identifiées comme les points 1 à 10 dans le rapport de conciliation rendue par l'Administrateur.

- [39] Les lettres du 8 février 2011¹⁹ établissent que les réclamations des Bénéficiaires ont été formulées conformément à l'article 10.5^o du *Règlement*, qui exige de la part d'Entrepreneur des travaux de réparation «*des vices de conception [ou] de construction*» qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux. L'Entrepreneur et l'Administrateur ont été avisés par écrit dans un délai raisonnable qui n'a pas dépassé 6 mois suivant l'événement ou la découverte des déficiences.
- [40] Il convient de noter que la demande des Bénéficiaires en date du 22 août 2010²⁰ a été uniquement envoyée à l'Administrateur plutôt que d'être envoyée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur conformément à l'article 10 du *Règlement*.
- [41] Cependant, les lettres de M^e Hamel en date du 8 février 2011 ont été envoyées dans les délais prescrits par l'article 10.5^o du *Règlement* corrigeant ainsi l'omission initiale par les Bénéficiaires de donner un avis à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.
- [42] Le 2 mars 2012, l'arbitre M^e Patry a rendu sa décision qui a ordonné, entre autres, à l'Administrateur :
- «...de procéder à l'inspection du bâtiment des Bénéficiaires dans les 30 jours suivant le 9 mars 2012;
- ... de procéder sur le mérite de la réclamation des Bénéficiaires dans les 30 jours suivant le 9 mars 2012;»
- [43] Au moment où les demandes des Bénéficiaires ont été entendues par le Tribunal, Monsieur Pitre n'était plus à l'emploi de l'Administrateur et n'a pas témoigné lors de l'audience.
- [44] Monsieur Simard a remplacé Monsieur Pitre en tant que représentant de l'Administrateur. Il était le seul témoin convoqué par l'Administrateur à témoigner devant le Tribunal. Il a confirmé que Monsieur Pitre n'a pas inspecté le Bâtiment en conformité avec les ordonnances rendues par M^e Patry²¹.
- [45] Monsieur Simard n'a pas pu expliquer pourquoi Monsieur Pitre n'a pas pris en considération les ordonnances rendues par M^e Patry d'inspecter le Bâtiment avant que Monsieur Pitre rende sa Décision²².

¹⁹ Pièce B-23-B, Pièce B-23-C, Pièce B-23-D et Pièce B-23-E.

²⁰ Pièce B-7.

²¹ Sentence Arbitrale, Pièce B-6.

²² Pièce B-7.

- [46] Le 22 mars 2012, l'Administrateur a donné suite aux déficiences énoncées dans le rapport de conciliation rejetant dans son intégralité la demande des Bénéficiaires. De toute évidence, l'Administrateur se fiait à ses observations en date du 17 novembre 2010.
- [47] Le 12 avril 2012, les Bénéficiaires ont déposé une demande d'arbitrage de la décision rendue par l'Administrateur dans laquelle il rejetait leur demande.
- [48] Le 15 mai 2012, Madame Bourassa engagée par les Bénéficiaires a inspecté certaines parties du Bâtiment «*afin de vérifier la qualité de l'air de la maison et d'identifier les moisissures*». Le rapport de Madame Bourassa en date du 30 mai 2012 a été déposé comme Pièce B-13.
- [49] Le rapport préparé par Madame Bourassa sera traité séparément. Le rapport ne touche pas directement à la demande d'arbitrage, car les questions soulevées dans ce rapport ne faisaient pas partie de la Décision rendue par l'Administrateur.
- [50] Le 29 mai 2012, Monsieur Brisebois engagé par les Bénéficiaires a inspecté le Bâtiment afin de vérifier la «*conformité de la mise en œuvre des parements de maçonnerie*». Le rapport de Monsieur Brisebois en date du 14 juin 2012 a été déposé comme Pièce B-16.
- [51] Le 16 octobre 2012, Monsieur Lavoie a inspecté à nouveau le bâtiment «*pour pratiquer une fenêtre exploratoire dans le revêtement extérieur en ADEX*». Le rapport de Monsieur Lavoie en date du 5 décembre 2012 a été déposé comme Pièce B-11.

C. LES CIRCONSTANCES RELATIVES À L'ACQUISITION ET L'INSPECTION DU BÂTIMENT

- [52] Madame Provost a témoigné quant aux circonstances entourant l'achat du Bâtiment.
- [53] Durant le mois de mai 2010, les Bénéficiaires étaient à la recherche d'une nouvelle maison qui satisferait à leurs exigences; essentiellement qu'il fallait trouver un bâtiment récemment construit.
- [54] Les Bénéficiaires cherchaient à acheter une maison «*clé en main*»; une maison prête à être habitée sans avoir à faire de travaux de réparation ou de peinture. Le bâtiment en cause a été construit il y a quatre ans et était situé dans un nouveau quartier.
- [55] Les Bénéficiaires ont visité le Bâtiment à plusieurs reprises. Les Vendeurs leur ont dit que la maison a été récemment peinte. Le choix de la couleur utilisée par les Vendeurs pour peindre la maison relevait de leur goût et ils étaient vraiment contents de ne pas avoir besoin de repeindre la maison.

- [56] En outre, Madame Provost se rappelait que lors d'une de ces visites ils ont dû entrer dans la maison par le garage, puisque l'entrée principale a été récemment peinte et, donc ne pouvait être utilisée.
- [57] Les Bénéficiaires ont confirmé que les cadres de fenêtres ont été peintes et il n'y avait aucune trace indiquant que l'eau a pu s'infiltrer à travers les cadres de fenêtres.
- [58] La Promesse d'achat²³ prévoyait l'inspection du Bâtiment par les Bénéficiaires. Monsieur Donald Charbonneau, une connaissance des Bénéficiaires, qui connaissent bien le domaine, a inspecté le Bâtiment. Monsieur Charbonneau n'a pas rédigé un rapport et n'a pas témoigné devant le Tribunal.
- [59] Selon Madame Provost :
- [59.1] L'inspection a eu lieu quelques jours après l'acceptation d'offre d'achat;
 - [59.2] Monsieur Charbonneau n'a pas relevé aucune déficience liée à la construction du Bâtiment;
 - [59.3] Aucun fait se rapportant à la construction du bâtiment n'a été porté à son attention qui aurait eu une incidence défavorable sur la valeur de la maison;
 - [59.4] Les cadres de fenêtres ont été peintes et il n'y avait eu aucune marque d'infiltration d'eau comme des taches d'eau près de fenêtres et des cadres de fenêtres;
 - [59.5] Après que l'offre d'achat avait été acceptée, et avant de la signature de l'acte notarié les Bénéficiaires ont acheté une piscine qui a ensuite été installée à l'arrière du bâtiment;
 - [59.6] Après avoir acheté le Bâtiment, les Bénéficiaires ont dépensé quelque 80°000°\$ pour réparer le terrassement entourant le Bâtiment;
- [60] De toute évidence, les Bénéficiaires souhaitaient avoir cette maison et non seulement qu'ils ont acheté la maison, mais ont procédé à investir davantage dans l'amélioration de leur bien.

²³ Pièce A-4.

D. OBSERVATIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU BÂTIMENT

i. DEHORS

- [61] Le Bâtiment est un cottage de grandes dimensions, comportant 2 étages avec garage double, lesquels présentent une façade de cinquante-six pieds et trois pouces (56'3") et une profondeur de quarante-cinq pieds et un pouce (45'1")²⁴.
- [62] Son revêtement est fait de maçonnerie en façade et est sur une hauteur de quatre à six pieds sur les versants gauche et droit du bâtiment :²⁵



- [63] Le revêtement est complété par un revêtement d'acrylique :²⁶



- [64] Le revêtement extérieur en façade y inclus la cheminée, est en pierres JR-2000, une pierre préfabriquée en béton qui est collée; on retrouve aussi le même revêtement sur les murs latéraux.
- [65] À l'arrière, on retrouve un revêtement d'acrylique de type Adex.

²⁴ Pièce B-9.

²⁵ Pièce A-3.

²⁶ Ibid.

ii. INTÉRIEURE

- [66] Au sous-sol, en façade cote gauche, se trouve une grande salle familiale; dans la partie avant droite se situe un rangement sous le balcon, une salle de bains, une salle mécanique et une chambre à coucher à l'arrière.
- [67] Au rez-de-chaussée, du côté gauche, en façade, il y a un salon; à l'arrière, une salle à manger; dans la partie centrale prennent place le hall d'entrée, le vestibule et une salle d'eau; à l'arrière, c'est la cuisine; du côté droit, on retrouve un garage double.
- [68] À l'étage en façade, du côté gauche, la chambre principale est adjacente à la salle de bains de maltes au centre-avant. À l'arrière gauche, on constate une chambre à coucher; à l'arrière au centre, adjacent à une salle de bains, une autre chambre. Du côté droit du bâtiment, au-dessus du garage, il y a une autre chambre et une salle de lavage.

E. LA PREUVE RELATIVE AUX VICES

- [69] En l'espèce, étant donné la nature des déficiences et les éléments de preuve produits à cet égard, le Tribunal n'examinera pas la preuve qui se rapporte aux points 3, 7 et 9 individuellement, mais il traitera toutes les déficiences ensemble.
- [70] Le Tribunal examinera tout élément de preuve faisant partie de la Décision rendue par l'Administrateur, et la preuve présentée par Messieurs Lavoie et Brisebois dans l'ordre chronologique de leurs inspections respectives, car chaque inspection aide à comprendre la nature des déficiences en cause.

i. INSPECTION DU 17 NOVEMBRE 2010

- [71] L'Administrateur a effectué une visite le 17 novembre 2010. Ses observations sont citées ci-dessous :

**«3. INFILTRATION D'EAU PAR LA FENÊTRE DU SOUS-SOL
DANS LA SALLE DE SÉJOUR**

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation laquelle de toute évidence pourrait être directement reliée à l'absence de chantepleurs dans le parement de maçonnerie et/ou une déficience au niveau des solins au-dessus de cette dernière.

7. PORTE D'ENTRÉE

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le terme utilisé par les propriétaires (acrylique), ces derniers ont voulu signifier que le

joint de mortier à la jonction avec le cadre de la porte et le parement de pierre s'effritait et tombait.

Or, il nous apparaît évident qu'un joint de scellant flexible aurait du être mis en place à cet endroit et non pas un joint de mortier.

9. CHEMINÉE DU FOYER

Lors de notre inspection, nous n'avons pas pu constater la situation.

Toutefois, malgré le fait qu'il s'agit là d'une infiltration d'eau qui se produit possiblement par le chapeau du bâti de la cheminée, la garantie se doit de statuer de la façon suivante :...»

- [72] L'inspection de l'Administrateur était toutefois limitée dans sa portée; il n'a pas mené d'enquête au-delà de ce qui était susceptible d'être perçu visuellement par lui.
- [73] Il a conclu que l'infiltration d'eau a été vraisemblablement causée par *«l'absence de chantepleures dans le parement de maçonnerie et/ou une déficience au niveau des solins au-dessus de cette dernière»*.
- [74] L'Administrateur n'a pas formulé d'observations sur l'état des cadres de fenêtres et des murs finis en acrylique de type Adex.

ii. INSPECTION DU 23 NOVEMBRE 2010

- [75] Monsieur Lavoie a initialement inspecté le Bâtiment le 23 novembre 2010. Son mandat consistait à *«...déterminer les causes des infiltrations d'eau aux fenêtres en façade du bâtiment ainsi qu'à l'arrière; l'effritement du mortier au périmètre de la porte d'entrée; l'écoulement d'eau par la cheminée du foyer; l'infiltration d'air au bas du foyer; et l'infiltration d'eau dans le rangement au sous-sol, située à l'avant du bâtiment.»*²⁷.
- [76] Monsieur Lavoie a inspecté le Bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. L'inspection était exploratoire et consistait à vérifier le taux d'humidité près des cadres de fenêtre.
- [77] Ses observations sont notées dans son rapport du 28 mars 2011²⁸ et sont citées ci-dessous :

À L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT :

«Notre inspection a débuté dans la salle familiale au sous-sol, dans la partie avant gauche : les demandeurs nous ont mentionné qu'il y a

²⁷ Pièce B-9, page 2.

²⁸ Pièce B-9.

eu des infiltrations d'eau par les 3 fenêtres en façade du bâtiment; nous avons pu constater que les cadrages de bois au périmètre des fenêtres avaient été endommagés par l'eau. À l'aide d'un hygromètre, nous avons relevé un taux d'humidité élevé, soit de 60,9% (voir photos 1 à 3), indiquant bien en effet de l'infiltration d'eau. Nous avons enlevé la moulure au périmètre du cadrage et nous avons pu noter que la laine de verre isolante au périmètre du cadrage était très humide. En regardant de plus près les cadrages de bois, faits en MOF, nous avons remarqué que du plâtre avait été fait sur les cadrages, en plusieurs épaisseurs (voir photos 4 & 5). (1) Donc, ce problème ne semble pas récent et devait être présent avant la vente de la propriété le 15 juin 2010.

Nous sommes allés poursuivre l'inspection dans le rangement sous le balcon avant : les demandeurs nous ont mentionné qu'il y avait eu de l'infiltration d'eau dans le coin gauche avant, en se plaçant devant la bâtisse. À l'aide d'un hygromètre, nous n'avons pas relevé d'humidité dans la finition de gypse, dans cette région. Dans le coin opposé, soit la cote droite, il se trouvait un taux d'humidité élevé, indiquant de l'infiltration d'eau.

Notre inspection s'est poursuivie au rez-de-chaussée dans le salon situé dans la partie avant gauche, au-dessus de la salle familiale : les mêmes constatations ont été relevées : les cadrages de bois des 3 fenêtres avaient été endommagés par l'eau et nous avons pu voir que des anciennes réparations avec du plâtre avaient été effectuées sur ceux-ci. (1) À l'aide de l'hygromètre, nous avons mesuré le taux d'humidité : celui-ci était élevé, soit de 96,8%, nous indiquant une infiltration d'eau au niveau de la fenestration. (voir photos 6 à 8)

Nous avons poursuivi notre inspection au niveau de la cuisine située à l'arrière, au centre du bâtiment : pour la fenêtre du mur gauche, le cadrage de bois était également endommagé par l'eau, avec des cernes et, à l'aide d'un hygromètre, nous avons pu noter que le taux d'humidité au périmètre de la fenêtre était élevé. (1)

Notre inspection a continué à l'étage dans la chambre des maîtres, située dans la partie avant gauche, au-dessus du salon : nous avons vérifié les cadrages des 3 fenêtres de la tourelle : il n'y avait pas de dommage apparent et le taux d'humidité des matériaux était adéquat. Dans la chambre secondaire au centre du bâtiment, au périmètre du cadrage de fenêtre, il y avait aussi eu des dommages d'eau; nous avons pris une lecture du taux d'humidité avec l'hygromètre : il était élevé, nous indiquant de l'infiltration d'eau. (1)²⁹

²⁹ Pièce B-9, page 4.

À L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT :

«Nous avons poursuivi notre inspection à l'extérieur : nous avons demandé d'enlever le calfeutrage au niveau d'une fenêtre du salon et d'une fenêtre de la salle familiale au sous-sol, pour vérifier s'il y avait présence d'un solin au-dessus des fenêtres. Nous avons pu constater la présence du solin membrane de couleur noire. Dans cette région, on retrouve un revêtement extérieur en pierres : selon les plans d'Asmo Design que nous avons consultés, il s'agirait d'une pierre préfabriquée en béton, de la cie Pierres JR-2000. On ne note aucune chantepleure dans cette région, qui permettrait à l'humidité et à l'eau de s'égoutter. De plus, les joints de mortier sont très larges entre les pierres, variant de 1 po à 1po7/8. Nous pouvons constater que certains joints de mortier ont fissure et qu'ils ont été réparés au cours des dernières années, ce qui est anormal, considérant que le bâtiment a été construit en 2006. Au périmètre de la porte d'entrée, le mortier, entre les pierres et le cadrage, se désagrège, nous démontrant la piètre qualité du mortier. (voir photos 9 à 12)

Au niveau du revêtement en acrylique, on note, au périmètre des fenêtres, une moulure décorative revêtue du même matériel. Il n'y a aucune moulure d'égouttement d'eau au haut de fenêtres, à la tête des fenêtres, ce qui ne favorise pas un bon écoulement de l'eau. Au niveau du seuil de la fenêtre, il n'y a pas de solin métallique, donc, il peut y avoir de l'infiltration d'eau, ce qui expliquerait les dommages constatés aux fenêtres de la cuisine et de la chambre secondaire arrière.³⁰»

[Nos soulignements]

- [78] L'inspection du 23 novembre 2010 a lieu six jours après que L'Administrateur a inspecté le Bâtiment.
- [79] Au 23 novembre 2010, les tests réalisés à l'intérieur du Bâtiment ont révélé des niveaux d'humidité excessive indiquant une infiltration d'eau au niveau de la fenestration.

iii. INSPECTION DU 17 JANVIER 2011

- [80] Monsieur Lavoie est retourné le 17 janvier 2011 pour effectuer des tests supplémentaires. Ses observations sont citées ci-dessous :

«À cette date, la température extérieure était très froide (-14 C).
Nous avons procédé, à l'inspection de l'intérieur du bâtiment, à l'aide

³⁰ Pièce B-9, page 5.

d'une caméra de thermographie, afin de déterminer s'il y avait des différences de température dans l'enveloppe du bâtiment pouvant nous indiquer qu'il y a eu des infiltrations d'eau.

Dans la salle familiale au sous-sol, au niveau des 3 fenêtres, les différences de températures montrées par la caméra infrarouge nous indiquaient qu'il y avait de l'accumulation d'eau ou de glace dans le mur. Le cadrage des fenêtres en bois (MDF) était plus endommagé que lors de notre visite du 23 novembre 2010, indiquant qu'il s'était produit d'autres infiltrations d'eau. (voir photos 1 à 3)

Notre inspection s'est poursuivie dans la salle de rangement, située à l'avant du bâtiment. À l'aide de la caméra de thermographie, nous avons pu voir que, sur les murs latéraux et sur le mur avant, sous l'escalier, il y avait des différences de température importantes, nous révélant qu'il y avait des infiltrations d'air et d'eau. En se plaçant en façade du bâtiment, sur le mur latéral droit, il y avait une zone très froide : nous avons donc ouvert la finition de gypse et pu constater qu'il y avait là une sortie de ventilation non raccordée : l'air froid de l'extérieur s'introduisait entre l'isolant et la finition de gypse de la salle de rangement, ce qui n'est pas adéquat. (voir photos 4 à 8)

Nous avons pratiqué aussi une ouverture dans la finition de gypse en façade et nous avons pu constater qu'il y avait présence de moisissures sous la face intérieure du gypse et présence également de coulisses d'eau et de moisissures sur les fourrures de bois. Donc, les murs et les escaliers au-dessus de la salle de rangement ne sont pas étanches. (voir photos 9 & 10)

Dans les jours qui ont suivi notre inspection, les demandeurs ont enlevé la finition des murs et des plafonds dans cette pièce et pu remarquer qu'il y avait plusieurs infiltrations d'eau, qui ont endommagé les fourrures de bois et le gypse, créant présence de moisissures (voir photos à l'Annexe 3).

Nous avons continué notre inspection dans le salon, se trouvant dans la partie avant gauche. À l'aide de la caméra de thermographie, nous avons pu voir des différences de température au cadrage des fenêtres, nous indiquant qu'il y avait eu infiltration d'eau. La finition de bois (MOF) des cadrages intérieurs des fenêtres était plus endommagée que lors de notre inspection précédente, nous démontrant qu'il y avait eu infiltration d'eau au niveau des 3 fenêtres. La température dans l'air était de 71.5 F et l'humidité relative de 27%. (voir photos 11 à 13)»

[Nos soulignements]

[81] Le rapport daté du 28 mars 2011 établit que, entre les deux inspections, l'infiltration de l'eau autour des cadres de fenêtres se sont poursuivie causant des dommages additionnels aux cadres de fenêtre en cause.

iv. INSPECTION DU 29 MAI 2012

[82] Monsieur Brisebois a inspecté le Bâtiment le 29 mai 2012 dix-huit mois après l'inspection de l'Administrateur. Son mandat consistait à déterminer la «*conformité de la mise en œuvre des parements de maçonnerie*». Pour y parvenir, il a «*effectué une inspection visuelle et exploratoire de l'enveloppe de maçonnerie du bâtiment.*»³¹

[83] L'expertise de Monsieur Brisebois est liée à la maçonnerie et dans le cadre de la présente instance à l'installation de pierre préfabriquée en béton.

[84] Ses observations sont notées dans son rapport du 14 juin 2012 et sont citées ci-dessous :

«En plus des éléments vérifiables visuellement, nous avons effectué trois ouvertures dans le parement de pierre. Les infiltrations ont été relevées au niveau de la tourelle gauche en façade du bâtiment ou une première ouverture exploratoire a été effectuée au-dessus de la fenêtre sur la droite de la tourelle. Une deuxième ouverture a été faite sur le coin de jonction à 45 degrés près de la fenêtre de l'étage de la tourelle. Une troisième ouverture a été effectuée à hauteur d'homme sur la cheminée pour en connaître la composition.

Faits et observations relevés

Le bâtiment vérifié est une bâtisse unifamiliale de type cottage. Son revêtement est fait de maçonnerie en façade et est sur une hauteur de 4 à 6 pieds sur les versants gauche et droit du bâtiment. Le revêtement est complété par un revêtement d'acrylique.

La journée précédant la vérification était caractérisée par une pluie abondant constante jusqu'aux petites heures du matin.

Au début de la visite, j'ai demandé à voir l'étendue des dommages occasionnés par l'eau à l'intérieur (photos 3 et 4).

Faits et observations relevés (suite)

1- Comme le démontre la photo 1, l'eau accumulée par l'enveloppe du bâtiment migre au travers des éléments et du mortier de jointoiement. Cette situation nous démontre clairement qu'il n'y

³¹ Pièce B-16, page 1.

aucune cavité, telle qu'exigée au CNB, pour permettre l'évacuation de l'accumulation des eaux.

Telle une éponge l'enveloppe extérieure maintient une humidité constante sur l'enveloppe extérieure. En condition hivernale avec un cycle de gel et de dégel, il y aura un vieillissement prématuré de l'enveloppe qui réduira de façon considérable sa durée de vie.

2- L'eau accumulée décrite au point 1 migre au travers de l'enveloppe par capillarite jusqu'aux assises ou jusqu'à la fondation. Je n'ai observé aucune chantepleure sur aucune des assises, au-dessus des ouvertures ou de la fondation.

En observant la photo 2, prise au niveau de la fondation à la droite de l'entrée principale avant, on remarque que la migration de l'eau dans l'enveloppe force sa sortie au travers du mortier de l'arrière mur.

3- La première fenêtre exploratoire a été exercée au-dessus de la fenêtre du sous-sol dans la tourelle sur la gauche de la façade (photo 5).

- Au moment de retirer la pierre dans l'ouverture exploratoire, on observait qu'il n'y avait aucune adhésion entre la pierre et le mortier, ainsi que du lattis métallique galvanisé (photo 9)

- Le lattis métallique galvanisé est installé de façon verticale. Selon les règles de l'art, il doit être installé horizontalement. Cela est observable par le sens des alvéoles qui en principe dans le sens horizontal, exerce une retenue sur le mortier additif.

- Le solin observe est de type névastral non collé en place. Lorsque l'eau migre au travers de la maçonnerie et de ses mortiers, elle pénètre aussi derrière le solin et s'infiltré à l'intérieur.

Faits et observations relevés (suite)

4- La deuxième fenêtre exploratoire a été exercée sur le coin à 45 degrés au rez-de-chaussée sur la droite de la tourelle (photo 7).

- Nous avons observé la même situation au moment de retirer la pierre de l'ouverture : Il n'y avait aucune adhésion.

- Comme dans la première fenêtre exploratoire, il n'y avait aucune coupure de capillarite ni aucun plan de drainage observé.

- Il n'y avait aucune étanchéité présente aux joints d'assemblage du coffrage isolant. L'eau qui migre au travers de l'enveloppe extérieure peut s'y infiltrer et suivre le chemin du béton vers l'intérieur. De plus, le béton possiblement imbibé d'eau augmente l'a teneur en humidité du bâtiment, car il y a les mêmes joints d'assemblage à l'intérieur.

- Notre plus grande surprise a été que le lattis métallique galvanise soit retenu sur l'enveloppe extérieure par des clous à bardeau ou ordinaire dans la styromousse seulement.

5- Comme le démontrent les photos 2 et 5, il n'y a aucune assise de départ servant de support au revêtement.

6- Nous avons effectué une ouverture à hauteur d'homme sur la cheminée sur le versant gauche du bâtiment afin de connaître sa composition (photo 8).

- Nous avons observé la même situation au moment de retirer la pierre de l'ouverture : il n'y avait aucune adhésion.

- Le lattis métallique galvanise est juxtaposé sur un papier de construction noir et a une structure de bois en ripe compressé.

- Aucune chantepleur ou assise de départ n'y est observée.

7- Les photos 9 et 10 nous démontrent un exemple type de l'observation générale de la mise en œuvre de l'enveloppe de maçonnerie. Plusieurs règles n'y sont pas respectées.

- La grosseur des joints observe de façon générale à une moyenne de 13/4 pouce.

- La technique d'assemblage de la pierre ne respecte pas plusieurs règles de l'art et provoque plusieurs joints linéaires verticaux et horizontaux qui viennent nuire à la tenue en service des éléments.

- Aucune chantepleur n'a été observée sur l'ensemble de l'enveloppe, nous indiquant qu'il n'y aucun plan de drainage alors que cela a est recommandé dans le CNB.»³²

[Nos soulignements]

³² Pièce B-16.

V. INSPECTION DU 16 OCTOBRE 2012

[85] Monsieur Lavoie est retourné pour la troisième fois et a inspecté le revêtement extérieur en *Adex*.

[86] Ses observations sont notées dans son rapport du 5 décembre 2012 et sont citées ci-dessous :

«Suite à votre demande, nous avons procédé à une nouvelle inspection de la propriété mentionnée en rubrique, pour pratiquer une fenêtre exploratoire dans le revêtement extérieur en ADEX.

...

L'exploration s'est faite au niveau du revêtement d'ADEX du mur arrière, au haut de la fenêtre de la salle familiale.

Donc, nous avons coupé la moulure décorative supérieure sur le coin droit, où il y avait déjà eu infiltration d'eau par la fenêtre; on y retrouvait :

1. Moulure décorative d'environ 1 po;
2. Treillis en fibre de verre au-dessus, reliant le module isolant du coffrage Nudura à la moulure décorative, mais il ne se trouvait aucun solin (membrane d'étanchéité flexible) et aucun solin métallique avec larmier à la tête de la fenêtre pour permettre une bonne évacuation de l'eau;
3. Le haut de la fenêtre était isolé avec de la laine de verre.



Donc, cela confirme que, s'il y a de l'infiltration d'eau ou de la condensation dans le revêtement d'ADEX, l'eau ne peut s'évacuer et s'infiltrer à l'intérieur. On ne retrouve pas le pare-air entre le revêtement d'Adex et le module isolant Nudura tel que mentionné au plan de Asmo Design.

...

Lors de notre visite, nous avons pu voir que 2 fenêtres exploratoires ont été faites dans la pierre *JR* en façade du bâtiment, soit une au-dessus de la salle familiale et l'autre au niveau du salon, par M. Denis Brisebois, de *Consultants Qualite Contrôle*, et nous avons pu constater qu'il n'y avait pas de pare-air entre le revêtement de pierre *JR* et les coffrages *Nudura*, tel que décrit dans les plans de *Asmo Design*; et que la membrane d'étanchéité flexible au-dessus de la fenêtre de la salle familiale était ancrée à l'aide de vis. Il n'y avait pas d'espace d'air entre le revêtement de pierre *JR* et les coffrages *Nudura* pour permettre la circulation de l'air, s'il y a condensation et infiltration d'eau, pour que l'eau puisse s'évacuer par les chantepleures.

Donc, même s'il y avait eu des chantepleures, l'eau n'aurait pu s'évacuer, car il n'existait pas d'espace d'air.»

[Nos soulignements]

F. CONCLUSIONS FORMULÉES PAR LES EXPERTS DES BÉNÉFICIAIRES

i. À L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT

- [87] Les résultats des tests effectués par Monsieur Lavoie à l'intérieur de la maison ont établi la présence d'un taux d'humidité élevé, qui était révélateur de l'effet de l'infiltration de l'eau sur les aires entourant les cadres de fenêtres.
- [88] Monsieur Lavoie, lors de sa première visite du 23 novembre 2010, a aussi déterminé que certains cadres de fenêtres ont été endommagés par l'infiltration d'eau; toutefois, les dommages provoqués par l'infiltration d'eau ont été réparés avec du plâtre et repeints. Donc, les dommages aux cadres de fenêtres causées par des infiltrations de l'eau antérieure ont été cachés.
- [89] Il convient de noter que la présence des niveaux élevés d'humidité relevée par Monsieur Lavoie lors de sa visite de novembre 2010 et janvier 2011 à l'intérieur de la maison était en soi significative, et en plus, comme au mois de mars 2012, ce problème n'a pas été réglé, les effets ont continué à se manifester de manière progressive.
- [90] Par conséquent, l'eau a continué à s'infiltrer progressivement endommageant les cadres de fenêtres à travers la maison.

ii. À L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

[91] Les déficiences liées à l'extérieur du Bâtiment seront abordées séparément et en fonction du type de matériau utilisé, à savoir : (1) pierre préfabriquée en béton, de la cie Pierres *JR-2000*; et (2) le revêtement extérieur en *Adex*.

a. PIERRE PRÉFABRIQUÉE EN BÉTON

[92] Les Messieurs Lavoie et Brisebois ont effectué des tests qui les ont conduites à observer et à noter :

[92.1] Le manque de chantepleure qui permettrait à l'humidité et à l'eau de s'égoutter;

[92.2] L'eau accumulée par l'enveloppe du bâtiment migre à travers des éléments et du mortier de jointoiment;

[92.3] Cette situation a été causée par l'absence d'une cavité d'air pour permettre l'évacuation de l'accumulation des eaux;

[92.4] L'eau accumulée migre à travers de l'enveloppe par capillarite jusqu'aux assises ou jusqu'à la fondation;

[92.5] Au niveau de la fondation à la droite de l'entrée principale avant, la migration de l'eau dans l'enveloppe force sa sortie à travers du mortier de l'arrière mur;

[92.6] Plus particulièrement, Monsieur Brisebois suite à un examen plus approfondi autour de la fenêtre du sous-sol dans la tourelle sur la gauche de la façade a conclu que :

«Au moment de retirer la pierre dans l'ouverture exploratoire, il n'y avait aucune adhésion entre la pierre et le mortier, ainsi que du lattis métallique galvanise;

Le lattis métallique galvanise est installé de façon verticale au lieu d'être installé horizontalement. Cela était observable par le sens des alvéoles qui en principe dans le sens horizontal, exerce une retenue sur le mortier additif;

Le solin observe était de type névastral non collé en place. Lorsque l'eau migre au travers de la maçonnerie et de ses

mortiers, elle pénètre aussi derrière le solin et s'infiltré à l'intérieur;»³³

[Nos soulignements]

[92.7] Monsieur Brisebois a également effectué une étude exploratoire plus approfondie sur le coin à 45 degrés au rez-de-chaussée sur la droite de la tourelle, ce qui l'a amené à découvrir :

«Au moment de retirer la pierre de l'ouverture, il n'y avait aucune adhésion;

Il n'y avait aucune coupure de capillarite ni aucun plan de drainage observé;

Il n'y avait aucune étanchéité présente aux joints d'assemblage du coffrage isolant;

Le lattis métallique galvanise soit retenu sur l'enveloppe extérieure par des clous à bardeau ou ordinaire dans la styromousse seulement;»³⁴

[Nos soulignements]

[92.8] Il n'y avait aucune assise de départ servant de support au revêtement;

[92.9] L'investigation exploratoire effectuée à la hauteur d'homme sur la cheminée sur le versant gauche du bâtiment l'avait amené à établir :

«Qu'au moment de retirer la pierre de l'ouverture, il n'y avait aucune adhésion;

Le lattis métallique galvanise était juxtaposé sur un papier de construction noir et a une structure de bois en ripe compressé;

Aucune chantpleure ou assise de départ n'y était observée;»³⁵

[Nos soulignements]

³³ Pièce B-16, page 3.

³⁴ Pièce B-16, page 4.

³⁵ Pièce B-16, page 4.

[92.10] De plus, les Messieurs Lavoie et Brisebois ont constaté :

«Que les joints de mortier sont très larges entre les pierres, variant de 1 pouce à 1 pouce 7/8;

Que certains joints de mortier ont fissure et qu'ils ont été réparés au cours des dernières années, ce qui était anormal, considérant que le bâtiment a été construit en 2006;

Au périmètre de la porte d'entrée, le mortier, entre les pierres et le cadrage, se désagrège, démontrant la piètre qualité du mortier;»³⁶

b. LE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN ADEX

[93] Monsieur Lavoie était le seul expert qui a décidé d'ouvrir le mur revêtu d'acrylique se trouvant autour des cadres de fenêtres. Les éléments suivants ont été constatés :

[93.1] Au périmètre des fenêtres, une moulure décorative revêtue du même matériel;

[93.2] Il n'y avait aucune moulure d'égouttement d'eau au haut de fenêtres, à la tête des fenêtres, ce qui ne favorise pas un bon écoulement de l'eau;

[93.3] Au niveau du seuil de la fenêtre, il n'y a pas de solin métallique;

[93.4] Ceci explique l'infiltration d'eau, ce qui expliquerait les dommages constatés aux fenêtres de la cuisine et de la chambre secondaire arrière;

[93.4] Plus importante encore, il n'y avait pas du pare-air entre le revêtement d'Adex et le module isolant Nudura tel que mentionné sur le plan d'Asmo Design.

c. LES CONCLUSIONS FORMULÉES PAR MESSIEURS LAVOIE ET BRISEBOIS

[94] Comme cela a déjà été indiqué, Monsieur Lavoie a examiné les plans architecturaux préparés par Asmo Design³⁷ pour l'installation de la pierre JR-2000 et l'installation du revêtement d'Adex, les fiches techniques pour

³⁶ Pièce B-9 et Pièce B-16.

³⁷ Pièce B-9, Annexe 4.

l'installation de la pierre JR-2000³⁸ et le revêtement d'Adex et il a conclu comme suit :

«Nous avons consulté les fiches techniques pour l'installation de la pierre JR-2000, que vous pouvez retrouver à l'Annexe 5 : sur la coupe de mur, a la tête de fenetre, il est indiqué d'installer les pierres J. R. sur un mortier modifie aux polymères, de 3/4 de po. au minimum, qui s'appuie sur un panneau de béton léger, tel du Permabase, avec une cavité de ventilation créer par une fourrure verticale aux 16po c/c, un pare-air et un panneau de support intermédiaire. Au niveau du linteau, a la tête de fenêtre, il faut installer une membrane d'étanchéité et créer des chapeleures a 24po c/c. Sur les plans de Asmo Design, aucune cavité de ventilation n'est prévue entre le revêtement de pierres JR-2000 et les modules isolants de polystyrène expansé. Donc, la condensation ou l'infiltration d'eau dans le mur ne peuvent s'évacuer, car aucune chapeleure n'est prévue.»

Nous avons consulté un agent technique de Pierres JR-2000 ainsi qu'un distributeur de produits Nudura : ils nous ont confirmé qu'il faut prévoir un espace d'air ainsi que des chapeleures afin qu'il y ait une circulation d'air entre les composantes et permettre, s'il y a condensation et infiltration d'eau, leur évacuation par les chapeleures. Donc, la conception du mur n'est pas conforme aux exigences du fabricant et aux règles de l'art : nous sommes en présence d'un vice de conception.»³⁹

[Nos soulignements]

[95] Monsieur Brisebois décrit les malfaçons concernant la maçonnerie comme suit :

«1- Comme le démontre la photo 1, l'eau accumulée par l'enveloppe du bâtiment migre au travers des éléments et du mortier de jointoiment. Cette situation nous démontre clairement qu'il n'y aucune cavité, telle qu'exigée au CNB, pour permettre l'évacuation de l'accumulation des eaux.»

Telle une éponge l'enveloppe extérieure maintient une humidité constante sur l'enveloppe extérieure. En condition hivernale avec un cycle de gel et de dégel, il y aura un vieillissement prématuré de l'enveloppe qui réduira de façon considérable sa durée de vie.»

³⁸ Pièce B-9, Annexe 5.

³⁹ Témoignage de Monsieur Lavoie.

3- La première fenêtre exploratoire a été exercée au-dessus de la fenêtre du sous-sol dans la tourelle sur la gauche de la façade (photo 5).

...

- Le solin observe est de type névastral non collé en place. Lorsque l'eau migre au travers de la maçonnerie et de ses mortiers, elle pénètre aussi derrière le solin et s'infiltré à l'intérieur.

4- La deuxième fenêtre exploratoire a été exercée sur le coin à 45 degrés au rez-de-chaussée sur la droite de la tourelle (photo 7).

- Notre plus grande surprise a été que le lattis métallique galvanise soit retenu sur l'enveloppe extérieure par des clous à bardeau ou ordinaire dans la styromousse seulement.

...

7.- Les photos 9 et 10 nous démontrent un exemple type de l'observation générale de la mise en œuvre de l'enveloppe de maçonnerie. Plusieurs règles n'y sont pas respectées.

- La grosseur des joints observe de façon générale à une moyenne de 1^{3/4} pouce.
- La technique d'assemblage de la pierre ne respecte pas plusieurs règles de l'art et provoque plusieurs joints linéaires verticaux et horizontaux qui viennent nuire à la tenue en service des éléments.
- Aucune chantepleur n'a été observée sur l'ensemble de l'enveloppe, nous indiquant qu'il n'y aucun plan de drainage alors que cela a est recommandé dans le CNB.»⁴⁰

[Nos soulignements]

[96] Monsieur Brisebois a expliqué que dans la mise en œuvre de la maçonnerie alternative comme celle du cas d'espèce, les règles de l'art du métier veulent que lorsqu'on installe les éléments de pierre, la méthode utilisée doit être la même que celles nécessaires à l'installation d'une maçonnerie standard telle que reconnue dans le Code national du Bâtiment - Canada 2005 (intégrant les

⁴⁰ Pièce B-16.

modifications du Québec) (ci-après «**CNB**»)⁴¹ et dans la norme A-371 Maçonnerie des bâtiments⁴² (ci-après la «**norme A-371**»).

[97] Pour la maçonnerie alternative, les techniques exigées sont décrites à l'article 10.5 de la norme A-371, qui ont été résumées comme suit :

- «• Les assises de départ doivent respecter l'article 10.5.1.a qui nous indique qu'elles doivent être appuyées sur une structure porteuse. De plus, à l'article A.3.b, on nous explique une des raisons pourquoi qu'il doit y avoir des linteaux de départ à la fondation et au-dessus des ouvertures afin d'éviter une tension sur les mortiers servant d'adhésif. Cela n'est pourtant pas le cas pour aucune de mes observations.
- À l'article 10.5.1.c(i), on nous indique qu'il doit y avoir un système d'ancrage à la structure porteuse. Or, selon mes observations, rien n'indique que, le lattis métallique est fixe dans le béton puisqu'il est plutôt fixe dans le styromousse qui lui n'est pas porteur.
- À l'article A.4.1 Assemblage, on nous indique que les placages colles ne doivent pas couvrir des assemblages de matériaux ou de construction différents de la structure porteuse. Je n'ai pas pu confirmer cette règle cours de mes observations.

Toutes les situations observées sur la façade et sur les murs latéraux, en regard des points précités, démontrent qu'aucune règle n'est respectée.»

[Nos soulignements]

[98] En ce qui a trait à l'application du CNB, Monsieur Brisebois a expliqué que dans la conception d'une enveloppe de bâtiment, il doit y avoir deux plans de protection contre les intempéries, comme il est précisé à la Section 9.27.

[99] Monsieur Brisebois a résumé les dispositions applicables du CNB, comme suit :

«Le revêtement de protection extérieure étant le premier plan de protection, un plan de drainage, la présence des solins, ainsi que le revêtement intermédiaire constituent le deuxième plan de protection, tel que décrit à l'article 9.27.3.1 du CNB.

Le principe est simple : le premier plan doit détenir une résistance pour limiter au minimum l'infiltration due aux intempéries. Si par

⁴¹ CNB – 2005, Section 9.27, Revêtement extérieur, article 9.27.2 «Protection exigée contre les précipitations» et article 9.27.3 «Deuxième plan de protection»

⁴² Pièce B-16, Annexe 2.

malheur il y a une défaillance ou une forte exposition aux intempéries, et que cela occasionne une infiltration, le deuxième plan de protection a comme rôle de résister et de retourner les infiltrations vers l'extérieur. Ce concept est communément appelé écran par pluie.

Chantepleures

Les chantepleures font partie du mécanisme d'évacuation pour la protection contre les intempéries. Dans le Code¹ à l'article 9.20.13.8, ainsi qu'à la norme A 371 à l'article 12.4.2.1, leur positionnement est bien expliqué. Il devrait y en avoir partout où il y a des solins, au-dessus des portes, des fenêtres et à la fondation, ce qui n'est pas le cas sur le bâtiment vérifié.

Pour ces raisons même si il y aurait eu présence de chantepleure cela n'aurait pas empêché les infiltrations. La mauvaise installation des solins et l'absence du pare-air fait en sorte que la migration des eaux passe derrière. Pour que les chantepleures fonctionnent il faut que l'ensemble des installations soit fonctionnel.

Pare-air

Le système d'étanchéité à l'air doit, selon la norme 371 Maçonnerie des bâtiments à l'article 12.7.1, être contigu sur les joints réunissant les assemblages de matériaux, de composants et d'assemblages différents. Or, selon mes observations aucun pare-air n'est présent dans l'arrière mur. Des travaux correctifs majeurs sont nécessaires sur l'arrière mur.

Ancrage

La pierre est installée sur un lattis métallique galvanisé. Ce lattis aurait dû être fixé et ancré à la structure de béton en traversant l'isolant.

Le manque d'adhésion de la pierre au lattis arrière me porte à croire que le mortier servant d'additif utilise pour retenir la pierre a son point d'ancrage est inadéquat, en plus d'être retenu sur un grillage qui n'est pas fixé à l'arrière mur porteur.

Grosseur des joints

La grosseur des joints de mortier est très limitée selon les tolérances de mise en œuvre. Pourtant, à plusieurs endroits, elle se retrouve complètement en dehors de ces tolérances. Dans le CNB à l'article 9.20.4.1, la grosseur d'un joint de mortier standardisé est de 10 mm

et la tolérance permise est ± 5 mm. Ce qui vient appuyer le point 4.2 de la firme ALG groupe conseil et les recommandations du fabricant. Mes observations sur la grosseur des joints sont de $\pm 1^{3/4}$ po»⁴³

[Nos soulignements]

[100] Il convient de noter que Messieurs Lavoie et Brisebois ont témoigné sur la nature et la cause des déficiences, mais, comme l'Administrateur n'a pas déposé des rapports d'experts il n'a pu faire témoigner aucun expert.

G. LES SOLUTIONS POUR CORRIGER LES VICES DE CONCEPTION ET DE CONSTRUCTION

[101] Monsieur Brisebois a recommandé dans son rapport⁴⁴ les mesures correctives suivantes :

«Travaux correctifs

- Retirer le revêtement de pierre sur l'ensemble des surfaces
- Installer des linteaux de départ aux endroits nécessaires reconnus pour la maçonnerie alternative
- Installer des solins de marque Sopréma en s'assurant que l'apprêt est compatible à l'isolant
- Installer un pare-air bien étanche à ces jonctions
- Installer un espaceur d'air tel qu'un «Home Slicker»
- Installer un panneau de béton ancre mécaniquement à la structure de béton
- Utiliser un ciment colle développe par Matériaux King pour la pose de la maçonnerie alternative
- Installer une nouvelle pierre appareillant le modelé existant
- Utiliser un mortier 1X2X9 ou Maçon Bond de King pour les joints de finition
- Refaire les calfeutrages aux périmètres de la jonction des ouvertures et de la maçonnerie»

[102] Monsieur Lavoie a recommandé dans son rapport du 28 mars 2011⁴⁵ les mesures correctives suivantes :

«5.0 RECOMMANDATIONS ET ESTIMATION DES COUTS

⁴³ Pièce B-16, pages 7-8.

⁴⁴ Pièce B-16, page 9.

⁴⁵ Pièce B-9, pages 9-10.

Pour corriger les infiltrations d'eau au niveau des fenêtres du mur avant, nous recommandons de remplacer le revêtement de pierres J. R. et de créer une cavité de ventilation avec chantepleures. Pour ce faire, il faudra :

1. Démolir l'ensemble du revêtement de pierres existant sur le mur avant et sur les murs latéraux, une surface de 1350 pi.c;
2. Vérifier l'état du pare-air et, au besoin, le réparer ou le remplacer;
3. Installer des fourrures de bois verticales à 16po c/c, ancrées dans le béton des modules isolant;
4. Poser des panneaux de béton léger, tels que du Permabase;
5. Installer un mortier modifié aux polymères, de 3/4po minimum;
6. Poser de nouvelles pierres J.R., puisqu'il sera impossible de la récupérer.

Il faudra également remplacer le revêtement de pierres sur la fausse cheminée du mur latéral gauche, puisque les joints de mortier sont très larges, variant de 1po à 1 7/8 po, ce qui n'est pas conforme aux spécifications du manufacturier. De plus, la pierre devra s'harmoniser avec la nouvelle.

...

Il faudra également refaire les murets sur le balcon avant, car ils n'ont probablement pas de cavités et de chantepleures pour évacuer l'eau, ce qui fait que de l'infiltration d'eau se produit dans le rangement sous ce perron.

...

Il faudra aussi colmater les ouvertures entre la dalle de béton du perron et les murets, puisqu'il s'y produit de l'infiltration d'eau à ce niveau.

...

Sur les murs de façade et les murs latéraux et arrière, pour le revêtement *d'Adex*, il faudra enlever une bande de 6po au périmètre de la fenestration pour aller installer une membrane d'étanchéité et un solin métallique avec larmier à la tête de la fenêtre et un solin avec larmier au seuil des fenêtres. Par la suite, il faut réinstaller

l'isolant, poser un treillis d'armature *Adex* dans une couche de base et faire une finition *Adex* texturée sur l'ensemble des murs pour harmoniser la coloration.»

[103] Les experts des Bénéficiaires sont d'accord que les murs y inclus la cheminée recouverte de pierres préfabriquées doivent être enlevés et remplacés.

[104] En ce qui concerne les corrections à apporter sur les murs, en utilisant le revêtement acrylique de type *Adex*, Monsieur Lavoie dans un premier temps a recommandé ce qui suit :

«il faudra enlever une bande de 6po au périmètre de la fenestration pour aller installer une membrane d'étanchéité et un solin métallique avec larmier a la tête de la fenêtre et un solin avec larmier au seuil des fenêtres. Par la suite, il faut réinstaller l'isolant, poser un treillis d'armature *Adex* dans une couche de base et faire une finition *Adex* texturée sur l'ensemble des murs pour harmoniser la coloration.»

DÉCISION RENDUE PAR L'ADMINISTRATEUR

[105] La décision de l'Administrateur en date du 22 mars 2012 à l'égard des points en litige devant le Tribunal est reproduite ci-après :

«3. **INFILTRATION D'EAU PAR LA FENETRE DU SOUS-SOL
DANS LA SALLE DE SÉJOUR**

Les troisième propriétaires de l'unité nous mentionnent avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- infiltration d'eau par les fenêtres du sous-sol

➤ **Constatation de Qualité Habitation**

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation laquelle de toute évidence pourrait être directement reliée à l'absence de chantepleures dans le parement de maçonnerie et/ ou une déficience au niveau des solins au-dessus de cette dernière.

➤ **Décision**

La garantie se doit de statuer de la façon suivante :

Après vérification des documents ayant servi à l'acquisition de l'immeuble, offre d'Achat PA45291 et de l'annexe AB39938 il est clair qu'au moment de la prise de possession de l'immeuble que les malfaçons dénoncées étaient apparentes et avaient faits l'objet d'une inspection par un professionnel, lesquelles malfaçons encore une

fois étaient présentes lors de la prise de possession par le premier acquéreur.

Tel que stipule aux articles 6.4.2.3 et 6.4.2.4 du contrat de garantie, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons.

La situation n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité-Habitation** dans les 3 ans suivant la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec (article 6.4.2.5 du texte de garantie).

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, ce point ne peut être considéré comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle.

Par conséquent, **La garantie Qualité-Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

...

7. PORTE D'ENTREE

Les troisième propriétaires de l'unité nous mentionnent avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- L'acrylique s'enlevé autour de la porte avant
- **Commentaire du bénéficiaire au moment de l'inspection**

Ils mentionnent qu'elle s'effrite et tombe par galette.

- **Constatation de Qualité Habitation**

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le terme utilisé par les propriétaires (acrylique), ces derniers ont voulu signifier que le joint de mortier à la jonction avec le cadre de la porte et le parement de pierre s'effritait et tombait.

Or, il nous apparaît évident qu'un joint de scellant flexible aurait dû être mis en place à cet endroit et non pas un joint de mortier.

➤ **Décision**

La garantie se doit de statuer de la façon suivante :

Après vérification des documents ayant servi à l'acquisition de l'immeuble, offre d'achat PA45291 et de l'annexe AB39938 il est clair qu'au moment de la prise de possession de l'immeuble que les malfaçons dénoncées étaient apparente et avaient faits l'objet d'une inspection par un professionnel, lesquelles malfaçons encore une fois étaient présentes lors de la prise de possession par le premier acquéreur.

Tel que stipule aux articles 6.4.2.3 et 6.4.2.4 du contrat de garantie, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons.

La situation n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité-Habitation** dans les 3 ans suivant la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec (article 6.4.2.5 du texte de garantie).

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, ce point ne peut être considéré comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle.

Par conséquent, **La garantie Qualité-Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

...

9. CHEMINEE DU FOYER

Les troisième propriétaires de l'unité nous mentionnent avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- l'eau coule dans la cheminée du foyer

➤ **Constatation de Qualité Habitation**

Lors de notre inspection, nous n'avons pas pu constater la situation.

Toutefois, malgré le fait qu'il s'agit là d'une infiltration d'eau qui se produit possiblement par le chapeau du bâti de la cheminée, la garantie se doit de statuer de la façon suivante :

➤ **Décision**

Tel que stipule aux articles 6.4.2.3 et 6.4.2.4 du contrat de garantie, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons.

La situation n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité-Habitation** dans les 3 ans suivant la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec (article 6.4.2.5 du texte de garantie).

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, ce point ne peut être considéré comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle.

Par conséquent, **La garantie Qualité-Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.»⁴⁶

[Nos soulignements]

PLAIDOIRIES – BÉNÉFICIAIRES

- [106] Les Bénéficiaires soutiennent que les déficiences en question constituent des vices de conception et de construction au sens de l'article 10.5° du *Règlement*.
- [107] En outre, les Bénéficiaires soutiennent que l'Entrepreneur n'a pas respecté les normes et modalités prescrites par les codes et normes du CNB et par les règles d'art relatives à l'installation de pierre préfabriquée en béton de type JR-2000 ainsi que le revêtement d'acrylique de type Adex.
- [108] Les Bénéficiaires font valoir que la garantie financière pour les corrections de vices est de 260 000 \$ au lieu de 200 000 \$, qui était la limite applicable avant l'entrée en vigueur du Décret 39-2006 daté de janvier 2006.

⁴⁶ Pièce A-3.

PLAIDOIRIES – ADMINISTRATEUR

- [109] Il n'est pas nécessaire de répéter dans son entièreté les arguments avancés par l'Administrateur, puisqu'elles sont amplement énoncées dans la décision rendue par l'Administrateur qui a été reproduite ci-dessus.
- [110] En outre, l'Administrateur fait valoir les arguments suivants :
- [110.1] Les déficiences étaient apparentes et les Bénéficiaires n'ont pas agi comme des acheteurs diligents;
- [110.2] Les déficiences se sont manifestées déjà et, par conséquent la demande des Bénéficiaires était prescrite par l'application de l'article 10.5° du *Règlement*;
- [110.3] La limite de la garantie ne peut excéder le montant de 200 000 \$, car la construction du bâtiment avait débuté avant l'entrée en vigueur du Décret 39-2006.

QUESTION EN LITIGE

- [111] Est-ce que les vices étaient apparents au moment que le Bâtiment avait été acquis par les Bénéficiaires?
- [112] Est-ce que les Bénéficiaires ont agi comme des acheteurs diligents?
- [113] Est-ce que les déficiences constituent des vices cachés qui sont apparus avant l'acquisition du Bâtiment par les Bénéficiaires, et par conséquent, la demande des Bénéficiaires est prescrite par l'application de l'article 10.5° du *Règlement*?
- [114] Est-ce que les vices constituent des vices de conception et de construction au sens de l'article 10.5° du *Règlement*?
- [115] Est-ce que l'Entrepreneur a respecté les normes et modalités prescrites par CNB et par les règles d'art relatives à l'installation de pierre préfabriquée en béton de type *JR-2000* et le revêtement d'acrylique de type *Adex*?
- [116] Dans les circonstances de l'espèce, quelle limite monétaire s'applique à la correction des vices?

ANALYSE

- [117] Afin de faciliter une meilleure compréhension de la décision arbitrale par les parties, il est opportun de reproduire ici les articles qui reçoivent application dans la présente cause°:

«°Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ, c B-1.1, r 8:

CHAPITRE I

INTERPRÉTATION ET APPLICATION

SECTION I

INTERPRÉTATION

«entrepreneur»: une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement;

SECTION II

APPLICATION

2. Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction :

1° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divisée par le bénéficiaire de la garantie:

a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;

CHAPITRE II

GARANTIE MINIMALE

SECTION I

GARANTIE ET ADHÉSION OBLIGATOIRES

6. Toute personne qui désire devenir un entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à l'article 2 doit adhérer, conformément aux dispositions de la section I du chapitre IV, à un plan qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles prévues à l'article 7 et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire.

SECTION II

CONTENUE DE LA GARANTIE

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.

§1. Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise

I. Couverture de la garantie

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

III. Limites de la garantie

13. La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants :

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 260 000 \$;

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

«ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage :

6° à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments et ce, sans délai auprès de l'administrateur selon la première des éventualités suivantes :

- a) à la signature du contrat préliminaire ou d'entreprise;
- b) à la délivrance du permis de construction;
- c) au début des travaux de construction du bâtiment visé;»

C.c.Q. L.R.Q. c C-191

LIVRE CINQUIÈME

DES OBLIGATIONS

CHAPITRE HUITIÈME

SECTION II

DES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

§2. — Dispositions particulières aux ouvrages

II. — Des ouvrages immobiliers

2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

LIVRE SEPTIÈME

DE LA PREUVE

TITRE PREMIER

DU RÉGIME GÉNÉRAL DE LA PREUVE

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

TITRE DEUXIÈME

DES MOYENS DE PREUVE

2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.

[Nos soulignements]

A. FARDEAU DE PREUVE

[118] Il est un principe bien établi en droit que le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie qui présente une demande devant le Tribunal. L'article 2803 se lit comme suit :

«2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.»

[119] L'évaluation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804 qui se lit comme suit :

«2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.»

[120] Conformément à l'article 2811 :

«2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.»

[121] Les règles régissant le fardeau de la preuve permettent au Tribunal d'apprécier la preuve présentée par les parties.⁴⁷

⁴⁷ *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [1993] 1 S.C.R. 282.

[122] En l'espèce sont les Bénéficiaires qui ont formulé la demande d'arbitrage et contestent la décision de l'Administrateur que les points 3, 7 et 9 de la Décision constituent des vices apparents existant au moment de l'achat du Bâtiment par les Bénéficiaires, au sens de l'article 10.5^o du *Règlement*.

[123] Les Bénéficiaires ont donc le fardeau d'établir par prépondérance de la preuve que l'Administrateur avait erré dans les décisions rendues à l'égard des points 3, 7 et 9 de la Décision.

B. LES FAITS

[124] Les éléments de preuve présentée à l'audience d'arbitrage par les Bénéficiaires constituent un facteur décisif pour la détermination de ses demandes d'arbitrage.

[125] Le Tribunal examinera et analysera les éléments de preuve présentés par les parties en tenant compte des faits en cause et des dispositions législatives applicables à la situation particulière.

[126] L'infiltration d'eau autour de certains des cadres de fenêtres avait induit les Bénéficiaires à déposer leur demande auprès de l'Administrateur au cours du mois d'août 2010⁴⁸.

[127] L'Administrateur a effectué une inspection visuelle du Bâtiment durant le mois de novembre 2010, et a observé et a signalé que :

«...la situation laquelle de toute évidence pourrait être directement reliée à l'absence de chantepleures dans le parement de maçonnerie et/ou une déficience au niveau des solins au-dessus de cette dernière.»⁴⁹

[128] L'Administrateur s'est seulement penché sur la question liée à l'absence des chantepleures dans le parement de maçonnerie qui était visuellement vérifiable en ce qui concerne les murs recouverts de pierre préfabriquée en béton de type *JR-2000*.

[129] Toutefois, l'Administrateur ne s'est pas prononcé quant à l'infiltration de l'eau autour des fenêtres des murs recouverts de l'acrylique de type *Adex* et il n'a pas réinspecté le Bâtiment afin de déterminer si l'infiltration de l'eau était limitée aux cadres de fenêtres.

[130] Nul ne conteste que l'Entrepreneur n'ait pas mis des chantepleures dans les murs recouverts de pierre préfabriquée en béton de type *JR-2000*.

⁴⁸ Pièce B-5.

⁴⁹ Pièce A-3, page 5.

- [131] Selon l'Administrateur l'infiltration de l'eau était attribuable à «*l'absence de chantepleurs dans le parement de maçonnerie et/ou une déficience au niveau des solins au-dessus de cette dernière*».
- [132] Selon son raisonnement *l'absence de chantepleurs dans le parement de maçonnerie et/ou une déficience au niveau des solins au-dessus de cette dernière* était apparente au moment où les Bénéficiaires ont acheté le bâtiment ainsi que lorsque les premiers bénéficiaires (Monsieur Fortin [le président de l'Entrepreneur] et Madame Lachance) ont pris possession du bâtiment (le 27 février 2007).
- [133] Par conséquent, il a conclu que les déficiences étant apparentes, et celles-ci ne constituaient pas «*un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle.*»⁵⁰

i. LES EXPERTS DES BÉNÉFICIAIRES

- [134] Le rôle d'un témoin expert a été décrit par l'honorable juge Marie St-Pierre alors à la Cour supérieure du Québec, dans le cas de *Widdrington v. Wightman et al*, 2011 QCCS 1788 comme suit :

«LEGAL PRINCIPLES AND TOOLS TO ASSESS CREDIBILITY AND RELIABILITY

[326] “Before any weight can be given to an expert’s opinion, the facts upon which the opinion is based must be found to exist”^[311].

[327] “As long as there is some admissible evidence on which the expert’s testimony is based it cannot be ignored; but it follows that the more an expert relies on facts not in evidence, the weight given to his opinion will diminish”^[312].

[328] An opinion based on facts not in evidence has no value for the Court.^[313]

[329] With respect to its probative value, the testimony of an expert is considered in the same manner as the testimony of an ordinary witness^[314]. The Court is not bound by the expert witness’s opinion.^[315]»

[Nos soulignements]

- [135] En l'espèce, le Tribunal examinera les éléments de preuve présentés par les experts des Bénéficiaires selon les principes précités énoncés par l'honorable juge Marie St-Pierre, dans l'affaire de *Widdrington*.

⁵⁰ Pièce A-3, page 6.

ii. LA PREUVE D'EXPERTS DES BÉNÉFICIAIRES

- [136] Le Tribunal conclut que les experts des Bénéficiaires sont crédibles et fiables pour les raisons énoncées ci-après.
- [137] La preuve présentée par les experts des Bénéficiaires, qui reposaient sur leurs propres observations, des inspections et des tests établissent que l'infiltration d'eau n'était pas limitée uniquement à un manquement de l'Entrepreneur de mettre des chantepleurs dans le parement de maçonnerie.
- [138] Compte tenu de l'infiltration de l'eau à travers les cadres de fenêtres situées dans les murs couverts par le revêtement de type *Adex*, Monsieur Lavoie a conclu que les infiltrations d'eau constatées dans les deux chambres arrière à l'étage, ainsi que dans la cuisine, ont été causées par :
- [138.1] L'absence de pare-air entre le revêtement de type *Adex* et le module isolant Nudura tel que mentionné sur le plan de Asmo Design; et
- [138.2] Un manque d'étanchéité au périmètre des fenêtres, lors de l'installation du revêtement de type *Adex*.
- [139] Si, l'Administrateur aurait enquêté la demande avec une plus grande rigueur, il se serait rendu compte que les problèmes entourant l'infiltration de l'eau autour des cadres de fenêtres allaient au-delà d'une omission de l'Entrepreneur de mettre des chantepleurs lors de l'installation de la pierre préfabriquée en béton.
- [140] L'infiltration d'eau était symptomatique d'un problème de plus grande envergure que ce que l'Administrateur a réalisé (en se fondant sur une simple inspection visuelle et non exploratoire) avec de plus graves conséquences que ce qu'il avait évalué le 17 novembre 2010; car les dommages causés par l'infiltration d'eau n'ont cessé de se manifester d'une manière progressive.
- [141] Les éléments de preuve présentés par Messieurs Lavoie et Brisebois découverts lors de différentes inspections et essais effectués mettent en lumière la gravité des problèmes. Il convient de noter que l'Administrateur ne soit jamais retourné inspecter le bâtiment après en avoir reçu l'ordre⁵¹.
- [142] Monsieur Lavoie a été méticuleux dans l'exécution de son mandat. Il a consulté :
- [142.1] Des plans d'architecture réalisés par Asmo Design⁵²;
- [142.2] Les fiches techniques pour l'installation de la pierre *JR-2000*⁵³;

⁵¹ Pièce B-6.

⁵² Pièce B-9, page 2 et Annexe 4.

- [142.3] Un agent technique de Pierres *JR-2000* ainsi qu'un distributeur de produits Nudura⁵⁴;
- [142.4] Les fiches techniques d'Adex⁵⁵;
- [142.5] Monsieur Gabriel, représentant de la cie *Adex*⁵⁶.
- [143] Les résultats des tests effectués par Monsieur Lavoie à l'intérieur du Bâtiment ont établi la présence d'un taux d'humidité élevé, indiquant que l'infiltration de l'eau a eu un effet sur les zones entourant les cadres de fenêtres.
- [144] Monsieur Lavoie, lors de sa première visite du 23 novembre 2010, a également déterminé que certains cadres de fenêtres ont été endommagés par l'infiltration d'eau; toutefois, les dommages provoqués par l'infiltration d'eau ont été réparés avec du plâtre et repeints. Donc, les dommages aux cadres de fenêtres causées par des infiltrations de l'eau antérieure ont été camouflés.
- [145] Il convient de noter que la présence des niveaux élevés d'humidité relevée par Monsieur Lavoie lors de sa visite de novembre 2010 et janvier 2011 à l'intérieur du Bâtiment était en soi significative et, comme au mois de mars 2012 ce problème n'a pas été remédié, celui-ci a continué de se manifester d'une manière progressive.
- [146] Par conséquent, l'eau a continué à s'infiltrer progressivement et a causé des dommages aux cadres de fenêtres à travers la maison.

iii. LES AVIS DES EXPERTS DES BÉNÉFICIAIRES

- [147] La cause de diverses déficiences décelées par les experts des Bénéficiaires repose sur la manière dont la pierre préfabriquée en béton a été installée par l'Entrepreneur, qui n'a pas respecté les règles de l'installation d'une maçonnerie standard telle que reconnue dans le CNB et dans la norme A-371.
- [148] Monsieur Brisebois a clairement précisé dans son témoignage que la mise en œuvre de la maçonnerie alternative (pierre collée), les règles de l'art du métier veulent que lorsqu'on installe les éléments de pierre, la méthode utilisée doit être la même que celles nécessaires à l'installation d'une maçonnerie standard telle que reconnue dans le CNB et dans la norme A-371.
- [149] Ces normes et règlements sont bien connus de tous les Entrepreneurs dans la province de Québec. Tous les Entrepreneurs savent ou devraient savoir que lors de l'installation de la pierre préfabriquée en béton qu'ils doivent prévoir des

⁵³ Ibid, page 7 et Annexe 5.

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Pièce B-9, Annexe 6.

⁵⁶ Ibid, page 8.

chantepleures, des cavités d'airs et des solins pour permettre l'évacuation de l'accumulation des eaux.

- [150] Le revêtement de protection extérieure en pierres *JR-2000* constitue le premier plan de protection. Le deuxième plan de protection doit être formé d'un plan de drainage qui prévoit de divers éléments comme les chantepleures, des cavités d'airs et solins, le tout placé dans les bons endroits pour permettre l'évacuation des eaux vers l'extérieur du Bâtiment.
- [151] L'absence des chantepleures a été constatée par l'Administrateur lors d'une inspection visuelle et non exploratoire.
- [152] L'Administrateur, sans effectuer une inspection exploratoire, a conclu que l'absence de chantepleures était apparente et par conséquent elle ne constituait pas un vice de construction au sens de l'article 10.5^o du *Règlement*.
- [153] Cependant, Messieurs Lavoie et Brisebois sont allés plus loin dans leurs inspections et ils ont ouvert l'extérieur des murs autour des cadres de fenêtres.
- [154] Ce faisant, les Messieurs Lavoie et Brisebois ont révélé la source et la nature des déficiences dont toutes ne pouvaient être apparentes au moment où le Bâtiment a été réceptionné en 2007 et ensuite achetées par les Bénéficiaires en juin 2010.
- [155] Les déficiences découvertes par Messieurs Lavoie et Brisebois ne pouvaient être décelées sans les inspections exploratoires.
- [156] Sans ouvrir le mur, l'Administrateur n'a pas été en mesure de confirmer l'absence de pare-air et la manière dont le mur de pierre préfabriquée en béton a été fixé sur l'enveloppe du bâtiment.
- [157] Les éléments de preuve présentée par Messieurs Lavoie et Brisebois par le biais de leurs rapports et témoignage respectifs n'ont pas été contredits par l'Administrateur.
- [158] Monsieur Lavoie a examiné les plans architecturaux et les fiches techniques pour l'installation de la pierre *JR-2000* et du revêtement d'acrylique *Adex* et a conclu que la conception du mur n'est pas conforme aux exigences du fabricant, d'architecte et aux règles de l'art, qui constitue un vice de conception.
- [159] Le témoignage de Monsieur Brisebois a ajouté une autre dimension sur la résolution des questions dont ce Tribunal est saisi.
- [160] Monsieur Brisebois a porté à l'attention du Tribunal non seulement que l'Entrepreneur n'a pas respecté les règles et les normes prescrites par le CNB et la norme A-371, mais, plus important encore, il a attiré l'attention du Tribunal à l'omission de l'Entrepreneur de fixer correctement les pierres préfabriquées à

l'enveloppe du Bâtiment⁵⁷, qui est en soi une déficience grave et sérieuse affectant l'intégrité des murs en cause.

- [161] Monsieur Brisebois a expliqué que même si l'Entrepreneur avait installé un solin avec des chantepleures, le fait que l'Entrepreneuse n'a pas prévu une cavité d'air pour permettre l'évacuation de l'accumulation des eaux, il aurait causé l'eau de s'infiltrer vers l'intérieur du Bâtiment.
- [162] Selon Monsieur Brisebois les déficiences relevées par lui constituaient des «*vices de construction flagrante*».
- [163] Ainsi, Monsieur Lavoie avait estimé que le Tribunal est en présence d'un «*vice de conception*», tandis que Monsieur Brisebois était d'avis que le Tribunal est en présence d'un «*vice de construction*».
- [164] Dans les avis des Messieurs Lavoie et Brisebois les murs érigés en utilisant des pierres préfabriquées étaient installés de la même manière, et en tant que tel présentent le même vice de conception et/ou vice de construction.
- [165] En ce qui concerne les murs couverts par le revêtement de type Adex, Monsieur Lavoie a examiné les plans architecturaux, a consulté les fiches techniques et a parlé à un représentant du fabricant pour conclure que le revêtement a été installé de la même manière et présente le même vice de conception partout.

C. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DU RÈGLEMENT

i. OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES RELATIVES À L'ARTICLE 10.5° DU RÈGLEMENT

- [166] Avant d'examiner l'application de l'article 10.5° du *Règlement* et l'article 2118 C.c.Q le Tribunal doit d'abord composer avec le fait que, dans le cas présent, le Tribunal est saisi d'une demande découlant après la réception du bâtiment, ayant trait aux déficiences qui apparaissent dans les cinq ans de la fin des travaux concernant les Bénéficiaires qui n'étaient pas les Bénéficiaires qui ont initialement pris possession du Bâtiment.
- [167] Dans le présent cas :
- [167.1] Le 21 février 2007, les premières bénéficiaires, Monsieur Fortin et Madame Lachance ont acquis le Bâtiment;
- [167.2] Le 29 octobre 2009, les premières bénéficiaires ont vendu le Bâtiment aux deuxièmes bénéficiaires, Monsieur Michael Berlinguette et Madame Lina Pietromonaco;

⁵⁷ Monsieur Brisebois a témoigné que l'Entrepreneur a fait défaut d'installer un linteau pour soutenir le mur de pierre préfabriquée. Plutôt, sont les cadres de fenêtres qui soutiennent la partie supérieure des murs en pierre.

- [167.3] Le 15 juin 2010, les deuxièmes bénéficiaires ont vendu le Bâtiment aux troisièmes bénéficiaires, Madame Provost et Monsieur Dumontet.
- [168] La couverture du plan de garantie pour les vices de conception ou de construction selon l'alinéa 10.5^o du *Règlement* se transmet aux troisièmes acquéreurs par le biais de l'article 16 du *Règlement*,⁵⁸ *Règlement* que la Cour d'appel a jugé comme étant d'ordre public⁵⁹.
- [169] Le Tribunal d'arbitrage doit appliquer les termes du *Règlement* en ce qui concerne la couverture prévue à son alinéa 10.5^o.
- ii. **EST-CE QUE LES DÉFICIENCES QUI SE SONT MANIFESTÉES AVANT L'ACQUISITION DU BÂTIMENT RENDENT INAPPLICABLE L'ARTICLE 10.5 DU RÈGLEMENT?**
- [170] L'Administrateur a fait valoir que les déficiences en cause se sont manifestées avant l'acquisition du Bâtiment par les Bénéficiaires. En tant que telle, leur première manifestation a eu lieu en dehors des délais requis d'être dénoncée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.
- [171] Par conséquent, au moment que les Bénéficiaires ont dénoncé les déficiences, leur demande a été prescrite par l'application de l'article 10.5^o du *Règlement*.
- [172] Cet argument a été présenté sur la base du témoignage de Monsieur Lavoie, qui a déclaré qu'il était concevable que l'infiltration de l'eau ait eu lieu entre la réception du bâtiment (le 27 février 2007) et le 15 juin 2010 étant la date de l'acquisition du Bâtiment par les Bénéficiaires.
- [173] Les éléments de preuves produits devant le Tribunal lui permet de conclure que :
- [173.1] Il y a eu l'infiltration d'eau dans le Bâtiment;
- [173.2] Les dommages causés par l'infiltration d'eau ont été réparés et camouflés;
- [173.3] Selon les éléments de preuve qui lui ont été présentés, il a été impossible de déterminer exactement quand l'infiltration de l'eau est survenue et lequel entre les bénéficiaires précédents ont réparé les dommages et ont caché la preuve.
- [174] Le plan de garantie vise à protéger les acheteurs successifs d'un nouveau bâtiment sous réserve que les déficiences soient relevées par le bénéficiaire

⁵⁸ «La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.».

⁵⁹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), *Tiksrail c Bâti-Concept Plus inc.*, 2011 CanLII 86360 (QC OAGBRN), arbitre, M^e Roland-Yves Gagné.

qui est le propriétaire du bâtiment au moment que les déficiences sont découvertes.

- [175] Une fois qu'un bénéficiaire a constaté une déficience, un tel bénéficiaire est tenu de dénoncer les déficiences dans les délais prescrits par l'article 10 du *Règlement*.
- [176] Au cours de sa délibération, le Tribunal est tenu en premier lieu de statuer sur les questions qui lui sont soumises conformément aux règles de droit en vigueur. L'article 116 du *Règlement* permet au Tribunal d'appliquer les principes d'équité lorsque les circonstances le justifient.
- [177] Avant que le Tribunal traite de la manière dont l'équité peut être appliquée conformément à l'article 116 du *Règlement*, la notion d'équité, elle-même, doit être comprise. Dans le cas de *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701 (CanLII), l'honorable juge Michèle Monast de la Cour supérieure du Québec a traité la notion de l'équité et à son application dans le cadre du *Règlement*.

«[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[76] L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation.

[77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité :

«PRELIMINARY REMARKS ON THE CONCEPT OF EQUITY

7. For a better understanding of the scope of the equitable remedies that are provided by the legislation, it is important to shed some light on the foundational concept of equity.⁷ According to its first accepted understanding, equity refers to the notions of equality, fairness, and impartiality, which are associated with the standards of natural justice.⁸ In this broad sense, the

concept of "equity" encompasses all the institutions and rules of law designed to attain the objective of justice.

8. In certain circumstances, the application of the rules of substantive law can, due to their general nature, result in injustice. They are sometimes incapable of capturing the complex reality of life in society.⁹ For the purposes of preventing injustice, "equity", in a more restricted sense, leads judicial authorities to override or supplement the strict rules of law by taking into account the particular circumstances of each case.¹⁰ One author refers to these overriding and supplementary functions of "equity" in the following terms: "an opposition to the rigidity of the law, of the 'strict law'".¹¹

9. In the English tradition, the term "equity" refers to the rules and doctrines that were applied to temper the rigidity, which characterized the common law in the thirteenth and fourteenth centuries.¹² The equitable jurisdiction was originally administered by the Lord Chancellor and later by the Court of Chancery to correct or supplement the common law.¹³ The Courts of Equity recognized new rights and remedies by referring to the broad concepts of conscience, good faith, justice, and fairness.¹⁴ Gradually these equitable rules and doctrines evolved, in the Seventeenth Century, into a formal system of law that existed parallel to the common law.¹⁵ Since the enactment of the Judicature Acts 1873-75 in England, both systems of common law and Equity are administered by the same courts, although legal scholars and judicial authorities still view them as distinct.¹⁶

10. In jurisdictions with a tradition of Civil Law, like those with a tradition of Common Law, equity also constitutes a fundamental concept that originally manifested itself in the rules and doctrines of the Roman Praetorian Law. However, unlike its historical development in English law, equity has always remained an integral part of the Civil Law systems.¹⁷ In Private Law, the concept finds its expression in its overriding function, notably where judges, aware of their inability to overtly override the explicit norms, temper the power of those norms with a skilful interpretation of the law and of the facts in such a way as to adopt what is clearly the fairest decision.¹⁸ To reach this end, the

arbiter may call on a general principle to reduce the extent of a specific clause or may bring particular attention to certain facts and play down others.¹⁹

11. Equity also manifests itself in substantive law, by the integration of a number of "notions of variable content".²⁰ These include specific rules founded on the interests of justice, which allow the courts to derogate and to add to the legislative and contractual norms. Notably, the Civil Code of Quebec imposes certain requirements of 'good faith', which transcend the respect of strict rights.²¹ They prohibit the abusive or unreasonable exercise of rights and recognize the auxiliary role of 'equity' in the determination of contractual obligations. They also introduce the rule of contractual justice, which aims at re-establishing equilibrium between the obligations of the parties. These rules and principles effectively legitimize overriding and auxiliary judicial interventions aimed at finding the fairest solution in the circumstances. As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "when the legislator refuses to give a precise command and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits).»

[Nos soulignements]

- [178] Quelles étaient les intentions du législateur de légiférer l'article 116 du Règlement? De toute évidence, un Tribunal doit statuer conformément aux règles de droit en vigueur. Ces règles de droit comprennent l'application de dispositions contenues dans le *Règlement* qui pourraient mener au déni des droits d'une partie, comme peut-être le cas dans la situation présente.
- [179] Les circonstances de la présente espèce sont particulières. Les Bénéficiaires sont les troisièmes bénéficiaires qui bénéficient de la protection du plan de garantie prévue par le *Règlement*.
- [180] L'infiltration de l'eau est survenue avant l'achat du Bâtiment par les Bénéficiaires, bien que le Tribunal ne puisse pas déterminer exactement quand l'infiltration de l'eau s'est manifestée pour la première fois.
- [181] Cependant, les dommages causés par l'infiltration d'eau ont été réparés et cachés et, le Tribunal ne peut déterminer si les dommages ont été réparés et cachés par les premiers ou deuxièmes bénéficiaires, ou même les deux.

- [182] En l'espèce, aucun des premiers ou deuxièmes bénéficiaires ne s'est prévalu de la garantie prescrite par l'article 10 du *Règlement*.
- [183] Il semblerait que ni Monsieur Fortin (premiers bénéficiaires) ou Monsieur Berlinguette (deuxièmes bénéficiaires) n'ont pas dénoncé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur aucune des déficiences liées à l'infiltration de l'eau dans le Bâtiment.
- [184] Est-ce que le manque des premiers ou deuxièmes bénéficiaires de dénoncer les déficiences qui se sont manifesté pendant le temps qu'ils possédaient le Bâtiment auraient pour conséquence à nier le droit des Bénéficiaires de réclamer la réparation des déficiences résultant d'un vice de conception ou vice de construction garanti par l'article 10.5° du *Règlement*?
- [185] L'article 16 du *Règlement* prévoit que la garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour la durée restante de la garantie.
- [186] Cela signifie que les Bénéficiaires acquièrent le droit de réclamer la réparation des déficiences couvertes par la garantie, dans le délai prévu par le *Règlement*, dès qu'ils ont pris connaissance de l'existence desdites déficiences.
- [187] En l'espèce, au moment où les Bénéficiaires ont acheté le Bâtiment, les Bénéficiaires ont été en dehors de la couverture de trois ans garantis par le plan en matière de réparation des vices cachés⁶⁰, mais dans le délai de cinq ans couvert par le plan de «*la réparation des vices de conception [ou] de la construction*»⁶¹.
- [188] De toute évidence, les Bénéficiaires ne pourraient se prévaloir des droits prévus par l'article 10.4° du *Règlement* qui couvre la réparation des vices cachés. Ils étaient en dehors de la période de couverture.
- [189] Cependant, les Bénéficiaires sont en droit de se prévaloir de la garantie pour réparer les déficiences causées par les vices de conception ou de construction, car ils étaient dans la période de couverture, à condition que les déficiences fussent dénoncées dans les délais prescrits par l'article 10.5° du *Règlement*.
- [190] Un sous-acquéreur ne peut pas être affecté par les actes d'un bénéficiaire antérieur.
- [191] En l'espèce, l'un des bénéficiaires précédents aurait pu exercer le droit d'avoir les vices cachés réparés en vertu de l'article 10.4° du *Règlement*.
- [192] Le droit de se prévaloir d'une demande en vertu de l'article 10.4° ou l'article 10.5° du *Règlement* est mutuellement exclusif. La différence entre l'application

⁶⁰ *Règlement*, article 10.4°.

⁶¹ *Règlement*, l'article 10.5°.

des deux articles repose sur la nature du fardeau de la preuve requise, comme c'est le cas de l'article 10.5^o qui est plus exigeant que l'article 10.4^o.

- [193] L'article 10.5^o du *Règlement* exige que la divulgation doive être communiquée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur «*dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation*».
- [194] Tandis que le libellé de l'article 10.5^o du *Règlement* exige un bénéficiaire de dénoncer les déficiences «*de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation*», ces termes devaient recevoir une interprétation large, compte tenu des circonstances relatives à chaque espèce.
- [195] En l'espèce, les Bénéficiaires ignoraient les dommages causés par l'infiltration d'eau, leur réparation ultérieure était cachée. Comme tels, les Bénéficiaires ne peuvent être considérés comme ayant connu si s'agissait en fait d'une première manifestation des déficiences en cause.
- [196] Aux fins du présent article, on entend par l'obligation de dénoncer «*de la première manifestation*» les déficiences, pour signifier qu'une fois que les Bénéficiaires ont constaté les déficiences.
- [197] L'article 10.5^o du *Règlement* doit être compris, interprété et appliqué correspondant aux faits et aux circonstances de l'affaire dont ce Tribunal est saisi.
- [198] Afin d'interpréter l'article 10.5^o du *Règlement* pour signifier que la première manifestation des déficiences aurait dû être dénoncée par les premiers ou deuxièmes bénéficiaires, aboutirait en fin de compte à un résultat totalement contradictoire avec les objectifs du législateur de protéger l'acheteur d'une maison neuve.
- [199] En outre, il serait tout à fait injuste et inéquitable que les Bénéficiaires soient privées de faire valoir leurs droits de la protection prévue par l'article 10.5^o du *Règlement* et cela dut au fait qu'un des deux bénéficiaires précédents n'a pas dénoncé les déficiences à l'Entrepreneur et à l'Administrateur au moment que les déficiences se sont manifestées pour la première fois.
- [200] Par conséquent, le Tribunal exerce son pouvoir discrétionnaire équitable de conclure que les Bénéficiaires ont le droit de se prévaloir de l'application de l'article 10.5^o du *Règlement*.

iii. EST-CE QUE LES DÉFICIENCES ÉTAIENT APPARENTES?

- [201] Le Tribunal se réfère à la Décision rendue par l'Administrateur en vertu de laquelle L'Administrateur a conclu que les «*malfaçons dénoncées étaient*

apparente et avaient faits l'objet d'une inspection par un professionnel, lesquelles malfaçons encore une fois étaient présentes lors de la prise de possession par le premier acquéreur.»⁶²

[202] L'Administrateur a conclu que les déficiences en question étaient apparentes :

[202.1] Le 21 février 2007, lorsque les premiers bénéficiaires (monsieur Fortin et madame Lachance) ont acheté le Bâtiment; et

[202.2] Le 15 juin 2010, lorsque les Bénéficiaires actuels ont acheté le Bâtiment.

[203] Selon l'Administrateur, l'absence des chantepleures constituée un défaut apparent qui n'aurait pas pu constituer un vice de construction. Tandis qu'à son avis, une telle absence aurait pu expliquer l'infiltration de l'eau se rapportant aux murs construits en utilisant les pierres préfabriquées, il n'a pas abordé la question de l'infiltration de l'eau liée aux murs couverts par le revêtement acrylique de type *Adex*.

[204] Jean-Louis Baudouin affirme que le critère en matière de vices de construction n'est pas l'apparence, mais la gravité du vice :

«Apparence – Enfin, la loi, reproduisant là encore le droit jurisprudentiel antérieur, ne fait aucune distinction selon que le défaut est apparent ou caché. Le critère n'est donc pas l'apparence, mais bien la gravité du défaut, eu égard aux conséquences qu'il peut avoir sur la solidité de l'ouvrage. Il faut toutefois noter, à cet égard, que l'article 2103 C.c. rend la notion de vice caché applicable à l'entrepreneur dans certains cas.⁶³»

[Nos soulignements]

[205] L'arbitre M^e Roland-Yves Gagné dans l'affaire *Tiksrail c Bâti-Concept Plus inc*, 2011 CanLII 86360 (QC OAGBRN) a déclaré ce qui suit :

«...que les Bénéficiaires sont couverts par la garantie prévue à l'alinéa 10.5^o du *Règlement* pendant la durée de cette garantie, pour les vices de construction même s'ils étaient au courant de ces vices au moment de l'achat.».

[Nos soulignements]

[206] Par conséquent, en droit, le fait que le défaut était apparent est insignifiant. Pour les raisons exposées par Jean-Louis Baudouin et M^e Gagné, le Tribunal

⁶² Décision, A-3, point 3 à la page 6 et point 7 à la page 10.

⁶³ *La responsabilité civile*, 7^e édition, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, vol. II, p. 263, 2-281.

conclut que l'Administrateur a commis une erreur de droit en rejetant la demande des Bénéficiaires en invoquant le fait que l'absence de chantepleurs constituait un défaut apparent qui n'était pas couvert par l'article 10.5^o du *Règlement*.

iv. EST-CE QUE LES BÉNÉFICIAIRES ONT AGI COMME DES ACHETEURS DILIGENTS?

[207] L'Administrateur a soutenu que les Bénéficiaires n'ont pas agi en tant qu'acheteurs diligents et s'ils avaient effectué une inspection adéquate, ils auraient constaté (1) l'absence de chantepleurs sur les murs qui ont été finis avec les pierres préfabriquées; et (2) l'infiltration de l'eau autour des cadres de fenêtre.

[208] Dans le cadre de la présente affaire, que signifie «*un acheteur raisonnablement diligent*»?

[209] La Cour d'appel du Québec a traité de cette notion dans le cas du *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, 1989 CanLII 976 (QC CA). L'honorable juge LeBel alors à la Cour d'appel du Québec, a déclaré ce qui suit :

«Cette exigence du caractère caché d'un vice pour la mise en œuvre de la garantie légale se rattache au comportement du vendeur. Le régime juridique des garanties légales du vendeur ne constitue pas un système de protection de l'acheteur imprudent ou incompetent. Il impose un standard de conduite à l'acquéreur d'un bien meuble ou immeuble. C'est à la définition de cette norme que se relie le problème de l'expertise. On ne saurait en effet toujours considérer comme caché ce qui n'a pas été constaté ou ce qui a été mal compris. Dans un arrêt souvent cité (Dallaire c. Villeneuve (1956) B.R. 6), monsieur le juge Pratte affirmait que le législateur n'avait pas conçu la garantie contre les vices cachés pour remédier à la légèreté ou à l'imprudence d'un acheteur :

...Sur ce point, la doctrine, plus d'une fois affirmée par cette Cour est à l'effet qu'un défaut n'est pas caché par cela seul que l'acheteur ne l'a pas aperçu, ou qu'il n'en a pas apprécié la gravité; et que celui qui n'a pas les connaissances requises pour juger de l'état d'une chose qu'il va acheter doit s'assurer le concours d'une personne capable de le renseigner: l'art. 1522 C.C. n'est pas destiné à remédier aux conséquences de la légèreté ou de l'ignorance." (loc. cit. pp. 9-10)

En achetant un bien, l'acquéreur est tenu à une obligation de prudence et de diligence. Cette dernière exige qu'il prête une attention suffisante à l'objet qu'il examine (Arcand c. Clément (1971) C.A. 69;

Rousseau c. Gagnon (1987) R.J.Q. 40). Il faut évaluer le comportement de l'acquéreur par rapport à la norme objective de l'acheteur raisonnable et prudent.

L'on doit toutefois se demander si le test de l'acheteur prudent est toujours, comme le suggère l'opinion souvent citée de monsieur le juge Pratte, celui de l'acheteur qui se fait assister d'un expert lorsqu'il ne possède pas les connaissances techniques nécessaires. À défaut de la présence de cet expert, le vice que constaterait celui-ci demeure-t-il un vice caché ? L'expertise devient-elle une condition préalable de la mise en œuvre des garanties légales contre le vice caché ?

Pour apprécier la valeur d'une telle prétention, il faut toutefois rappeler au préalable la nature de l'examen ou de l'inspection de la chose qu'on exige de la part de l'acquéreur agissant seul ou accompagné d'un expert. Dans l'un et l'autre cas, l'examen antérieur à l'achat n'est pas un examen approfondi, comportant un travail spécial.

T. Rousseau-Houle parle d'un examen "normal", n'impliquant pas l'excavation du sol autour de fondations ou la démolition partielle d'un édifice. Elle ajoute :

"Le vice est en effet caché s'il ne peut être aperçu qu'au moyen d'un travail qu'il n'est pas dans l'usage de faire."
(loc. cit. p. 128)

Un traité français récent emploie l'expression "vérification élémentaire" (Henri, Léon et Jean Mazeaud: Leçons de droit civil: principaux contrats, vente et échange, T. 3, 2e volume, 7e édition, par M. de Juglart, Éditions Montchrestien, p. 302). La jurisprudence qualifie cette inspection de normale ou de normalement attentive (Laurier Vachon c. Girard (1968) B.R. 499; Levine c. Frank W. Horner Ltd. (1961) B.R. 108, conf. par (1962) R.C.S. 343).

Des arrêts plus récents de notre Cour parlent d'un examen rapide ou d'un "simple examen" ou encore, d'une "inspection raisonnable" (voir Winograd c. Masliah, J.E. 80-626; Gosselin c. Létourneau, J.E. 80-132;

Fugère c. Sévigny, C.A.Q. 200-09-000772-761, 21 janvier 1983). Le vice cesse d'être apparent lorsqu'il ne peut plus être constaté qu'après des recherches minutieuses, d'un caractère spécial (Thibaudeau c. Parent, C.A.Q. 200-09-000346-798, 22 juin 1981, opinion de monsieur le juge Turgeon, p. 4). Récemment, notre Cour décidait que l'on n'exigera pas de l'acquéreur l'exécution de coupes

dans une toiture ou dans des murs pour en vérifier l'état (Guvlekjian c. Paquin, C.A.M. 1988 CanLII 1299 (QC CA), 500-09-000367-847, 7 décembre 1988, p. 5).

...

Depuis, la jurisprudence est revenue à une position plus nuancée, sans doute moins exigeante pour l'acquéreur, moins soucieuse, peut-être, de la vieille maxime *caveat emptor*. Elle impose l'examen de l'ensemble des circonstances de chaque cas. Elle prend en considération des facteurs tels que le statut du vendeur, s'il est professionnel ou non, celui de l'acquéreur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et parfois, le comportement même des parties.

À partir de l'arrêt Laurier Vachon, plusieurs arrêts reviennent sur le thème de cette analyse nécessaire de l'ensemble des circonstances d'une transaction. Deux jugements de notre Cour, rendus presque simultanément : Gosselin c. Létourneau précité et Winograd c. Masliah., l'ont rappelé particulièrement nettement. Dans des opinions rédigées par madame le juge L'Heureux-Dubé, alors de notre Cour et monsieur le juge Montgomery, ces arrêts soulignaient que la présence de l'expert n'était pas une condition du recours, mais une précaution dont seul l'examen concret du cas du cas pouvait établir la nécessité. Madame le juge L'Heureux-Dubé, dans l'arrêt Gosselin c. Létourneau, écrivait :

"Un examen attentif et nuancé de la jurisprudence à cet égard ne permet pas de dégager une obligation stricte et absolue pour l'acheteur d'immeuble de retenir les services d'un expert."

[Nos soulignements]

[210] L'affaire *Placement Jacpar* est connue pour les postulats suivants :

- [210.1] Les Bénéficiaires ne sont pas tenus d'effectuer un examen approfondi, comportant un travail spécial;
- [210.2] Les Bénéficiaires sont tenus selon les circonstances particulières de chaque affaire à effectuer un examen normal qui n'excède pas ce qui est un «*simple examen*» ou encore, une «*inspection raisonnable*»;
- [210.3] Dans une affaire impliquant une nouvelle maison (comme celle du cas d'espèce), les Bénéficiaires ne sont pas tenus de recourir aux services d'un expert afin d'inspecter le bâtiment.

[211] Dans l'affaire *Truong et Brunelle Entrepreneur inc.*, 2007-12-013 et 108735-1 (07-140FL), 2009-06-23, M^e Johanne Despatis, arbitre, a traité sur la notion d'un bénéficiaire prudent et diligent et a déclaré ce qui suit :

«[84] La jurisprudence constante réaffirme l'obligation de prudence et de diligence de tout acheteur. Celui-ci doit donc inspecter le bien comme le ferait toute personne raisonnable. Il doit porter une attention particulière à tout indice laissant présager la présence d'un vice ou d'une malfaçon quelconque.

...

[87] Ainsi, la jurisprudence veut qu'en présence d'indices de la présence possible d'un vice ou d'une malfaçon, un acheteur qui se veut prudent et diligent ait procédé à des vérifications ; à défaut de quoi il ne pourrait plus invoquer ignorance de son existence. Cette règle n'exige toutefois pas d'un acheteur prudent et diligent de nécessairement recourir à un expert à chaque fois, et ce particulièrement lorsqu'il s'agit de l'achat d'une maison neuve. Pour paraphraser la Cour d'appel dans *Contré c. Entrepreneur Général inc.*, 1998 CanLII 13272 (QC C.A.), *l'acheteur d'une maison neuve [...] peut tenir pour acquis que le vendeur qui a construit la maison l'a bâtie suivant la réglementation en vigueur et les règles de l'art.*

[88] En revanche, un acheteur ne pourra soutenir qu'une malfaçon n'était pas apparente en invoquant son ignorance des normes pertinentes lorsque l'examen des lieux révélait la présence de signes qu'une situation n'était pas conforme. Il s'agit en somme d'une question de fait et une affaire de circonstances.»

[Nos soulignements]

[212] Dans l'affaire *Pauzé c. Giroux*, 2004 CanLII 50456 (QC CQ), l'honorable juge Michel A. Pinsonnault, alors à la Cour du Québec, a maintenu ce qui suit :

«[18] L'acheteur doit donc procéder à un examen sérieux car même si la découverte du vice peut présenter quelque difficulté, il n'en reste pas moins que la possibilité de le découvrir suffit pour qu'il ne soit pas caché. La présence de signes révélateurs ou d'indices susceptibles de soulever des soupçons constitue un élément à considérer aux fins de déterminer si l'acheteur a agi avec la prudence et la diligence requises par la loi.»

[213] Les affaires *Placement Jacpar*, *Truong* et *Pauzé* reconnaissent qu'un acheteur diligent est un acheteur qui doit inspecter le bien de la façon dont une personne prudente et raisonnable l'aurait fait en pareilles circonstances. Il doit porter une

attention particulière à tout indice laissant présager la présence d'un vice ou d'une malfaçon quelconque.

- [214] En l'espèce, les Bénéficiaires ont visité le Bâtiment et l'ont fait inspecter par une personne qu'ils connaissaient et à qui ils se sont fiés pour effectuer l'inspection.
- [215] Les éléments de preuve présentée par Monsieur Lavoie ont confirmé que les dommages causés par l'infiltration d'eau autour des cadres de fenêtres ont été réparés, repeints et ont été cachés.
- [216] Les Bénéficiaires n'étaient pas en présence de signes révélateurs ou d'indices susceptibles de soulever des soupçons de leur part.
- [217] À l'extérieur du Bâtiment, en ce qui concerne les murs couverts de pierres préfabriquées, l'absence de chapepleures était apparente. En l'espèce, cependant, le fait que le Tribunal soit confronté à un «*vice de conception*» ou à un «*vice de construction*», le défaut apparent n'a aucune incidence sur l'issue de l'affaire, pour les raisons énoncées plus haut aux paragraphes 204 à 206 inclusivement.
- [218] Les tests exploratoires effectués par les experts des Bénéficiaires ont établi la nature et l'ampleur du «*vice de conception*» et du «*vice de construction*» qui étaient présentes dans les murs couvrant l'extérieur du Bâtiment.
- [219] La Cour d'appel, dans l'affaire *Placement Jacpar* a suivi les propos de l'auteur T. Rousseau-Houle, qui a écrit que :

«Le vice est en effet caché s'il ne peut être aperçu qu'au moyen d'un travail qu'il n'est pas dans l'usage de faire...»

- [220] En l'espèce, un examen «*normal*» ne prévoit pas des inspections exploratoires à l'extérieur ou à l'intérieure du Bâtiment. La jurisprudence n'exige pas que l'acheteur engage un expert qui procédera à des essais exploratoires de type effectué par les experts des Bénéficiaires.
- [221] Par conséquent, le Tribunal ne peut pas qualifier les Bénéficiaires comme étant des acheteurs imprudents qui n'ont pas agi d'une façon diligente.

V. EST-CE QUE LES VICES CONSTITUENT DE VICES DE CONCEPTION OU DE VICES DE CONSTRUCTION?

- [222] La garantie visée par la Décision est celle prévue dans le cadre de la responsabilité légale de l'article 2118 C.c.Q. identifiée à l'alinéa 5 de l'article 10 du *Règlement*.

[223] Il est nécessaire de se référer à la jurisprudence et la doctrine pour bien cerner la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage codifiée à l'article 2118 C.c.Q. et le champ et les exigences d'application de celui-ci.

[224] Tenant compte que les Bénéficiaires doivent démontrer, selon certains paramètres, fardeaux et présomptions, l'existence d'un ouvrage, d'une perte, d'un lien de causalité entre la perte et un vice visé et que la perte soit survenue dans les délais prévus.

a. L'INTERPRÉTATION DE L'ARTICLE 10.5° DU RÈGLEMENT ET 2118 C.C.Q.

[225] D'abord et avant tout, le Tribunal se réfère à la décision rendue par la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Paquet c. Construction Godin & Leclerc inc.*, 1998 CanLII 13145 (QC CA), dans lequel l'honorable juge Robert Pidgeon, alors à la Cour d'appel, a estimé que l'article 1688 C.c.B.C. (l'article 2118 C.c.Q.) ne devrait pas être interprété de manière restrictive.

[226] L'honorable juge Robert Pidgeon, a déclaré ce qui suit :

«Malgré ces termes en apparence très exigeants «si l'édifice périt en tout ou en partie», les tribunaux n'ont jamais appliqué cet article à la lettre ni exigé que les vices du sol ou de la construction produisent des effets aussi radicaux. Ces termes ne sont pas limitatifs. Ils comprennent les vices compromettant la solidité de l'édifice et les défauts graves qui entraînent des inconvénients sérieux⁽¹⁾.»

[Nos soulignements]

[227] L'honorable Michèle Monast de la Cour supérieure du Québec, a exprimé le même point de vue dans l'affaire *Assistance aux femmes de Montréal inc. c. Habitations Alexandre inc.*, 2008 QCCS 5204 (CanLII) où elle a décidé :

«[151] [...]

La notion de «perte» au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.C. recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier.»

[Nos soulignements]

b. L'ARTICLE 10.5° DU RÈGLEMENT ET L'ARTICLE 2118 C.C.Q.

[228] Ce que constitue un «*vice de conception ou de construction*» au sens de l'article 10.5° du *Règlement*?

- [229] Le *Règlement* distingue les protections offertes par le plan de garantie avant et après la réception du bâtiment.
- [230] L'alinéa 10.5° stipule que la garantie couvre les vices de conception ou de construction découverts dans les cinq ans suivant la fin des travaux :
- «10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :
- 5° la réparation des vices de conception, de construction... au sens de l'article 2118 du Code civil...»
- [231] Bien que l'article 10.5° ne définit pas un «*vice de conception*» ou un «*vice de construction*», néanmoins, l'article fait référence à l'article 2118 C.c.Q. qui est libellée comme suit :
- «2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur (et) tenus de la perte de l'ouvrage, que la perte résulte d'un vice de conception (ou) de construction...»
- [232] Si un vice de construction ou de conception entraîne des dommages sérieux à l'immeuble (qui seront traités ci-après) dans les cinq ans de la fin des travaux, l'entrepreneur est présumé responsable de la perte de l'ouvrage, et ce, sans que le propriétaire n'ait à prouver leur faute⁶⁴.
- [233] Cette présomption s'enclenche sur preuve de quatre éléments : (1) un ouvrage (2) une perte (3) un lien de causalité entre la perte et un vice de conception ou de construction (4) une perte survenue dans les cinq années de la fin des travaux⁶⁵.
- (1) UN OUVRAGE**
- [234] En l'espèce, les travaux de construction que l'Entrepreneur a effectués constituent un «*ouvrage*» comme prévu à l'article 2118 C.c.Q., ne sont pas contestés.
- (2) UNE PERTE DE L'OUVRAGE**
- [235] Qu'est-ce que veut dire, une perte de l'ouvrage? Est-ce que cela signifie qu'un bâtiment doit être rendu complètement inutilisable pour que l'article 2118 C.c.Q. s'applique?
- [236] La perte d'ouvrage résulte d'un défaut grave qui rend le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

⁶⁴ *Farmer c. Devenco Contracting Inc.*, 2012 QCCS 3795 (CanLII).

⁶⁵ *Ibid.*

[237] Dans l'affaire *ABB Inc. v. Domtar Inc.*, [2007] 3 SCR 461, 2007 SCC 50 (CanLII), les juges LeBel et Deschamps de la Cour suprême du Canada, se sont prononcés sur la notion de la gravité du vice dans le cadre d'un vice caché (qui s'applique également à nos circonstances) de la façon suivante :

«La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.»

[238] La Cour suprême du Canada a reconnu que la gravité du vice ne peut pas être évaluée en termes strict et absolu, surtout quand chaque cas est jugé eu égard des faits et circonstances particulières à chaque cas et a qualifié la gravité du vice en déclarant que : «*il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.*».

[239] De plus, on devrait donner à la notion de perte une interprétation libérale. M^e Jeffrey Edwards alors arbitre dans le cas de *Syndicat de Copropriété Le Glendale et Le Groupe Arméca Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁶⁶, a exprimé ce qui :

«[28] De plus, la doctrine et la jurisprudence sont claires à l'effet que la notion de perte comprend la perte totale ou partielle du bâtiment, y compris la perte potentielle probable. L'auteur Vincent Karim mentionne :

«[...] la notion de «perte de l'ouvrage» doit s'interpréter largement. Elle s'évalue en fonction du résultat de l'ouvrage, de son utilisation et de sa destination. La perte peut être partielle ou totale et n'être qu'éventuelle ou résulter d'un vice affectant l'usage pour lequel l'ouvrage est destiné.

Il n'est pas nécessaire que la perte éventuelle constitue une menace pour toute la structure de l'ouvrage. Il suffit qu'elle affecte une partie importante de celui-ci et que le vice compromette sa solidité ou rende difficile son utilisation. »[4] (Nos soulignements)

⁶⁶ Groupe d'arbitrage et de médiation sure mesure (GAMM), 030683-1, 2008-12-004 et 13°185-38, 2008-06-16.

[29] L'auteur Jacques Deslauriers ajoute :

«Il doit s'agir de dégradations graves, de nature à affecter la solidité de l'immeuble et à entraîner sa perte totale ou partielle, ce qui signifie sa ruine ou des dégradations devenues telles à la suite de la négligence du constructeur d'y remédier dès qu'elles ont été portées à sa connaissance. »[5] (Nos soulignements)

[30] La Cour d'appel, dans l'arrêt *Ain & Zukuta Ltd. c. Immobilière Montagnaise Ltée et als.*[6], cite la décision *Viking Fire Protection c. Zurich Compagnie d'assurance et Construction J.R.L.* [7] et affirme :

«Ces infiltrations périodiques d'eau par la toiture, plus abondamment en novembre et février, avaient pour effet de mettre en péril, du moins partiellement l'immeuble.

Le Tribunal estime qu'un état de fait qui empêche l'usage normal d'un ou de partie d'un immeuble, qui tend à ruiner un plafond, à le faire se désagréger, qui rend l'isolation inefficace, constitue une détérioration progressive d'un immeuble pouvant mener à sa ruine partielle.» (Nos soulignements)°»

[Nos soulignements]

[240] L'affaire *ABB* confirme le principe voulant qu'un défaut grave ne doive pas avoir pour conséquence de rendre le bâtiment complètement inutilisable, mais plutôt de simplement diminuer significativement son utilité.

[241] Dans l'affaire *Paquet*, l'honorable juge Pidgeon a considéré le sens d'une perte d'ouvrage comme étant :

«Ainsi, une perte s'entend de tout vice de construction grave de nature à affecter la solidité de l'édifice⁽¹⁾. L'article 1688 C.c.B.-C. s'applique lorsque le vice de construction porte sur un élément important du bâtiment au point d'en affecter la solidité ou l'utilité⁽¹⁾.»

[Nos soulignements]

[242] Dans l'affaire *Assistance aux femmes de Montréal* l'honorable Michèle Monast a considéré l'application de l'article 2118 C.c.Q. comme suit :

«[148] Les défendeurs Calculatec et Mousseau plaident que la présomption de responsabilité édictée par l'article 2118 C.c.Q. est inapplicable dans la présente cause parce que les désordres observés dans l'immeuble à compter de 1998 étaient des déficiences

mineures qui n'étaient pas susceptibles d'entraîner la perte de l'ouvrage.

[149] Dans son traité sur Les contrats de construction en droit public & privé.^[5] l'Honorable Thérèse Rousseau-Houle a analysé la responsabilité quinquennale des architectes et des ingénieurs édictée par l'article 1688 C.c.B.C. et le sens qu'il fallait donner à l'expression «perte de l'ouvrage.» Ses propos sont toujours d'actualité puisque l'article 2118 C.c.Q. fait toujours référence à ce concept.

[150] Elle mentionne qu'une défectuosité grave et susceptible d'affecter la stabilité ou la solidité d'un immeuble ou le rendre impropre à sa destination peut être assimilée à la perte partielle d'un ouvrage:

«Il ressort, de cette revue jurisprudentielle, que les travaux donnant lieu à la responsabilité quinquennale des constructeurs sont les travaux immobiliers importants dont dépend la solidité et la viabilité d'une construction. Ce sont en somme les travaux portant sur les éléments majeurs de la construction et sur les éléments d'équipement lorsqu'ils font corps de façon indissociable avec les éléments de construction.

Pour donner lieu à la responsabilité quinquennale, il faut en outre que les défauts constatés soient des vices de construction ou de sol entraînant la perte partielle ou totale de l'ouvrage.

2: Défauts engageant la responsabilité quinquennale

Deux conditions sont explicitement posées à l'article 1688 pour qu'entre en jeu la responsabilité qui y est édictée: il doit s'agir de vice de construction ou de sol et ce vice doit entraîner la perte totale ou partielle de l'ouvrage.

L'étude des vices de sol et des vices de construction pouvant engager la responsabilité des constructeurs ayant été faite au titre précédent lors de l'analyse des obligations de l'entrepreneur, plus particulièrement de l'obligation de se conformer aux ordres de service et de l'obligation de bonne exécution technique, il convient de ne s'attarder qu'à la considération du caractère que doit comporter le vice du sol ou le vice de construction pour donner lieu à l'application de la garantie quinquennale.

a) Vices entraînant la perte partielle ou totale de l'ouvrage

Selon les termes de l'article 1688, la responsabilité quinquennale n'est engagée que «si l'édifice périt en tout ou en partie.» Cet article, constituant une exception au principe de la libération du locateur d'ouvrage par la réception, devrait normalement être interprété de façon stricte. Or, comme la dérogation au droit commun provient du souci de protéger le propriétaire à l'égard de travaux difficilement vérifiables et de la nécessité d'assurer au public une protection efficace, nos tribunaux n'ont jamais appliqué l'article 1688 à la lettre et n'ont pas exigé que les vices du sol ou de construction produisent des effets aussi radicaux. Ils ont au contraire reconnu que les termes «périt en tout ou en partie» ne sont pas limitatifs et comprennent les vices compromettant la solidité de l'édifice et les défauts graves qui entraînent des inconvénients sérieux.

Le champ d'application de la garantie quinquennale n'est donc pas restreint aux désordres qui entraînent la ruine effective des ouvrages. De telles hypothèses sont d'ailleurs relativement peu fréquentes car, lorsque la gravité des vices est susceptible de provoquer la ruine, l'effondrement de l'ouvrage se produit généralement en cours de construction et c'est alors la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur et de l'architecte qui peut être mis en cause. Il suffit pour engager la responsabilité quinquennale des constructeurs que le danger de ruine soit imminent, voire latent. La simple menace de ruine d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car l'ouvrage qui menace ruine perd une grande partie de sa valeur marchande et de son utilité. De même, une ruine simplement partielle est suffisante lorsque par suite des vices affectant les parties maîtresses de l'ouvrage, il y a menace d'effondrement ou fléchissement de certaines parties de l'immeuble ou simplement des fissures importantes pouvant causer la perte de composantes essentielles du bâtiment.»^[6]

Mes soulignés

«...»

b) Vices affectant la solidité de l'édifice ou le rendant impropre à sa destination

«Celle-ci s'étend à toutes défectuosités graves, à tous désordres qui, concernant la structure même de l'ouvrage ou ses parties maîtresses, sont de nature à compromettre la solidité. Si la jurisprudence a reconnu à maintes occasions que le terme «périr» de l'article 1688 n'est pas limitatif, elle a néanmoins réduit la portée aux vices graves causant des dommages sérieux aux gros ouvrages. Il doit s'agir de déficiences qui peuvent mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'édifice ou de ses composantes essentielles.»^[7]

Mes soulignés

[151] Ainsi, pour que des déficiences soient qualifiées de «graves» ou «sérieuses» selon l'article 2118 C.c.Q. par opposition à des déficiences qui seraient qualifiées de «mineures» au sens de l'article 2120 C.c.Q., elles doivent avoir une certaine gravité et être susceptibles de mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'immeuble:

«Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. [...]

La notion de «perte» au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.C. recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier.

Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage.

Une simple perte partielle est suffisante lorsqu'il y a menace d'effondrement ou de fléchissement de certaines parties de l'ouvrage ou encore de ses composantes essentielles.

En revanche, il est important de ne pas perdre de vue que le dommage subi, qu'il soit actuel ou à venir, doit être majeur afin d'être qualifié de perte. En particulier, la responsabilité prévue à l'article 2118 C.c.Q. ne trouve pas application à l'égard de simples malfaçons ou de vices de faible importance qui ne nuisent pas à la solidité ou à l'intégrité de l'ouvrage. [...]»^[8]»

[Nos soulignements]

- [243] L'infiltration d'eau a continué à endommager le Bâtiment. La preuve exposée permet au Tribunal de conclure que les différentes déficiences sont sérieuses et graves et que l'intégrité du Bâtiment est mise en danger.
- [244] Selon la preuve présentée, le Tribunal constate la présence des déficiences grave et sérieuse lesquelles sont susceptible d'affecter la stabilité et la solidité du Bâtiment pour le rendre impropre à sa destination.
- [245] Par conséquent, lesdits vices sont assimilés à la perte partielle du Bâtiment.
- (3) UN LIEN DE CAUSALITÉ ENTRE LA PERTE ET UN VICE DE CONCEPTION OU DE CONSTRUCTION**
- [246] En l'espèce, la preuve présentée par Messieurs Lavoie et Brisebois a établi de manière claire et sans équivoque l'existence de multiples déficiences reliée à la manière dont les pierres préfabriquées et le revêtement acrylique de type *Adex* ont été apposés sur les murs extérieurs du Bâtiment, qui sont sérieux et graves et compromettent l'intégrité physique du Bâtiment.
- [247] Monsieur Simard était le seul et unique témoin à témoigner pour l'Administrateur; cependant, il n'a pas abordé les diverses déficiences qui ont été relevées et ont fait l'objet des commentaires par Messieurs Lavoie et Brisebois dans leurs témoignages respectifs.
- [248] Monsieur Simard dans son témoignage s'est limité à expliquer la manière dont Monsieur Pitre a rendu sa décision. Le témoignage de Monsieur Simard n'a aucune valeur probante en ce qui concerne les questions que ce Tribunal est appelé à déterminer.
- [249] Aucune expertise ne contredit les conclusions de Messieurs Lavoie et Brisebois sur la nature des problèmes, leur étendue, la contravention aux règles et

normes du CNB, la norme A-371 et aux règles de l'art et la justification des travaux correctifs à être effectués.

- [250] D'après Monsieur Brisebois, toutes les situations observées sur la façade et sur les murs latéraux, démontre qu'aucune règle décrit à Section 9.27 du CNB n'a été respectée par l'Entrepreneur.
- [251] En conséquence, Monsieur Brisebois était d'avis que l'intégrité du bâtiment a été affectée par les diverses déficiences. Il a expliqué le préjudice causé au Bâtiment de la manière suivante :

«Préjudices au bâtiment

De façon générale, une mise en œuvre ou il y a une grosseur de joint excessive dans l'assemblage avec une préparation de l'arrière mur inadéquate occasionnera une faiblesse dans la résistance structurale des revêtements et la durée de vie utile des parements en sera grandement réduite. De plus le deuxième plan de protection compose des solins et pare-air ne respecte pas les règles de mise en œuvre.

Le non-respect de l'ensemble des règles fera en sorte que les revêtements de maçonnerie ne perdureront pas dans le temps comme il se doit et plusieurs dommages à l'arrière mur seront à prévoir par des infiltrations d'eau.»⁶⁷

[Nos soulignements]

- [252] Les problèmes d'infiltration notés par Messieurs Lavoie et Brisebois sont attribuables à un manquement aux règles de l'art et du CNB, ce qui a pour conséquence un «*vice de conception*»⁶⁸ et un «*vice de construction*»⁶⁹.
- [253] La jurisprudence a statué que l'article 2118 C.c.Q. s'applique lorsque le vice de construction ou de conception porte sur un élément important du bâtiment affectant sa solidité ou son utilité⁷⁰.
- [254] Les tribunaux ont reconnu que les vices de conception ou de construction s'apprécient par rapport aux normes généralement suivies dans le secteur en question et se reconnaissent par une dérogation aux règles de l'art.⁷¹

⁶⁷ Pièce B-16, page 9 et le témoignage du Monsieur Brisebois.

⁶⁸ Opinion exprimée par Monsieur Lavoie.

⁶⁹ Opinion exprimée par Monsieur Brisebois.

⁷⁰ *Paquet c. Construction Godin & Leclerc inc.*, 1998 CanLII 13145 (QC CA); *Farmer c. Devenco Contracting Inc.*, 2012 QCCS 3795 (CanLII).

⁷¹ *Ibid*; *Syndicat des copropriétaires du 502 boul. des Prairies c. Constructions Ceremonie inc.*, 2010 QCCS 426 (CanLII).

[255] En l'espèce, les Messieurs Lavoie et Brisebois ont établi que les diverses déficiences constatées découlent d'une dérogation aux normes, et aux règlements par le CNB, la norme A-371 et les règles de l'art.

[256] Pour cette raison, en l'espèce, la perte est le résultat d'un «*vice de conception*» et d'un «*vice de construction*» au sens de l'article 2118 C.c.Q.

(4) LA PERTE EST SURVENUE DANS LES CINQ ANS DE LA FIN DES TRAVAUX

[257] En l'espèce, à quel moment fut accomplie la fin des travaux?

[258] Les Bénéficiaires étaient les troisièmes acquéreurs du Bâtiment et ils n'ont pas signé un contrat avec l'Entrepreneur.

[259] L'Administrateur n'a produit aucun élément de preuve établissant la fin des travaux. La preuve concernant le début de la construction du Bâtiment et l'enregistrement subséquent a été présentée devant le Tribunal au moyen de la décision rendue par M^e Patry.

[260] Le Tribunal se réfère aux paragraphes 177 *et suivants* dans lesquels il a abordé la notion d'équité et de l'application de l'article 116 du Règlement qui permet au Tribunal d'appliquer les principes d'équité lorsque les circonstances le justifient.

[261] Les circonstances de la présente affaire sont particulières. Les Bénéficiaires sont les troisièmes bénéficiaires qui bénéficient de la protection du plan de garantie en vertu du *Règlement*.

[262] L'article 10.5^o du *Règlement* prévoit une couverture pour «*la réparation des vices de conception [ou] de construction ..., qui apparaît dans les 5 ans suivant la fin des travaux.*».

[263] M^e Patry, dans sa décision a évoquée les travaux de construction du Bâtiment comme suit : «*à partir de l'excavation en mars 2006 jusqu'à la pose de gypse en juin 2006 et le tirage de joints en juillet 2006.*»⁷²

[264] La référence visant le tirage de joints achevé en juillet 2006 n'établit pas que le tirage de joints et la fin de travaux ont été effectués en juillet 2006.

[265] Le fait qu'aucune preuve n'a été présentée établissant la fin de travaux ne devrait pas priver les Bénéficiaires de bénéficier du plan de garantie.

[266] Par conséquent, le Tribunal exerce son pouvoir discrétionnaire équitable de conclure qu'en absence de toute autre preuve contradictoire la construction du Bâtiment s'est achevée le 27 février 2007.

⁷² Pièce B-6, paragraphe 32.

[267] En conséquence, la perte est survenue dans les cinq ans de la fin des travaux et la présomption de responsabilité de l'article 2118 C.c.Q. pèse ici contre l'Entrepreneur.

[268] Considérant que l'Entrepreneur n'était pas présent à l'audience, et dans la mesure où il n'a pas fourni de preuve contraire, il n'a pas réussi à repousser cette présomption.

[269] L'Administrateur, quant à lui, n'a pas présenté aucune preuve à l'encontre de la présomption de responsabilité de l'Entrepreneur, comme prévu à l'article 2118 C.c.Q.

[270] Compte tenu des éléments de preuve présentés, le Tribunal conclut que les déficiences ont causé des dommages sérieux à l'immeuble représentent une «*perte*» de l'ouvrage, au sens de l'article 2118 C.c.Q.

C. LA LIMITE DE GARANTIE POUR LA RÉPARATION DU «VICE DE CONCEPTION» ET «VICE DE CONSTRUCTION»

[271] Avant la modification apportée par le Décret 39-2006 (ci-après «**Décret**») en date du 25 janvier 2006, la limite prévue à l'article 13.3° du *Règlement* s'est chiffré à 200 000 \$.

[272] En janvier 2006, l'article 13.3° du *Règlement* a été amendé par le Décret, qui a élevé la limite pour le faire passer à 260 000 \$ pour les réparations des vices garanties d'un plan relatives à une maison unifamiliale.

[273] Suivant l'article 30 du Décret, le «*règlement entre en vigueur le cent quatre-vingtième jour qui suit la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec. Il s'applique aux bâtiments dont le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise est signé entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité et dont les travaux de construction débutent à compter de cette date.*», soit le 8 février 2006.

[274] Suivant l'article 30 du Décret, la hausse de la limite de 200 000 \$ à 260 000 \$ est entrée en vigueur le 7 août 2006, étant les cent quatre-vingtièmes jours qui suivaient la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec.

[275] L'Annexe II du *Règlement* établit la liste des engagements additionnelle d'un entrepreneur et, est rédigée notamment comme suit :

«LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage :

6° à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments et ce, sans délai auprès de l'administrateur selon la première des éventualités suivantes :

- a) à la signature du contrat préliminaire ou d'entreprise;
- b) à la délivrance du permis de construction;
- c) au début des travaux de construction du bâtiment visé;»

[Nos soulignements]

- [276] Dans sa décision du 2 mars 2012⁷³, l'arbitre M^e Patry, a décidé que l'Entrepreneur était un entrepreneur au sens du Règlement et que les Bénéficiaires étaient couvertes par le plan de garantie.
- [277] Au paragraphe 32 de la Sentence Arbitrale du 2 mars 2012⁷⁴, l'arbitre M^e Patry a constaté que l'Entrepreneur a débuté les travaux d'excavation au cours du mois de mars 2006 et a obtenu un permis de construction en avril 2006.
- [278] L'article 6 de l'Annexe II, oblige l'Entrepreneur à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments, et ce, sans délai auprès de l'administrateur selon la première des éventualités décrites aux sous paragraphes a) à c).
- [279] En l'espèce, sous-paragraphe a) n'a pas une application, car un contrat préliminaire n'a pas été signé entre l'Entrepreneur et son président Monsieur Fortin.
- [280] En se fondant sur la Sentence Arbitrale rendue par l'arbitre Me Patry, le premier des événements énumérés à l'alinéa b) qui porte sur la délivrance du permis de construction et à l'alinéa c) qui vise le début des travaux de construction du Bâtiment en cause, ont eu lieu en mars 2006 lorsque les travaux d'excavation ont commencé.
- [281] Bien que les Bénéficiaires aient fait valoir qu'en vertu de l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal a le droit d'exercer son pouvoir discrétionnaire équitable, le Tribunal ne peut pas appliquer sa discrétion équitable face à une déclaration législative claire déclarant lorsqu'une disposition particulière de la loi entre en vigueur.
- [282] En l'espèce, les principes d'équité ne peuvent pas être utilisés pour contourner l'intention claire du législateur, en ce que l'amendement de l'article 13.3^o du *Règlement* est entré en vigueur le 7 août 2006.

⁷³ Pièce B-6, Décision, paragraphes 33 à 45.

⁷⁴ Ibid.

[283] L'arbitre, M^e Michel A. Jeannot était du même avis quand dans l'affaire de *Syndicat de la Copropriété Pimbina-Phase 1 c. Construction Nomade Faubourg Boisbriand et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* (CCAC 2015-07-15) il a décidé que :

«[11] Vu l'absence de preuve pouvant suggérer directement et/ou indirectement autre chose que le bien fondé de la décision de l'Administrateur, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée;

[12] Plaidant sur les dépens, Me Nancy Nantel (Contentieux des garanties AbridatIGMN) requière (vu l'ensemble de ce qui ci-haut précède) que le soussigné, en dépit du premier paragraphe de l'article 123 du Règlement, condamne l'Entrepreneur aux entiers frais et dépens;

[13] Le premier paragraphe de l'article 123 se lit comme suit :

«Les couts de /'arbitrage sont partagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur»;

[14] Me Nantel suggère que le soussigné s'inspire de l'article 116 du Règlement (qui autorise l'arbitre à statuer conformément aux règles de droit et à faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient);

[15] Je suggère, avec déférence pour toute opinion (isolée) a l'effet contraire, que le droit de l'arbitre prévu au Règlement et qui l'habilite à recourir à l'équité afin d'inclure ce qui n'est pas spécifiquement prévu ou dans le cas qui nous concerne, contrecarre une disposition du Règlement, doit, a tout le mains, prendre source au contrat de garantie et/ou du Règlement habilitant le soussigné;

[16] Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile a habilitier un décideur à contredire un texte qui me semble ostensiblement clair et limpide;

[17] L'article 123 du Règlement stipule expressément que les couts de l'arbitrage sont partagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. Le plan de l'Administrateur est calque sur le Règlement et contient les mêmes termes et conditions tout aussi univoque;

[18] Je suggère que cette «équité», prévue à l'article 116, doit prendre source au contrat de garantie et doit faire objet d'une

utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire le législateur;»

[Nos soulignements]

[284] Par conséquent d'après le libellé de l'article 6 Annexe II, la mise en œuvre de la limite en valeur, portée de 200 000 \$ à 260 000 \$ n'a pas pris effet au moment où les travaux de construction ont débuté au cours du mois de mars 2006.

[285] Le plan de garantie est limité à couvrir le coût des réparations qui ne dépassent pas la somme de 200 000 \$.

d. CORRIGER LES VICES DE CONCEPTION ET DE CONSTRUCTION

[286] Les experts des Bénéficiaires sont d'accord que les murs y inclus la cheminée recouverte de pierres préfabriquées doivent être enlevés et remplacés.

[287] En ce qui concerne les corrections à apporter sur les murs, en utilisant le revêtement acrylique de type *Adex*, Monsieur Lavoie dans un premier temps a recommandé ce qui suit :

«il faudra enlever une bande de 6po au périmètre de la fenestration pour aller installer une membrane d'étanchéité et un solin métallique avec larmier a la tête de la fenêtre et un solin avec larmier au seuil des fenêtres. Par la suite, il faut réinstaller l'isolant, poser un treillis d'armature *Adex* dans une couche de base et faire une finition *Adex* texturée sur l'ensemble des murs pour harmoniser la coloration.»

[288] Toutefois, Monsieur Lavoie a témoigné que, en raison du temps qui a passé et de l'infiltration continue de l'eau, les murs couverts de l'acrylique de type *Adex* doivent être également remplacés.

[289] Même si le fabricant n'obligeait pas la présence d'une chambre d'air, le plan de l'architecte exigeait la présence d'une chambre d'air. Le non-respect par l'Entrepreneur de mettre en œuvre le plan d'architecte a entraîné l'infiltration d'eau à travers les cadres de fenêtres.

[290] L'infiltration de l'eau à travers les cadres de fenêtres a endommagé l'isolant. Elle a également donné lieu à une condensation qui ne pouvait être évacuée vers l'extérieur du Bâtiment; la condensation soit attribuable à l'absence d'une chambre d'air qui aurait pu aider à l'évacuation de l'eau ou de la condensation.

[291] Vu la nature complexe de l'eau, de même que son mouvement, les dommages à l'isolant ne se limitaient pas uniquement aux zones autour des cadres de fenêtres et très probablement s'étendaient derrière les murs.

- [292] Le Tribunal estime que selon la prépondérance des probabilités, compte tenu du fait que l'eau ne pouvait pas s'évacuer vers l'extérieur du bâtiment, les murs couverts de l'acrylique de type *Adex* sont également endommagés.
- [293] Par conséquent, les murs couverts d'acrylique de type *Adex* doivent être remplacés.
- [294] En l'espèce, les experts des Bénéficiaires ont convenu que les pierres préfabriquées ne peuvent pas être réutilisées une fois enlevées. Il est évident que le revêtement de type *Adex*, une fois enlevée ne peut pas être réutilisé.
- [295] Dans l'affaire de *Waddel et Constructions Jacques Laporte inc.*, 2009-11-005 et 54277, 2009-11-05, l'arbitre M^e Morissette confronté à un problème similaire que celui connu par ce Tribunal, a décidé ce qui suit :

«[25] L'Administrateur admet que des travaux doivent être exécutés au revêtement de brique. Les bénéficiaires me demandent de choisir le détail des travaux à être exécutés car la brique installée sous l'allège n'est plus disponible. L'Administrateur exprime vouloir garder cette portion de la façade. Selon les bénéficiaires, il sera impossible de trouver une brique qui aura les mêmes caractéristiques de teinte et couleur;

...

[28] À l'analyse des témoignages des bénéficiaires et de monsieur Normand Pitre, je comprends que même une brique de même modèle n'aura pas la même apparence, car ce revêtement change de couleur avec le temps. La brique étant un revêtement naturel, il est très rare de trouver une brique de même couleur à une autre qui aurait été fabriquée à un temps différent;

[29] La particularité de cette construction est que la portion du revêtement de brique au-dessus de l'allège a été posée suite à un avis de la ville de Mirabel. Effectivement, le pourcentage de revêtement naturel n'était pas suffisant pour répondre aux dispositions réglementaires;

[30] Cet ajout de briques marque un problème visuel car la couleur de la brique posée est différente de celle qui était en place ;

[31] De plus, l'Entrepreneur a choisi de poser cette brique par-dessus le revêtement d'aluminium qui était alors en place sur cette section de bâtiment ;

[32] Il est certain que la pose de brique sans avoir enlevé le revêtement existant doit être reprise. La preuve prépondérante qui

m'est présentée me convainc qu'il sera impossible de trouver une brique de même modèle et couleur. La façade devra être entièrement refaite;»

[Nos soulignements]

[296] L'arbitre, M^e Morissette a ordonné «*l'Entrepreneur de reprendre la façade complète de la maison avec une brique d'un modèle et de couleur identique*».

[297] Dans l'affaire *Lefrançois et 9125-3575 Québec inc. (Gestion Immobilia)*, 2009-10-001, 2010-10-07, l'arbitre M^e Morissette, s'est trouvé une fois de plus confrontée à des circonstances où il était tenu de considérer d'ordonner à l'Entrepreneur de refaire le travail affecté par la malfaçon.

[298] Il conclut ce qui suit :

«[53] La présence de multiples fissures, l'absence de chantepleure et prise d'air, les allèges qui ne sont pas collées, les pierres salies de mortier, les joints trop larges, une pauvre finition à la rencontre des murs du côté de la maison et des ouvertures (portes et fenêtres), la présence de mortier désagrégé trouvé au sol (rapport B-30) et la présence d'une fissure qui suit le coin de la dalle du balcon confirment la présence d'une malfaçon et j'en ordonnerai la reprise complète;»

[Nos soulignements]

[299] En l'espèce, le Tribunal, en se fondant sur le principe de la prépondérance des preuves, produite par les Bénéficiaires, conserve les solutions proposées par Messieurs Lavoie et Brisebois, et en conséquence ordonne :

[299.1] Que les pierres préfabriquées qui constituent l'ensemble des murs de la façade, les deux cote et la cheminée doivent être enlevées et remplacées par des pierres préfabriquées de marque «*JR-2000*» ou d'autres marques de qualité similaire;

[299.2] Que les revêtements acryliques *Adex* qui constituent l'ensemble des autres murs doivent être enlevés et remplacés par des revêtements acryliques *de marque Adex* ou d'autres marques de qualité similaire.

[300] Les déficiences relatives au point 7 sont liées directement à l'installation des pierres préfabriquées sur la façade du bâtiment y compris l'entrée principale, seront remédiées une fois que les pierres préfabriquées existantes seront enlevées et remplacés.

e. LE COÛT POUR CORRIGER LES DÉFICIENCES

- [301] En 2011, Monsieur Lavoie avait évalué que le coût visant à rectifier les déficiences de tous les murs endommagés s'est élevé à 70°550°\$ plus les taxes applicables⁷⁵. Cependant, il n'a pas revu ses estimations pour inclure le coût du remplacement des murs couverts d'acrylique de type Adex.
- [302] En 2012, Monsieur Brisebois avait évalué que le coût visant à remplacer les murs couverts de pierres préfabriquées s'est élevé à 107°500°\$ plus les taxes applicables⁷⁶.
- [303] Les Bénéficiaires ont déposé de diverses soumissions obtenues auprès des entrepreneurs quant au coût de remplacement des murs, à savoir :
- [303.1] Soumission de la part du N.Turenne inc. en date du 16 octobre 2012, pour un montant de 97°912,77°\$⁷⁷;
- [303.2] Soumission de la part du Tomassini, pour un montant de 95°345°\$⁷⁸;
- [303.3] Soumission de la part du M.R.C.S. Inc., pour un montant de 107°678,23°\$⁷⁹;
- [303.4] Soumission de la part de Les enduits acryliques Simard, en date du 1^{er} novembre 2012 pour un montant de 18°400°\$⁸⁰, représentant le coût relatif au remplacement des murs couverts en acrylique.
- [304] Les procureurs des parties en cause ont indiqué que le coût des réparations dépassait la somme de 200°000°\$.
- [305] Le Tribunal a seulement pris note de ces soumissionnaires à titre indicatif des coûts liés au remplacement des pierres préfabriquées et acryliques utilisées pour revêtir les murs extérieurs du Bâtiment.

D. VICES SUPPLÉMENTAIRES FIGURANT DANS LES RAPPORTS PRÉPARÉS PAR MADAME NATHALIE BOURASSA, MICROBIOLOGISTE ET MONSIEUR LAVOIE

i. MADAME BOURASSA

- [306] Comme indiqué précédemment, Madame Nathalie Bourassa, une microbiologiste, a été qualifiée à témoigner en tant qu'experte et par

⁷⁵ Pièce B-9, page 11.

⁷⁶ Pièce B-16, page 10.

⁷⁷ Pièce B-19.

⁷⁸ Ibid.

⁷⁹ Ibid.

⁸⁰ Pièce B-20.

conséquent, elle a témoigné en ce qui concerne son rapport produit comme la Pièce B-13.

[307] Le Tribunal n'a pas retenu le rapport préparé par Madame Bourassa, produit comme la Pièce B-13, puisque les questions soulevées par le rapport ainsi que son témoignage s'intéressent essentiellement aux questions pas dénoncées par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[308] L'Administrateur n'a pas tranché cette question. Par conséquent, le Tribunal n'a pas examiné la preuve, le rapport et le témoignage de l'experte aux fins de la présente décision.

ii. MONSIEUR LAVOIE

[309] Monsieur Lavoie dans son rapport daté du 5 décembre le 2012, outre l'inspection exploratoire, objet de la présente décision, a porté sur un sujet qui n'a pas été pris en considération par ce Tribunal.

[310] Les Bénéficiaires ont témoigné qu'au cours du mois de mai 2012, ils ont effectué des réparations conservatoires nécessaires et urgentes autour de la fondation de la façade du Bâtiment. L'Entrepreneur et l'Administrateur n'ont pas été notifiés du travail effectué.

[311] Monsieur Lavoie n'était toutefois pas présent lorsque le travail en question a été réalisé. Il s'était fié exclusivement à l'information que les Bénéficiaires lui ont donnée et des photos prises à cette occasion.

[312] Monsieur Lavoie a résumé le défaut en question comme suit :

«Pour corriger les infiltrations d'eau dans le rangement sous le balcon avant, vous avez fait excaver le sol au périmètre de la fondation. Vous avez constaté que la membrane d'étanchéité Blueskin sur la fondation n'excédait pas le sol et qu'elle se décollait. Sur le mur latéral droit, elle était complètement décollée, n'offrant plus d'étanchéité à la fondation. Pour bloquer les infiltrations d'eau dans le rangement, vous avez dû faire installer une nouvelle membrane d'étanchéité. Vous nous avez fourni des photos prises lors de l'excavation.

...

Sur les plans de ASMO Design, il est mentionné au niveau du "Mur fondation type : Membrane élastomère pour fondation avec apprêt compatible à l'isolant jusqu'à 6" plus haut que le bas du revêtement extérieur". Donc, la membrane d'étanchéité n'a pas été installée selon les recommandations de Asmo Design puisqu'elle n'excède pas le niveau du sol et aurait dû excéder de 6" pouces le bas du

revêtement extérieur. Donc, il faudra excaver le sol au périmètre de la fondation pour vérifier l'étendue des travaux, une correction pourra peut être faite. Cependant, si la membrane d'étanchéité est décollée tel que sur le mur latéral droit, il faudra procéder a son remplacement.»⁸¹

[313] Ce problème aurait très bien pu constituer un vice de conception et/ou un vice de construction, mais les déficiences n'ont pas été divulguées à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[314] L'Administrateur n'a pas tranché cette question et le Tribunal ne peut considérer le travail en question comme étant nécessaire et urgent. Par conséquent, le Tribunal n'a pas examiné cette partie de la preuve, du rapport et du témoignage de l'expert aux fins de la présente décision.

E. FRAIS D'EXPERTISES ET LEUR PAIEMENT

[315] La dernière question que le Tribunal est tenu de décider concerne le remboursement des frais d'expertise dû aux Messieurs Lavoie et Brisebois.

[316] Monsieur Lavoie a soumis trois factures déposées comme Pièces B-10, B-12 et B-30, pour un montant totalisant 7°639,49°\$.

[317] Monsieur Brisebois a soumis deux factures déposées comme Pièces B-17 et B-31, pour un montant totalisant 4°294,32°\$.

[318] Les factures pour les services professionnels rendus par Monsieur Lavoie se résument comme suit :

[318.1] La facture, Pièce B-10 en date du 28 mars 2011, pour un montant de 3°375,03°\$ est liés aux inspections du Bâtiment du 23 novembre 2010 et du 17 janvier 2011 et inclut la rédaction du rapport, Pièce B-9;

[318.2] La facture, Pièce B-12 en date du 18 octobre 2012 pour un montant de 1°971,82°\$ est liés à l'étude du dossier, rencontre avec M^e Hamel, à l'inspection du Bâtiment du 16 octobre 2012 et la rédaction du rapport, Pièce B-11;

[318.3] La facture, Pièce B-30 en date du 3 octobre 2014 pour un montant de 2°346,64°\$ est liés à l'étude du dossier, présence et témoignage de Monsieur Lavoie devant le Tribunal.

[319] Les factures pour les services professionnels rendus par Monsieur Brisebois se résument comme suit :

⁸¹ Pièce B-11, pages 5-6.

- [319.1] La facture, Pièce B-17 en date du 17 juin 2012, pour un montant de 1°954,58°\$ est liés à l'inspection du Bâtiment du 29 mai 2012 et inclut la rédaction du rapport, Pièce B-16;
- [319.2] La facture, Pièce B-31 en date du 4 octobre 2014 pour un montant de 2°339,74°\$ est liés à l'étude du dossier, la présence et témoignage de Monsieur Brisebois devant le Tribunal.
- [320] La question relative au paiement des honoraires d'un expert est régie par les articles 22 et 124 du *Règlement* :

«22. 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.

124. 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. »

[Nos soulignements]

i. LA NATURE RAISONNABLE DES FRAIS D'EXPERT

- [321] Le Tribunal se penchera sur la question de savoir si les frais d'expertise encourus par les Bénéficiaires sont raisonnables, et si cela se confirme, si les témoins experts, ses rapports et ses témoignages étaient nécessaires et ont aidé le Tribunal dans son appréciation des questions qui relèvent dans les limites de leurs compétences respectives.
- [322] Concernant les honoraires versés à Monsieur Lavoie, comme il est indiqué au sous paragraphe 318.1, incluent la préparation du rapport Pièce B-9, et la facture Pièce B-10, en date du 28 mars 2011, pour un montant de 3°375,03°\$ est liés aux inspections du Bâtiment du 23 novembre 2010 et du 17 janvier 2011.
- [323] Cette facture se rapporte directement au rapport Pièce B-9 qui a été déposé devant le Tribunal et à l'égard duquel Monsieur Lavoie a témoigné longuement.
- [324] La facture, Pièce B-12 en date du 18 octobre 2012 pour un montant de 1°971,82°\$ se rapporte à l'étude du dossier, rencontre avec M^e Hamel, à l'inspection du Bâtiment du 16 octobre 2012 et la rédaction du rapport, Pièce B-11.

- [325] Comme mentionné auparavant, Monsieur Lavoie a abordé deux questions dans son rapport du 5 décembre 2012, Pièce B-11. Pour les raisons évoquées aux paragraphes 309 à 314, le Tribunal ne reconnaît que les services rendus dans le cadre de l'inspection du Bâtiment relatif au mur arrière recouvert d'Adex et la rédaction du rapport datée du 5 décembre 2012.
- [326] Par conséquent, le Tribunal réduit le montant de la facture liée à la Pièce B-11 à 885,31°\$ y inclus les taxes, que les Bénéficiaires sont en droit de recouvrer.
- [327] La facture, Pièce B-30 en date du 3 octobre 2014 pour un montant de 2°346,64°\$ est liés à l'étude du dossier, présence et témoignage de Monsieur Lavoie devant le Tribunal.
- [328] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que les frais raisonnables pour lesquelles les Bénéficiaires soient pleinement justifiées et assujettis à un remboursement, sont les honoraires versés à Monsieur Lavoie à l'égard des factures susmentionnées, soit 6°606,98°\$.
- [329] Concernant les honoraires versés à Monsieur Brisebois, comme il est indiqué au paragraphe 319, incluent la préparation du rapport Pièce B-16, et la facture Pièce B-17, en date du 17 juin 2012, pour un montant de 1°954,58°\$ est liés à l'inspection du Bâtiment du 29 mai 2012.
- [330] La facture, Pièce B-31 en date du 4 octobre 2014 pour un montant de 2°339,74°\$ est liés à l'étude du dossier, la présence et témoignage de Monsieur Brisebois devant le Tribunal.
- [331] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que les frais raisonnables pour lesquelles les Bénéficiaires soient pleinement justifiées et assujettis à un remboursement, sont les honoraires versés à Monsieur Brisebois à l'égard des factures susmentionnées, soit 4°294,32°\$.
- [332] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que les frais d'expertise facturés par Messieurs Lavoie et Brisebois au montant total de 10°901,30°\$ incluant les taxes applicables pour l'inspection du Bâtiment, les préparations des rapports, les visites du Bâtiment et les comparutions devant le Tribunal pour rendre leurs témoignages sont raisonnables.

ii. EST-CE QUE LES EXPERTS ONT AIDÉ LE TRIBUNAL ?

- [333] Une fois qu'il y a un constat que les frais d'expertise sont raisonnable, le Tribunal doit décider si les rapports de Monsieur Lavoie (Pièces B-9 et B-11) et de Monsieur Brisebois (Pièce B-16) étaient pertinents et d'assistance auprès du Tribunal dans l'évaluation relie aux points 3,7 et 9.

- [334] D'une manière générale, pour être nécessaires, la preuve et le témoignage d'expert doivent, selon toute vraisemblance, dépasser l'expérience et la connaissance du Tribunal.⁸²
- [335] Dans le cas présent, les rapports d'expertise préparés par Messieurs Lavoie et Brisebois ont aidé le Tribunal à comprendre les questions en litige relatives aux points 3, 7 et 9.
- [336] Le Tribunal estime que les présences de Messieurs Lavoie et Brisebois à l'audience étaient nécessaires et pertinentes et qu'ils ont contribué à l'appréciation adéquate du Tribunal concernant les faits relatifs à la demande formulée par les Bénéficiaires.
- [337] En conséquence, les Bénéficiaires ont droit au remboursement des frais d'experts, pour un montant total de 10°901,30°\$, toutes taxes comprises.
- [338] **CONCLUSIONS**
- [339] C'est un long parcours d'analyser chacune des actions ou omissions de l'Entrepreneur, mais requises afin de déterminer si l'Entrepreneur a commis un manquement à ses obligations contractuelles ou légales.
- [340] Le Tribunal conclut que les Bénéficiaires se sont acquittés de leur fardeau de la preuve en ce qui concerne les points 3, 7 et 9.
- [341] Suivant l'appréciation des faits ainsi que de la preuve versée lors de l'enquête et audition et de la loi, de la doctrine et de la jurisprudence qui sont connues, le Tribunal est d'opinion que la Décision de l'Administrateur du 22 mars 2012 doit être renversée.
- [342] Le Tribunal tient à souligner le fait, que la décision d'arbitrage rendue, est uniquement par l'application du *Règlement* et ne prétend en aucune manière de rendre une décision en vertu de toute autre législation applicable qui peut trouver une application selon les faits pertinents à cette cause.
- [343] Conformément à l'article 123 du *Règlement*, et compte tenu du fait que les Bénéficiaires ont obtenu gain de cause, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.
- [344] Considérant que l'Entrepreneur a perdu son accréditation, le Tribunal ordonnera l'Administrateur de prendre toutes les mesures correctives visant à remédier et à corriger les déficiences liées aux points 3, 7 et 9.

⁸² *R. c Mohan*, [1994] 2 RCS 9

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

- [345] **ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires contre l'Entrepreneur en ce qui concerne les points 3, 7 et 9 découlant de la Décision du 22 mars 2012.
- [346] **ORDONNE** à l'Administrateur à faire tous les travaux correctifs requis afin que les vices de conception et de la construction relatés aux points 3, 7 et 9 soit corrigés, dans un délai de trente (30) jours suivant la réception de la décision du Tribunal, suivant les normes et règles d'art de l'industrie de la construction.
- [347] **ORDONNE** à l'Administrateur dans un délai de trente (30) jours suivant la réception de la décision du Tribunal, de refaire la totalité de la maçonnerie des murs du Bâtiment couvert avec les pierres préfabriquées et s'assurer que les installations des pierres préfabriquées respectent les normes prévues au Code national du bâtiment - Canada 2005, les normes prévues à la Norme A-371 ainsi que toutes les normes et règles de l'art de l'industrie de la construction.
- [348] **ORDONNE** à l'Administrateur de remplacer les pierres préfabriquées type «**JR-2000**» avec les pierres préfabriquées type «**JR-2000**». Si l'Administrateur était dans l'impossibilité d'assurer l'approvisionnement des pierres préfabriquées type «**JR-2000**», l'Administrateur est autorisé à acheter et acquérir des pierres préfabriquées équivalentes en taille, teinte, couleur et qualité que les pierres préfabriquées type «**JR-2000**».
- [349] **ORDONNE** à l'Administrateur dans un délai de trente (30) jours suivants la réception de la décision du Tribunal, de refaire la totalité des murs du Bâtiment couvert en acrylique de type *Adex*, et s'assurer que les travaux de corrections respectent les recommandations du fabricant ainsi que toutes les normes et règles de l'art de l'industrie de la construction.
- [350] **ORDONNE** à l'Administrateur de remplacer l'acrylique type «**Adex**» avec l'acrylique type «**Adex**». Si l'Administrateur était dans l'impossibilité d'assurer l'approvisionnement de l'acrylique marque «**Adex**», l'Administrateur est autorisé à acheter et acquérir de l'acrylique équivalent en teinte, couleur et qualité que la marque «**Adex**».
- [351] **ORDONNE** en vertu de l'article 124 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires la somme de **10°901,30°\$** pour l'ensemble des frais d'expertise, dans un délai de quinze (15) jours suivant la décision arbitrale rendue par le Tribunal.

[352] **DÉTERMINE** conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

[Original signé]

M^e Tibor Holländer
Arbitre