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

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

ENTRE: MADAME SYLVIE LESSARD

(ci-après désignée « la Bénéficiaire »)

CONSTRUCTION MARCO LACHANCE INC.

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

**LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ
INC.**

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N° dossier CCAC: S14-101501-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre:	M ^e Reynald Poulin
Pour la Bénéficiaire:	Mme Sylvie Lessard
Pour l'Entrepreneur:	M ^e Serge Larose
Pour l'Administrateur:	M ^e Julie Parenteau
Date de la décision:	Le 14 février 2017

Identification complète des parties

Arbitre:

Me Reynald Poulin
79, boul. René-Lévesque Est
Bureau 200
C.P. 1000, Haute-Ville
Québec (Québec) G1R 4T4

Bénéficiaire:

Madame Sylvie Lessard
339, 12^e Rue Est
East-Broughton (Québec) G0N 1H0

Entrepreneur:

Constructions Marco Lachance inc.
315, rue Trépanier
Sainte-Clotilde-de-Beauce (Québec)
G0N 1C0

Me Serge Larose
Avocats Chabot et Associés inc.
754, rue Notre Dame Est, bureau 104
Thetford Mines (Québec) G6G 2S7

Administrateur:

La Garantie des Maisons Neuves de
l'APCHQ inc. (GMN)
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

Me Julie Parenteau

I. INTRODUCTION

- [1] Mme Sylvie Lessard, Bénéficiaire dans la présente instance, a demandé l'arbitrage de la décision rendue par l'Administrateur en date du 6 octobre 2014, et par laquelle, sa demande de réclamation concernant la présence de mouches et de coccinelles dans sa résidence a été définitivement rejetée.
- [2] Après que l'Arbitre soussigné ait été désigné par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) pour agir dans le présent dossier, de nombreux échanges sont intervenus avec les parties.
- [3] Au total, quatre (4) décisions interlocutoires ont été rendues avant l'audition au fond du présent dossier.
- [4] Pendant la période de mise en état du dossier avant l'arbitrage, l'Administrateur a aussi rendu des décisions qui avaient un lien avec la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire. Le 8 février 2016, l'Administrateur a rendu une décision concernant une demande de réclamation de la Bénéficiaire qui traitait d'une problématique d'infiltration d'air froid à sa résidence. Cette réclamation a été reconnue par l'Administrateur et des travaux ont été exécutés par l'Entrepreneur à l'été 2015.
- [5] Puisque la Bénéficiaire avait démontré son insatisfaction en lien avec les travaux effectués par l'Entrepreneur, l'Administrateur a exécuté une inspection supplémentaire ayant pour but de vérifier les travaux de l'Entrepreneur. Ainsi, une visite a été exécutée le 24 janvier 2016.
- [6] Selon le Bénéficiaire, les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur avaient amélioré les endroits où de l'air froid était ressenti, mais n'ont pas eu l'effet d'enrayer la présence de mouches à l'intérieur de l'unité résidentielle.
- [7] L'Administrateur a accueilli la demande de réclamation supplémentaire de la Bénéficiaire concernant les infiltrations d'air froid et ordonné à l'Entrepreneur d'exécuter certains travaux dont notamment en bas du mur de la chambre principale adjacent au vide sous le toit du garage, derrière la tête de lit s'y retrouvant et au coupe-froid de la partie inférieure droite de la porte arrière de la résidence afin d'enrayer les infiltrations d'air perçues, le tout, dans un délai de 45 jours.
- [8] Les travaux supplémentaires ayant été exécutés par l'Entrepreneur, les parties ont confirmé au Tribunal que la demande d'arbitrage dans le présent dossier visait la présence de mouches et de coccinelles, et la problématique d'infiltration d'air froid dans la résidence de la Bénéficiaire puisque ces deux phénomènes apparaissaient à tous intimement liés.
- [9] Après que le Tribunal d'arbitrage ait invité les parties à discuter sérieusement du contenu des expertises et de la nécessité de la présence des experts lors de l'audience en suggérant même que soit identifié les endroits où s'infiltrait l'air et les responsables de telles infiltrations (l'Entrepreneur n'ayant pas fait tous les

travaux de construction), l'arbitrage a été fixé et les parties avisées de la nécessité d'assigner leurs témoins.

[10] Une visite des lieux a également été prévue afin de faciliter la tâche du Tribunal.

II. VISITE DES LIEUX

[11] La visite a eu lieu en début de matinée de la première journée d'audition. Toutes les parties étaient représentées lors de cette visite. La Bénéficiaire était accompagnée de ses deux experts soit M. André Gagné, architecte et M. David Mercier, ingénieur.

[12] Au rez-de-chaussée de la résidence, tous ont pu constater la présence importante de mouches.

[13] Le système intérieur de cette résidence est constitué de planches embouvetées qui ne sont pas parfaitement étanches, ce qui découle de la composition du matériau lui-même et de sa pose.

[14] Le chauffage de la résidence, du moins au rez-de-chaussée, était assuré principalement par un système au bois, qui amenait une diffusion inégale, évidemment, de la chaleur.

[15] À l'étage, les travaux correctifs de l'Entrepreneur ont été expliqués.

[16] Il semble que depuis l'exécution de ces travaux, la chambre principale de la résidence était plus confortable et que la présence de mouches à cet endroit avait diminué. En fait, les travaux ont consisté à de l'isolation des murs qui donnent à l'extérieur de la résidence à l'étage (à l'arrière de la tête du lit), et à l'isolation d'un petit mur donnant du côté Est, soit celui de la cage d'escalier menant à l'étage. Des travaux d'isolation ont aussi été faits dans les garde-robes de la petite chambre et celle de la chambre principale.

[17] Au grenier, l'Arbitre a pu constater la présence d'une quantité importante de mouches mortes. Mme Lessard a reconnu qu'il était normal pour une maison que des mouches se retrouvent à cet endroit. Il a aussi été remarqué une quantité assez importante de coccinelles également mortes dans la laine minérale servant d'isolant. Des ouvertures étaient visibles notamment autour de certains tuyaux donnant à l'extérieur de la résidence et aussi autour de percées du système électrique desservant l'une des chambres à l'étage. Selon le Tribunal, il est fort probable que les mouches et coccinelles pouvaient avoir accès au grenier de différentes façons (par le garage intérieur, par des trous donnant à l'extérieur, par les rebords du toit, tout comme à l'intérieur de la résidence en raison d'endroits visibles où l'isolant ou le coupe-vapeur n'étaient pas parfaitement scellés).

[18] La visite du garage intérieur de la résidence a permis de constater que des ouvertures assez importantes donnaient directement accès au grenier. Des

mouches ont également été retrouvées au sol tout comme sur la voiture de la Bénéficiaire stationnée dans ce garage.

- [19] L'Arbitre a pu remarquer que des mouches pouvaient avoir accès au grenier par le système d'aération (maximum) que nous pouvons retrouver dans pratiquement toutes les résidences.
- [20] À l'extérieur, de nombreuses mouches étaient posées sur la façade avant de la résidence dont le revêtement est en bois. À noter que cette façade était exposée aux rayons du soleil ce qui pouvait certainement augmenter sa chaleur. Ailleurs autour de la maison, beaucoup moins de mouches ont été remarquées.
- [21] Les parties se sont également dirigées à l'écurie se retrouvant à quelques mètres de la résidence. Aucune problématique particulière n'a été remarquée à cet endroit si ce n'est qu'il s'agissait d'un bâtiment d'un certain âge, qui malgré ses années, était en bon état. La Bénéficiaire possède quatre chevaux qui y logent pendant l'hiver.
- [22] Une remarque de la Bénéficiaire a attiré l'attention de l'Arbitre. Elle a mentionné qu'il n'y avait pas de problématique particulière de mouches pendant l'été dans sa résidence, mais que les mouches se réintroduisaient à l'intérieur de celle-ci à l'automne. Ce phénomène s'expliquera lors de la preuve à l'audience.

III. LA QUESTION EN LITIGE

- [23] La présence de mouches et de coccinelles à l'intérieur de la résidence de la Bénéficiaire constitue-t-elle un vice caché aux termes du Plan de Garantie ou découle-t-elle d'un vice caché (infiltrations d'air) selon la preuve administrée à l'audience ?

IV. L'AUDITION

- [24] Avant d'analyser la preuve, le Tribunal croit opportun de décrire sommairement l'essentiel de la documentation produite au dossier d'arbitrage par les parties.

i. LA PREUVE DOCUMENTAIRE

▪ Par la Bénéficiaire

- [25] À la demande de l'Arbitre, la Bénéficiaire a transmis trente-six (36) pièces en liasse, toutes paginées pour faciliter leur consultation.
- [26] Un test d'infiltrométrie a été préparé par M. David Mercier, ingénieur. Ce rapport a été produit comme pièce P-17, en liasse. Un courriel de M. David Mercier, portant la date du 19 mai 2016 a également été produit sous la pièce P-36, en

liasse. La Bénéficiaire a aussi déposé sous cette pièce, un rapport d'inspection thermographique effectué en janvier 2015 et une lettre de commentaires également préparée le 24 mai 2016 par M. André Gagné, architecte.

- [27] La Bénéficiaire a produit des courriels et une lettre préparée par M. Daniel Lapointe, ingénieur, à la firme SNC-Lavalin. Ces documents se retrouvent aux pièces P-13, P-14 et P-32. Une objection a été soulevée quant à la production de ces courriels et de cette lettre en raison de l'absence du dépôt d'un curriculum vitae, d'une démonstration de la qualification professionnelle de cet expert et de sa neutralité vu le ton et les expressions utilisées aux courriels produits.
- [28] Puisque l'arbitre avait déjà avisé les parties d'éviter des frais qui pourraient s'avérer inutiles pour la présence d'experts dont les opinions pourraient être aisément convenues entre tous et que l'objection formulée repose davantage sur la valeur probante des témoignages et des écrits de cet expert, celle-ci est rejetée. Néanmoins, à la lecture des documents produits par cet expert, le Tribunal ne peut en tirer aucune conclusion probante quant au litige qui lui est soumis.
- [29] À l'audition, la Bénéficiaire produit un tableau sous la pièce P-34, aux termes duquel elle réclame une somme de 26 291,63 \$, justifiée selon elle, par des pertes de temps personnelles qu'elle a consacrées au présent dossier, des frais d'experts, et du temps de ramassage de mouches, tous les jours pendant une période de plus de cinq ans. L'Administrateur et l'Entrepreneur se sont objectés au dépôt d'une telle pièce tout comme la réclamation semblable.
- [30] Considérant que ce document constitue ni plus ni moins un résumé de la perte de temps alléguée par la demanderesse tout comme des frais d'experts qui sont déjà autrement produits au dossier, le Tribunal rejette l'objection. Par contre, il ne peut décider, comme mentionné plus loin, d'une réclamation en dommages personnels qui n'est pas visée par une protection prévue au Plan de Garantie.
- [31] L'Administrateur et l'Entrepreneur se sont aussi objectés au dépôt des échanges de courriels intervenus entre la Bénéficiaire et M. Éric Vachon-Couture de la firme Décoren. Considérant l'absence de M. Vachon-Couture à l'audience et l'importance négligeable des courriels en provenance de celui-ci produits au dossier de la Cour, l'objection est accueillie.

▪ **Par l'Entrepreneur**

- [32] L'Entrepreneur a produit, de consentement, les pièces E-1 à E-6.
- [33] Outre des photos, l'Entrepreneur a produit des documents préparés par son représentant M. Bernard Miller, technologue professionnel pour Réseau de Vinci inc. et des documents émanant de M. Michel Vallée, exterminateur.

▪ **Par l'Administrateur**

- [34] Le dossier de l'Administrateur a été produit sous les pièces A-1 à A-15. Plus de six (6) décisions d'Administrateur sont répertoriées dans ces pièces.

ii. LA PREUVE TESTIMONIALE DE LA BÉNÉFICIAIRE

- [35] La Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont conclu un contrat de construction le 11 septembre 2010, par lequel ce dernier s'est engagé à ériger un immeuble de 24 pieds x 26 pieds comportant deux étages avec un garage annexé. La finition extérieure est incluse tout comme l'isolation et les divisions intérieures. Les parties ont exclu de ce contrat l'électricité, la plomberie, le chauffage, l'érection de la cheminée, les finitions intérieures, les armoires, les couvre-plancher, la peinture, la finition du terrain extérieur et l'achat du bois de finition intérieur de la résidence.
- [36] Une déclaration d'exécution finale des travaux a été signée le 23 décembre 2010.
- [37] La Bénéficiaire a immédiatement constaté la présence de mouches à l'intérieur de la maison. Elle a aussi témoigné que sa résidence n'était pas confortable.
- [38] À la demande de l'Entrepreneur, un exterminateur serait venu sur place en octobre 2013. Il y a eu beaucoup de mortalité de mouches après cette intervention, mais la problématique serait revenue malgré tout par la suite. Des photos du travail de l'exterminateur ont été produites au dossier de la Cour tout comme le rapport de service produit par celui-ci, qui indique dans la section commentaire « *environnement propice, grenier garde sa chaleur, ventilation à améliorer* ».
- [39] La Bénéficiaire a formulé une réclamation à l'Entrepreneur le 25 novembre 2013 et a décrit comme suit la problématique : « *entrée très importante de mouches et de coccinelles dans la maison* ».
- [40] L'exterminateur a témoigné en arbitrage et il en sera fait mention dans les pages qui suivent.
- [41] L'Administrateur a fait une visite de la résidence à la fin du mois de mai 2014 et l'inspection sommaire à l'extérieur du bâtiment n'aurait pas permis de déceler de défaillances notables pour expliquer l'infiltration de mouches à l'exception de l'absence d'une protection anti-vermine sous le parement extérieur. Ainsi, l'Administrateur a ordonné à l'Entrepreneur de procéder à l'installation d'une grille anti-vermine qui pourrait permettre de réduire l'infiltration des mouches à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment. Bien que ces travaux aient été effectués, la problématique a subsisté.
- [42] Parallèlement à sa demande d'arbitrage concernant la présence de mouches et de coccinelles, la Bénéficiaire a fait différentes demandes à l'Entrepreneur et à l'Administrateur concernant une problématique d'infiltration d'air froid.
- [43] À ce chapitre, la Bénéficiaire a engagé un architecte et un ingénieur, lesquels ont témoigné à l'audience.
- [44] L'Administrateur a accueilli les demandes de la Bénéficiaire concernant l'infiltration d'air dans ses décisions du 15 janvier 2015 et du 9 mars 2015.

- [45] Bien que ces travaux aient été exécutés par l'Entrepreneur, la Bénéficiaire se plaint toujours d'infiltration de mouches et de coccinelles à sa résidence. Elle demande que soit reconnu le problème d'infiltration de mouches et de coccinelles à sa résidence et demande à être indemnisée pour la somme de 26 291,63 \$. Cette réclamation, sauf ce qui a trait aux frais d'experts qui seront décidés ultérieurement, est irrecevable puisque non visée par le Règlement sur le Plan de garantie.
- [46] De nombreuses photos et vidéos ont été produites au dossier d'arbitrage.
- [47] Le Tribunal a aussi autorisé la production d'une documentation concernant le cycle de vie d'une mouche. Aucun commentaire particulier n'a été formulé à l'audience concernant cette documentation technique.
- [48] L'Administrateur a également ordonné à l'Entrepreneur, dans le cadre d'une décision le 8 février 2016, d'exécuter certains travaux additionnels concernant la demande de la Bénéficiaire traitant d'infiltration d'air froid dans sa résidence. Dans sa décision, l'Administrateur a toutefois réitéré à la Bénéficiaire ne traiter que des infiltrations d'air froid et non pas d'enrayer la présence de mouches en intérieur de l'unité résidentielle.
- [49] Les travaux ainsi ordonnés ont été exécutés en février 2016 par l'Entrepreneur. Par la suite, un test d'infiltrométrie a été fait par Réseau de Vinci inc., à la demande de l'Entrepreneur.
- [50] Un rapport complémentaire de M. Ménard a aussi été produit le 1^{er} mai 2016. Il ressort de ce rapport que puisque la finition intérieure de la résidence de la Bénéficiaire était complètement réalisée, cette firme n'a pu déterminer la problématique seulement que par le test d'infiltrométrie.
- [51] Enfin, la Bénéficiaire témoigne avoir mandaté M. André Gagné, architecte, afin que celui-ci émette un avis professionnel sur l'état de sa résidence. L'architecte a identifié certains endroits où il semblait y avoir un problème d'étanchéité à l'air, et ce, en utilisant des photos prises lors de la construction de la résidence. Il recommande à la Bénéficiaire le scellement de toutes les ouvertures afin d'assurer l'étanchéité à l'air.
- [52] Certains travaux identifiés par l'architecte avaient déjà été exécutés par l'Entrepreneur. La Bénéficiaire ne semble pas l'en avoir informé.
- [53] En contre-interrogatoire, La Bénéficiaire précise qu'entre le 1^{er} mai et le 1^{er} septembre il n'y a pas de présence de mouches dans sa résidence et qu'à partir de la fête du Travail, les mouches entrent dans l'entretoit, et les murs.
- [54] Confronté aux recommandations de l'exterminateur se retrouvant au rapport de celui-ci daté du 9 février 2015 et recommandant l'étanchéisation de l'extérieur de la bâtisse (boucher toute fissure de plus de 2mm) et l'application préventive au mois d'août d'un insecticide répulsif sur l'extérieur de la bâtisse (traitement annuel ou parfois aux deux ans), la Bénéficiaire fait part de son désaccord puisqu'elle a acquis une résidence neuve, qu'elle n'a pas à faire d'autres

traitements et que la présence des mouches et des coccinelles est un vice caché.

- [55] Interrogée concernant les trous permettant des infiltrations dans le grenier de sa résidence ou à l'intérieur même de celle-ci (tuyaux, trous et prises de courant au rez-de-chaussée) la Bénéficiaire témoigne ne pas avoir fait d'intervention à ce sujet et ne pas être responsable si de l'air ou des mouches pénètrent dans sa résidence, qu'elle n'a pas à faire d'autres traitements et que la présence des mouches et des coccinelles est un vice caché.
- [56] La Bénéficiaire admet que des insectes peuvent pénétrer dans l'entresol par les trappes d'accès dans le garage et que plusieurs insectes peuvent se retrouver dans l'entresol en utilisant notamment le système de ventilation (maximum) au grenier.
- [57] La Bénéficiaire confirme aussi que sa résidence est en zone agricole et qu'il y a quatre à cinq épandages de produits dans un champ cultivé immédiatement en face de son immeuble.
- [58] Elle témoigne ne pas avoir eu connaissance que ses voisins vivaient des problématiques de mouches à leur résidence tout comme le suggère l'exterminateur dans son rapport du 9 février 2015.

M. David Mercier, ingénieur chez Bouthillette Parizeau

- [59] Après qu'il eut été reconnu comme expert à l'audience, M. Mercier précise qu'il a été mandaté par la Bénéficiaire afin d'effectuer un test d'infiltrométrie à sa propriété.
- [60] M. Mercier a expliqué que le test se déroulait en deux étapes.
- [61] Le premier objectif était de déterminer le taux de renouvellement d'air à l'heure et le second était de vérifier visuellement les endroits où il y avait présence d'infiltration d'air.
- [62] Dans sa conclusion, il expose que le taux de renouvellement d'air de la résidence de la Bénéficiaire est supérieur aux exigences actuelles du programme Novo climat. Puisqu'aucun programme de certification n'a été prévu pour cette résidence et que le *Code de construction* ne spécifie aucune valeur ni aucun barème à ce sujet, l'interprétation de ces résultats demeure relative à chaque projet, selon lui. Il précise néanmoins avoir détecté certaines fuites d'air lors de son inspection visuelle. Il explique l'écart de valeur de ses tests en comparaison avec ceux effectués par Réseau de Vinci inc. par le fait qu'il procédait, lors de ses travaux, par l'obturation plus complète des ouvertures mécaniques du bâtiment. Par contre, les travaux de M. Mercier ont été effectués avant les travaux correctifs de l'Entrepreneur. Il a admis que si ses tests avaient été faits à la date de l'audition, les infiltrations seraient moindres. Puisque l'ensemble des revêtements extérieurs et intérieurs étaient faits au moment de ses tests, il ne peut identifier où est la source des problèmes constatés.

- [63] Appelé à décrire l'intérieur de la résidence, il admet que le revêtement en bois embouveté à l'intérieur de la maison est différent de son hypothèse émise à la section 8.3 de son rapport à savoir l'existence de panneaux de gypse.
- [64] D'ailleurs, il admet, dans son Rapport complémentaire du 19 mai 2016 que :
- « L'air circule dans les murs derrière les différentes couches de matériaux et ressort dans la maison là où c'est possible ». « Autrement dit, l'air qui est ressenti à l'intérieur au bas du mur lors de l'infiltrométrie peut venir d'une fuite qui se trouve tout près ou à quelques pieds plus loin. »*
- [65] Considérant l'état des lieux, il précise, dans son avis du 19 mai 2016, que la thermographie jumelée à une dépressurisation de la résidence permettrait une analyse plus précise des zones de fuite, ce que son travail au niveau de l'infiltrométrie ne permet pas.
- [66] En fait, vu l'état des lieux, le test d'infiltrométrie a de sérieuses limites.
- [67] C'est d'ailleurs ce qu'il a reconnu en contre-interrogatoire lorsqu'il s'est déclaré incapable de vérifier si les percements dans l'enveloppe du bâtiment, tels qu'identifiés en preuve, étaient responsables des infiltrations d'air.
- [68] Le Tribunal ne peut que conclure que les performances au niveau des infiltrations d'air de l'immeuble de la Bénéficiaire sont en deçà du programme Novo climat, lequel n'est pas applicable en l'espèce. D'ailleurs, et bien que cela ne faisait pas partie de son mandat, il témoigne que la présence de mouches et de coccinelles à l'intérieur de l'immeuble de la Bénéficiaire ne s'explique pas nécessairement par ces infiltrations d'air. Il a évidemment reconnu qu'aucune maison n'est d'ailleurs étanche.
- [69] Quant à l'ignorance avouée de l'expert concernant la présence d'un pare-air, les photos au dossier démontrent que lors de la livraison de l'immeuble, un tel pare-air semble avoir été installé et même que certains trous faits dans ce pare-air lors des travaux d'électricité (à la charge de la Bénéficiaire) semblent aussi avoir été, du moins pour ceux visibles sur les photos, colmatés correctement.

M. André Gagné, architecte

- [70] M. Gagné témoigne être devenu membre de l'Ordre des architectes du Québec en 2002.
- [71] Dans le présent dossier, il a effectué une inspection thermographique de l'enveloppe du bâtiment de la Bénéficiaire.
- [72] M. Gagné explique que seuls des experts certifiés par l'American Society For Nondestructive Testing (ASNT) peuvent obtenir ou interpréter des images provenant de la thermographie. Une certification de niveau 1 est requise pour l'utilisation de la caméra (formation de base) et de niveau 2 pour la rédaction du rapport thermographique.

- [73] En contre-interrogatoire, M. Gagné a confirmé ne pas détenir le niveau 2. Il décrit d'ailleurs ce niveau 2 comme étant un expert au niveau juridique pour la thermographie. Il prétend plutôt agir à titre d'architecte ayant à faire un rapport qui utilise un thermographe. Cette particularité n'apparaît pas décrite à son rapport.
- [74] Conscient que M. Gagé n'a pas de formation adéquate pour la rédaction du rapport thermographique, mais que ce dernier agit à titre d'architecte, il a été reconnu à titre d'expert par le Tribunal, sujet toutefois à sa crédibilité eu égard à l'objet de son témoignage, soit la thermographie et son interprétation.
- [75] À la révision des photos apparaissant au rapport complémentaire de M. Gagné daté du 24 mai 2016, le Tribunal constate que celui-ci n'a pas été informé que certains travaux additionnels avaient été exécutés à la résidence de la Bénéficiaire par l'Entrepreneur avant d'étayer ses conclusions.
- [76] Il est d'ailleurs ressorti lors du contre-interrogatoire que les lieux tels qu'exposés dans les photographies apparaissant dans son rapport complémentaire ne reflétaient pas le véritable état des lieux au moment où l'Entrepreneur eut terminé ses travaux, ou immédiatement avant la pose du système intérieur (donc après les travaux de plomberie et d'électricité effectués par la Bénéficiaire) ni non plus après les travaux de réparation de l'Entrepreneur exigés par l'Administrateur.
- [77] Cela remet donc en question sa conclusion et ses recommandations et ne peut donc guider raisonnablement le Tribunal.
- [78] D'ailleurs, cet architecte ne fait aucune relation entre le contenu des documents qu'il a produits au Tribunal et la présence de mouches et de cochenilles dans l'immeuble de la Bénéficiaire.

iii. PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

Témoignage de M. Marco Lachance

- [79] M. Lachance exerce son métier en construction depuis plus de 28 ans.
- [80] Au moment de la construction de la résidence de la Bénéficiaire, il avait une dizaine d'employés œuvrant dans le secteur résidentiel, commercial et agricole.
- [81] Il précise que la Bénéficiaire désirait que sa résidence soit construite selon les croquis qu'elle avait en mains, le tout pour une somme ne dépassant pas 100 000 \$. Il précise les exclusions au contrat de construction, dont notamment l'électricité, la plomberie, les armoires, la finition intérieure et les couvres plancher. Il témoigne avoir été souvent présent sur le chantier pendant la construction. Jamais il n'a été question de performance particulière du bâtiment, et surtout pas d'une construction Novo climat qui nécessite une toute autre planification et des coûts supérieurs.

- [82] Il décrit au Tribunal la construction étape par étape et confirme avoir installé un pare-vapeur intérieur (polythène).
- [83] À ce sujet, il se réfère à des photos produites au dossier démontrant que le polythène installé était bien scellé puisqu'il semblait être gonflé par endroit, sous les lattes de bois le retenant. Il prétend n'avoir eu aucun contrôle sur les travaux électriques et que ceux-ci se faisaient en même temps que ses propres travaux, mais le soir par un électricien après le travail de ses employés. Il précise avoir bien avoir installé le pare-air extérieur en s'assurant de son étanchéité tout comme le polythène intérieur (par vapeur). À l'aide des photos qu'il a produites au dossier d'arbitrage, il a décrit celles démontrant que le polythène (pare-vapeur) qu'il a installé était troué ou défoncé à certains endroits et que cela pouvait laisser pénétrer des insectes. Nous pouvons d'ailleurs le constater sur l'une des photos (figure 29 pièce E-1, photos n°4 et 5 pièce E-2).
- [84] Enfin, après avoir décrit les travaux correctifs exécutés à la résidence de la Bénéficiaire, M. Lachance a précisé (tels que les photos à l'appui le démontrent) qu'il a utilisé de la mousse uréthane afin de combler le maximum de trous qui pouvaient être présents aux endroits où il est intervenu.
- [85] L'Entrepreneur a également produit les rapports de Réseau de Vinci inc. faisant état de tests d'infiltrométrie.
- [86] Bien que les résultats ont différé de ceux obtenus par l'architecte André Gagné, il appert des rapports de M. Bernard Miller, technologue professionnel chez Réseau de Vinci inc., qu'il n'était pas possible d'évaluer les dommages au pare-vapeur à la résidence de la Bénéficiaire suite au passage des sous-traitants de celle-ci, en l'occurrence l'électricien, le plombier, l'expert en ventilation, ni même l'état du pare-vapeur lors de la construction elle-même.
- [87] Dans son rapport complémentaire, M. Miller confirme avoir aperçu, dans l'entretoit, plusieurs trous dans le pare-vapeur qui constitue des endroits propices à l'infiltration d'insectes.

▪ **Témoignage de M. Richard Vallée**

- [88] Après une description de la formation de M. Vallée à titre d'exterminateur et la confirmation que celui-ci possède plusieurs certifications, dont toutes celles émises par le Ministère de l'Environnement du Québec, il a été reconnu comme expert en extermination pour les fins de son témoignage.
- [89] Ayant racheté l'entreprise de son père, M. Vallée, œuvre en extermination depuis des dizaines d'années.
- [90] Il expose avoir eu une demande de l'Entrepreneur afin de se présenter à la résidence de la Bénéficiaire. Il s'est donc présenté à cette résidence le 11 octobre 2013 pour une problématique de mouches et de coccinelles.
- [91] Il témoigne au Tribunal ne pas avoir été surpris d'une telle problématique vu l'endroit où la résidence était construite, soit en périphérie d'un champ et tout près d'une écurie.

- [92] Il décrit les mouches présentes à la résidence de la Bénéficiaire comme étant « des pollénies du lombric ». Ce type de mouche pond des œufs dans les prairies et contaminerait les lombrics. À la mi-août, ces mouches cherchent la chaleur en vue de l'automne et de l'hiver. En fait, contrairement à la mouche domestique, ce type de mouche se nourrit dans les arbres et feuilles plutôt qu'à l'intérieur des maisons.
- [93] Elles cherchent la chaleur et c'est pourquoi elles se retrouvent dans les greniers qui sont faciles d'accès. Cet expert explique que les toits cathédraux dans les résidences attirent les mouches puisqu'il y a, dans ce type d'immeuble, des chambres d'air dans l'entresol plus difficile à tempérer et où la chaleur peut s'accumuler. Cet environnement propice à la présence de mouches se retrouve dans la résidence de la Bénéficiaire. En fait, plus une maison possède un endroit qui garde sa chaleur longtemps, plus cet endroit est privilégié par le type de mouche dont il est question. Il a visité le grenier de la résidence et a constaté que celui-ci gardait la chaleur, même en automne.
- [94] La circulation de l'air dans ce grenier était difficile et, malgré la présence d'un ventilateur mécanique (maximum), l'endroit était propice aux insectes qui cherchent à se protéger du froid.
- [95] Le cycle du retour des mouches dans la résidence de la Bénéficiaire s'explique par le champ se trouvant en face. L'expert explique que cette problématique est relativement commune et qu'il ne faisait pratiquement que ce genre d'intervention d'extermination depuis plusieurs semaines avant la date d'audition du présent arbitrage.
- [96] Les bâtiments les plus susceptibles de concentrer ces insectes réunissent certaines conditions :
1. Les bâtiments en proximité des champs sont les plus exposés au phénomène;
 2. Les bâtiments les plus visés sont ceux qui absorbent le plus de chaleur (grenier et chambre d'air);
 3. Les bâtiments les moins étanches sont susceptibles d'être affectés.
- [97] M. Vallée a recommandé, dans son document complémentaire, préparé pour l'Entrepreneur en date du 9 février 2015, de procéder à l'étanchéisation de l'extérieur de la bâtisse par des moyens physiques et appliquer préventivement un insecticide répulsif sur le revêtement extérieur de la bâtisse (traitement annuel ou parfois aux deux ans). C'est ce que la Bénéficiaire refuse de faire puisqu'elle considère que la maison qu'elle a acquise est neuve et qu'elle devrait être exempte d'un tel problème.
- [98] Dans son rapport complémentaire, l'exterminateur Vallée confirme également avoir fait des interventions similaires dans le secteur de la résidence de la Bénéficiaire. Interrogé à ce sujet à l'audition, il a témoigné avoir traité une maison du secteur pour le même type de mouches. Considérant ce traitement, il est possible que les mouches aient fui cette résidence pour se diriger plutôt vers celle de la Bénéficiaire vu sa proximité.

- [99] Il précise que les mouches et autres insectes entrent dans les résidences par les endroits le permettant, dont notamment dans des trous non colmatés suite aux travaux d'électricien ou de plombier.
- [100] Lorsqu'on lui demande pourquoi des mouches peuvent être aussi nombreuses dans une résidence en hiver, celui-ci explique que ce type d'insecte développe naturellement une huile qui devient une graisse lorsque la température est plus fraîche entraînant l'insecte à figer pendant une certaine période. Si la chaleur revient, la mouche revit et meurt peu après puisqu'elle ne peut se nourrir et qu'elle n'a pas d'énergie. C'est ce qui explique la grande mortalité de mouches qui meurent l'hiver à l'intérieur d'une résidence qui éprouve des problèmes comme celle de la Bénéficiaire.
- [101] Questionné au sujet des coccinelles, il informe le Tribunal que ce type d'insectes est protégé. Leur venue dans les résidences à l'automne est un peu plus tardive. Le traitement pour les mouches a aussi un effet dévastateur pour les coccinelles.
- [102] Confronté au fait que la Bénéficiaire avait témoigné que, malgré l'intervention de l'exterminateur, il y avait encore la présence de mouches, M. Vallée soumet qu'un traitement à la mi-octobre est moins efficace qu'un traitement à la mi-août puisque déjà, à une période aussi tardive, les insectes se retrouvent sous la laine minérale ou isolant au grenier au moment du traitement. Il précise toutefois que son travail est garanti et qu'il retourne dans les résidences à ce moment pour terminer le travail.
- [103] Tel que tous ont pu le constater à l'audience, l'expertise de M. Vallée est reconnue et instructive. Sa crédibilité ne fait aucun doute.
- [104] Le phénomène des mouches à la résidence de la Bénéficiaire est donc compréhensible.
- [105] Ainsi, considérant la venue des insectes à la résidence de la Bénéficiaire, tout espace permettant une infiltration peut devenir problématique.

iv. PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

Témoignage de M. Michel Hamel, t.p.

- [106] M. Hamel témoigne avoir une formation de technique en génie civil. Il exerce son travail depuis une douzaine d'années pour l'Administrateur et exécute plus de 200 inspections par année.
- [107] La réclamation de la Bénéficiaire concernant les mouches et les coccinelles est datée du 25 novembre 2013, soit à l'intérieur de la période de 3 ans de la réception du bâtiment.
- [108] L'Administrateur est d'avis que pour avoir gain de cause, la Bénéficiaire doit démontrer la présence d'un vice caché pour bénéficier du Plan de garantie.

- [109] Après la visite de l'immeuble, il rend une décision le 29 mai 2014 concernant la présence de mouches et de coccinelles.
- [110] Il précise dans sa décision qu'une inspection sommaire à l'extérieur du bâtiment et du grenier n'a pas permis de déceler des défaillances notables pouvant expliquer l'infiltration de mouches à l'exception de l'absence d'anti-vermine sous le parement extérieur.
- [111] Il a ainsi ordonné à l'Entrepreneur de faire le correctif approprié afin de réduire l'infiltration des mouches à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment.
- [112] M. Hamel ajoute qu'il ignorait qu'une partie du travail de construction de la résidence de la Bénéficiaire avait été exécuté par des sous-traitants directement engagés par elle dont notamment pour des travaux de plomberie et d'électricité.
- [113] S'il avait su cela à l'époque de la visite, il aurait possiblement refusé la demande de réclamation, et ce, vu les dispositions de l'article 12 paragraphe 3 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Témoignage de Mme Geneviève Blouin, t.p.

- [114] Mme Blouin agit à titre d'inspectrice conciliatrice pour l'Administrateur depuis plusieurs années. Elle a une formation en technique d'architecture et est membre des technologues professionnels du Québec. Elle a repris le dossier de la Bénéficiaire en remplacement de M. Michel Hamel.
- [115] Elle témoigne avoir rendu une visite à la résidence de la Bénéficiaire le 6 janvier 2015.
- [116] Le 15 janvier 2015, elle a rendu une décision ordonnant à l'Entrepreneur de faire certains travaux correctifs.
- [117] Elle a par la suite suspendu cette décision le 16 février 2015 puisque des tests d'infiltrométrie allaient être exécutés.
- [118] Le 9 mars 2015, elle a ordonné à l'Entrepreneur d'effectuer certains travaux additionnels à ceux ordonnés le 15 janvier 2015, ce que l'Entrepreneur a exécuté (en arrière de la tête de lit de la chambre à l'étage).

V. DÉCISION

i. Moyen d'irrecevabilité

- [119] À l'audition, les procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur ont soulevé l'irrecevabilité de la demande de réclamation de la Bénéficiaire concernant la présence de mouches et de coccinelles à sa résidence.

- [120] Cette question d'irrecevabilité n'avait pas été formulée auparavant, malgré plusieurs décisions interlocutoires du Tribunal et plusieurs décisions de l'Administrateur.
- [121] Essentiellement, les procureurs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur invoquent les dispositions de l'article 10 paragraphe 4 du Règlement du Plan de Garantie en vigueur au moment de la signature du contrat de construction. Cet article prévoit qu'une réclamation de la Bénéficiaire doit être transmise dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du *Code civil du Québec*.
- [122] La jurisprudence arbitrale a déterminé que ce délai est de rigueur et ne peut être suspendu ni prorogé. Il est impératif que la dénonciation soit reçue tant par l'Entrepreneur que par l'Administrateur, à l'intérieur ce délai. Si ce délai de déchéance n'est pas respecté, il y a extinction du droit d'un Bénéficiaire à l'application du Plan de garantie pour la réclamation visée. Le Tribunal est en accord avec cette interprétation du Règlement. Or, l'appréciation par le Tribunal du caractère raisonnable d'un tel délai repose principalement sur le comportement des parties et sur la nature du vice.
- [123] Lorsque le vice n'apparaît que graduellement, l'article 1739 du *Code civil du Québec* dispose que le délai commence à courir du jour où l'on a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.
- [124] En l'instance, la Bénéficiaire plaide que les premiers signes qui se sont manifestés ne sont qu'une présence de mouches. De 2011 à 2013, des plaintes en ce sens sont transmises à l'Entrepreneur sans toutefois que quiconque en connaisse la cause et encore moins, ne se doute de l'étendue du problème. C'est à la suite de la visite de l'exterminateur, en octobre 2013, que la Bénéficiaire prétend avoir pu véritablement se douter pour la première fois de l'étendue du vice dont elle en ressentait certaines conséquences.
- [125] La dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur qui a suivi cette visite, a été exécutée dans un délai raisonnable n'excédant pas six (6) mois. Ainsi, l'Arbitre est d'avis que le délai raisonnable n'excédant pas six (6) mois prévus à l'article 10 paragraphe 4 du Règlement sur le Plan de Garantie a été respecté par la Bénéficiaire par l'envoi de sa lettre du 25 novembre 2013, pièce A-4.
- [126] Cette décision résulte de l'appréciation des faits et de la connaissance de la Bénéficiaire qui ne peut soupçonner la gravité et l'étendue du vice qu'après les commentaires formulés par l'exterminateur à l'automne 2013.
- [127] Le moyen d'irrecevabilité de l'Administrateur et de l'Entrepreneur est donc rejeté.

ii. Demandes d'arbitrage de la Bénéficiaire

- [128] Le Tribunal a requis à quelques reprises, pendant le processus de mise en état des procédures d'arbitrage, que lui soit confirmé le véritable objet de celui-ci. Plus précisément, le Tribunal a demandé aux parties de confirmer que l'objet de l'arbitrage porterait non pas uniquement sur la présence des mouches et coccinelles, mais aussi concernant la problématique d'infiltration d'air dont s'est plainte la Bénéficiaire.
- [129] Ainsi, les parties ont convenu que le Tribunal d'arbitrage traitera dans le cadre d'une seule et même décision des contestations de la Bénéficiaire concernant le refus par l'Administrateur de reconnaître la problématique des mouches et coccinelles tout comme celle liée à la présence d'infiltration d'air froid.
- [130] Bien qu'il n'y ait pas eu formellement de demande d'arbitrage concernant la problématique d'infiltration d'air froid, l'Arbitre soussigné a accepté de traiter de la contestation de la Bénéficiaire portant sur la dernière décision rendue par l'Administrateur en date du 8 février 2016.
- [131] Depuis cette décision, l'Entrepreneur a exécuté des travaux correctifs et ceux-ci ont fait l'objet d'une preuve lors de l'audience.
- [132] Les experts ont également eu l'occasion de faire valoir leur point de vue quant à la suffisance de ces travaux, eu égard à la réclamation formulée par la Bénéficiaire.
- [133] La Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont conclu un contrat de construction pour une résidence de deux étages avec garage intérieur sur un immeuble situé en zone agricole tout près d'un champ exploité pour fins d'agriculture et de bâtiments abritant quelques chevaux. Le contrat de construction excluait plusieurs travaux. En effet, la Bénéficiaire a conclu une entente avec l'Entrepreneur lui permettant de faire compléter ou de compléter elle seule des travaux à sa résidence neuve sans que l'Entrepreneur en soit responsable. Ainsi, les travaux reliés à l'électricité, la plomberie, aux armoires, aux revêtements intérieurs, soit les murs à être construits en planche de bois, étaient exclus.
- [134] Rapidement après la prise de possession de sa résidence, la Bénéficiaire a constaté une problématique d'infiltration de mouches et de coccinelles. Sans comprendre l'origine de ce phénomène, la Bénéficiaire s'en est plainte. Cette dernière s'est également plainte d'une problématique d'infiltration d'air froid à plusieurs endroits dans sa résidence.
- [135] Les deux problèmes soulevés ont fait l'objet de six (6) décisions de l'Administrateur.
- [136] Pour la première problématique dénoncée, soit celle de la présence de mouches et de coccinelles, l'Administrateur a ordonné dans sa décision du 29 mai 2014 que certains travaux de colmatage soient exécutés, ce qui fut fait. La Bénéficiaire a malgré tout maintenu sa demande d'arbitrage à ce sujet.

- [137] Quant à la problématique d'infiltration d'air, celle-ci a fait l'objet de plusieurs décisions et de nombreux travaux exécutés par l'Entrepreneur. Comme mentionné précédemment, les parties ont accepté que soit soumis à l'arbitrage la justesse des recommandations de l'Administrateur et de la suffisance des travaux effectués par l'Entrepreneur. Dans les procédures d'arbitrage, la Bénéficiaire maintient que les travaux requis par l'Administrateur sont insuffisants et que ceux exécutés par l'Entrepreneur sont insatisfaisants pour régler la problématique.
- [138] Puisque la dénonciation de la problématique de mouches et de coccinelles est survenue durant la troisième année de la Garantie, le Tribunal doit s'interroger si cette problématique constitue un vice caché aux termes du Plan de garantie ou si cette problématique découle de la présence d'un vice caché, à savoir, des infiltrations d'air froid à l'intérieur de la résidence ou si ces infiltrations sont un vice caché.
- [139] Il est évident pour le Tribunal que la présence de mouches et de coccinelles à l'intérieur de la résidence ne peut que découler de la possible infiltration de ces insectes par des ouvertures donnant à l'intérieur des pièces de la résidence et des pièces du bâtiment.
- [140] Tel que preuve en fut faite, la Bénéficiaire a fait elle-même exécuter des travaux modifiant l'enveloppe du bâtiment. Plus précisément, des travaux d'électricité et de plomberie ont été exécutés pendant et après les travaux de l'Entrepreneur.
- [141] La preuve a clairement révélé que la présence de mouches et de coccinelles à l'intérieur de la résidence ne pouvait que s'expliquer par des problématiques affectant le pare-vapeur installé à l'intérieur de la résidence de la Bénéficiaire et au grenier de celle-ci.
- [142] La preuve photographique a révélé que les mouches et coccinelles se retrouvaient tout près de ces bris au pare-vapeur du grenier de la résidence.
- [143] Évidemment, personne n'a pu identifier avec précision les endroits où les mouches ou autres insectes pouvaient entrer à l'intérieur de la résidence, mais il ne fait pas de doute qu'à l'origine les bestioles ont profité des passages causés par des trous faits au pare-vapeur.
- [144] Il n'est pas important de savoir quels chemins ces insectes ont parcourus pour atteindre l'enceinte de la résidence où la Bénéficiaire vit.
- [145] D'ailleurs, il a été constaté que des insectes pouvaient avoir accès au grenier de la résidence, puisque de nombreux endroits le permettaient, que ce soit au niveau du garage intérieur (par lequel les insectes pouvaient avoir accès aisément au grenier tel que la preuve photographique l'a démontré), par le système de ventilation (maximum) du toit ou par les tuyaux dont le pourtour non étanche pouvait permettre aux insectes de circuler librement. L'Arbitre l'a lui-même constaté lors de la visite des lieux avant l'audition.
- [146] L'article 12 paragraphe 3 du Règlement sur le Plan de garantie applicable à la présente instance prévoit que les réparations rendues nécessaires par une faute

du Bénéficiaire pouvant résulter de modifications ou ajouts réalisés par celui-ci sont exclues de la Garantie.

- [147] Le Tribunal ne peut que constater la prépondérance de la preuve à l'effet que tant la présence de mouches et de coccinelles que les infiltrations d'air que la Bénéficiaire trouve inacceptables résultent de travaux exécutés par les sous-traitants de celle-ci et non en raison des travaux de l'Entrepreneur.
- [148] Cela suffirait pour rejeter la demande de la Bénéficiaire concernant les mouches et les coccinelles et d'infiltration d'air froid à sa résidence.
- [149] Mais, il y a plus.
- [150] M. Richard Vallée, exterminateur d'expérience, a témoigné devant le Tribunal au sujet des mouches et coccinelles se retrouvant dans la résidence de la Bénéficiaire.
- [151] Il a décrit le type de mouche se retrouvant dans l'immeuble et a associé les insectes au milieu agricole. Il a clairement expliqué le cycle de vie des insectes et tous ont compris les raisons pour lesquels il y avait une grande quantité d'insectes qui pénétraient dans l'immeuble à l'automne et quittaient celui-ci au printemps. Ce phénomène naturel a d'ailleurs été constaté par cet expert dans le voisinage de l'immeuble de la Bénéficiaire. Il a affirmé qu'un traitement d'extermination règle généralement la problématique. Ce traitement doit être exécuté annuellement ou aux deux ans. Après quelque temps, les insectes cessent de fréquenter l'immeuble traité pour emménager ailleurs.
- [152] Le type de construction choisie par la Bénéficiaire incluant un toit cathédrale, incite les insectes, du type de ceux présents à la résidence de la Bénéficiaire à y emménager à l'automne.
- [153] Contrairement aux mouches domestiques, ce type d'insecte ne se nourrit pas à l'intérieur des immeubles, mais y loge plutôt en raison de chambres d'air relativement chaudes et difficiles à aérer vu leur configuration. C'est exactement le type de chambre d'air qui se trouve au grenier de la résidence de la Bénéficiaire et qui explique, selon cet expert (non contredit par ailleurs), la présence importante d'insectes provenant de l'extérieur de l'immeuble de la Bénéficiaire et particulièrement du champ situé en face de celle-ci. L'environnement extérieur est propice à la présence de ce genre d'insectes. Bien qu'ayant suggéré des traitements à la résidence de la Bénéficiaire, cette dernière n'a pas bénéficié de services, qui auraient, selon l'exterminateur, favorisé la disparition de ce phénomène naturel. C'était d'ailleurs, l'essentiel du travail de l'exterminateur à d'autres résidences depuis plusieurs semaines, au moment où il a témoigné devant le Tribunal d'arbitrage.
- [154] Pour les raisons décrites précédemment, le Tribunal d'arbitrage ne peut que reconnaître que la présence des insectes à l'intérieur de la résidence de la Bénéficiaire n'origine ou ne résulte pas d'un vice caché affectant cette résidence.
- [155] Malgré la preuve du phénomène naturel que représentent les insectes à l'intérieur de la résidence de la Bénéficiaire, une preuve d'expert a aussi été

produite au Tribunal afin de tenter de démontrer la présence d'un vice caché expliquant les infiltrations d'air froid dans la résidence.

- [156] D'ailleurs, le processus décisionnel de l'Administrateur tout comme celui de l'arbitrage, ont été retardés puisque les parties ont accepté de traiter la problématique de présence d'insectes et d'infiltration d'air froid ensemble, la première étant possiblement expliquée par la seconde.
- [157] Le Tribunal d'arbitrage ne croit pas que les infiltrations d'air à l'intérieur de la résidence constituent un vice caché aux termes du Règlement d'arbitrage.
- [158] En effet, il n'y a aucune norme de performance pertinente à l'infiltration, applicable à cet immeuble. Il n'y a aucun standard ou norme applicable, chaque situation étant un cas d'espèce. La résidence n'a pas été vendue en respect d'un programme de certification comme celui connu comme étant Novo climat. S'il y a présence d'infiltration d'air comme les différents experts en ont discuté, celles-ci ne peuvent provenir, en très grande partie, que du type de construction requis par la Bénéficiaire ou, encore, par les travaux effectués par les sous-traitants engagés par cette dernière et dont les travaux sont exclus du Plan de Garantie.
- [159] La Bénéficiaire a fait témoigner un ingénieur ayant administré un test d'infiltrométrie à sa résidence.
- [160] Ainsi, M. Daniel Mercier a exécuté ce test et est arrivé à un résultat autre que l'expert mandaté par l'Entrepreneur, M. Bernard Miller de Réseau de Vinci inc. Ces deux experts n'ont pas utilisé la même méthode de travail ni exécuté leurs travaux au même moment. En effet, l'expert de la Bénéficiaire a exécuté son test avant les travaux correctifs et celui de l'Entrepreneur après ceux-ci. Malgré ce qui précède, l'expert de l'Entrepreneur a constaté davantage d'infiltration que l'expert de la Bénéficiaire, ce qui paraît illogique au Tribunal. Cela s'explique par les différences de méthodes employées par les experts.
- [161] À tout événement, puisqu'aucune norme n'est applicable à la résidence de la Bénéficiaire, le Tribunal ne peut en tirer de conclusion.
- [162] Par contre, l'expert de l'Entrepreneur a lui-même remarqué la présence de trous dans le pare-vapeur à l'entree de la résidence. Interrogé à ce sujet, l'expert Daniel Mercier, mandaté par la Bénéficiaire, a confirmé n'avoir fait aucune vérification concernant quelques trous dans l'entree et n'a pas modifié son témoignage lorsque le Tribunal lui a fait part que les tests effectués avaient précédé d'importants travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur (ce qu'il ignorait même lors de l'audition).
- [163] Ayant le fardeau de la preuve, le Tribunal ne peut que constater que la Bénéficiaire a échoué à respecter son fardeau de preuve de démontrer la présence d'un vice caché à l'aide des tests d'infiltrométrie.
- [164] La Bénéficiaire a aussi mandaté M. André Gagné, architecte, afin que celui-ci effectue un test de thermographie à l'aide d'appareils sophistiqués.

- [165] En contre-interrogatoire, M. Gagné a admis ne pas détenir la certification de niveau 2 délivrée par l'Association reconnue en cette matière (ASNT). Cette certification de niveau 2 est nécessaire, selon cette Association, pour qu'un individu puisse rédiger un rapport de thermographie et interpréter les résultats obtenus. Bien plus, la presque totalité des photos apparaissant au rapport de M Gagné ne représentait pas les véritables travaux ayant été exécutés à la résidence de la Bénéficiaire. En effet, certains travaux additionnels avaient été exécutés après la date des photographies apparaissant à son rapport et même des travaux correctifs relativement importants avaient été exécutés par l'Entrepreneur aux endroits ciblés à certaines autres photos. Cet architecte n'est jamais retourné sur les lieux depuis les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur.
- [166] À titre de recommandation, il a suggéré que les revêtements extérieur et intérieur soient complètement enlevés et refaits. En plus d'impliquer des travaux exécutés par la Bénéficiaire elle-même, l'expert a reconnu que même ces travaux, tout comme ceux effectués sur une maison Novo Climat (inapplicable au présent dossier) ne permettaient pas d'éliminer toute infiltration d'air. Ainsi, le Tribunal ne peut considérer les infiltrations d'air qu'a tenté de démontrer l'architecte Gagné dans son rapport, comme constituant un vice caché aux termes du Règlement sur le Plan de Garantie.
- [167] Enfin, la Bénéficiaire a aussi produit les documents en provenance de M. Daniel Lapointe, représentant de la firme SNC-Lavalin. Comme mentionné précédemment, les documents produits au dossier de la Cour, sous objection de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, ne sont aucunement probants quant à la présence d'un vice caché.
- [168] En résumé, la présence d'insectes à l'intérieur de la résidence de la Bénéficiaire découle vraisemblablement d'un phénomène naturel accentué par des travaux de construction qui ont été effectués par les sous-traitants engagés par la Bénéficiaire. Enfin, les infiltrations d'air dans l'immeuble de la Bénéficiaire ne constituent pas non plus un vice caché. Les travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur à la demande de l'Administrateur sont donc suffisants dans les circonstances et la Bénéficiaire, ne peut malheureusement s'en plaindre.
- [169] La Bénéficiaire a également réclamé une somme de 26 291,63 \$ suivant un document produit au dossier comme pièce P-37.
- [170] Essentiellement la Bénéficiaire réclame le temps qu'elle a consacré aux différentes expertises, visites, réparations de l'Entrepreneur, conférences téléphoniques dans le cadre de l'arbitrage, communications avec l'avocate de l'Administrateur, et le temps personnel d'audience et celui consacré au ramassage d'insectes. La Bénéficiaire désire également obtenir le remboursement des frais de ses experts ayant produit des rapports et témoignés en arbitrage.
- [171] Le Règlement sur le Plan de Garantie n'accorde aucune compétence à l'Arbitre pour une condamnation en dommages et intérêts comme requise, en grande partie, au document P-37. Le Tribunal ne peut que référer la Bénéficiaire aux

- tribunaux de droit commun si elle estime qu'elle est en droit de réclamer ces sommes à l'Administrateur et/ou l'Entrepreneur.
- [172] Le Tribunal d'arbitrage doit aussi statuer sur les frais d'experts réclamés respectivement par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur en instance. Aucun frais d'expert n'est réclamé par l'une ou l'autre des parties concernant la problématique des mouches et coccinelles.
- [173] Pour ce qui est des infiltrations d'air, la Bénéficiaire réclame les frais de l'architecte André Gagné concernant le test de thermographie. Vu l'absence de certification de M. Gagné pour la production d'un rapport de thermographie et considérant également que ce rapport n'est pas à l'origine des ordonnances rendues par l'Administrateur au niveau des correctifs à apporter à l'immeuble de la Bénéficiaire, ces frais d'experts ne seront pas accordés.
- [174] Par contre, le test d'infiltrométrie effectué par M. Daniel Mercier, ingénieur à la firme Bouthillette Parizeau a servi à l'Administrateur pour rendre sa décision du 9 mars 2015 ordonnant l'exécution de travaux correctifs supplémentaires par l'Entrepreneur. Le Tribunal en ordonnera donc le paiement à l'Administrateur. Conformément à la pièce P-37 et au témoignage de la Bénéficiaire à l'audience, une somme de 1 724,63 \$ serait due à ce chapitre.
- [175] Quant aux frais de l'architecte et de l'ingénieur engagés par la Bénéficiaire pour l'audition de l'arbitrage, ceux-ci ne seront pas accordés. En effet, la Bénéficiaire ayant échoué dans ses prétentions et leurs conclusions n'ayant pas été retenues, le Tribunal ne peut ordonner à l'Administrateur et/ou l'Entrepreneur d'en assumer les coûts.
- [176] Quant aux coûts de l'arbitrage, ceux-ci seront aux frais de l'Administrateur vu la particularité du présent dossier et les ordonnances d'exécution des travaux correctifs rendus à l'encontre de l'Entrepreneur pendant l'instance d'arbitrage.

POUR LES MOTIFS MENTIONNÉS CI-HAUT, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

REJETTE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire concernant la présence de mouches et coccinelles à l'intérieur de sa résidence;

REJETTE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire concernant la problématique d'infiltration d'air froid à sa résidence;

REJETTE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire concernant les dommages réclamés aux termes de la pièce P-37;

ORDONNE à l'administrateur de payer à la Bénéficiaire la somme de 1 724,63 \$ en remboursement des frais d'experts assumés par celle-ci auprès de l'ingénieur de la firme Bouthillette Parizeau;

ORDONNE à l'Administrateur d'acquitter les coûts de l'arbitrage.

Québec, le 14 février 2017



Me REYNALD POULIN
Arbitre / Centre canadien d'arbitrage
commercial (CCAC)