

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

CCAC : S16-060601-NP

ENTRE

SYNDICAT DU 18 IMPASSE HUET

" Bénéficiaire "

c.

9153-5914 QUÉBEC INC.

CONDOS PLACE D'AMERIQUE

" Entrepreneur "

et

GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC

" Administrateur "

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

(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

DÉCISION ARBITRALE RENDUE LE 08 AOÛT 2016

YVES FOURNIER ARBITRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

SYNDICAT DU 18 IMPASSE HUET

18, IMPASSE HUET,
QUÉBEC, (QUÉBEC)
G2A 4C8

REPRÉSENTÉ PAR
Me MICHEL PARADIS

ENTREPRENEUR :

**9153-5914 QUÉBEC INC.
CONDOS PLACE D'AMERIQUE**

PERSONNE MORALEMENT CONSTITUÉE
DONT LE SIÈGE SOCIAL EST SITUÉ AU
14.882, BOUL.DE LA COLLINE,
QUÉBEC, (QUÉBEC)
G3E 1H3

REPRÉSENTÉE PAR
Me HUGO LAFRENIÈRE

ADMINISTRATEUR :

GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC

PERSONNE MORALEMENT CONSTITUÉE
DONT LE SIÈGE SOCIAL EST SITUÉ AU
9200, BOUL. MÉTROPOLITAIN EST,
MONTRÉAL, (QUÉBEC)
H1K 4L2

REPRÉSENTÉE PAR
Me FRANÇOIS-OLIVIER GODIN

DÉCISION

HISTORIQUE DES PROCÉDURES

[1] Le 19 juillet 2012, Martin Gignac signait un rapport de conciliation (A-7) suite aux dénonciations écrites datées du 14 mars et 6 avril 2012 lesquelles étaient formulées par la présidente du syndicat du 18 Impasse-Huet, madame Colombe Lacasse.

[2] Dans sa décision, le conciliateur s'en rapporte à deux passages précis pour traiter du point qu'il qualifie ainsi : « Toiture : Étanchéité. »

[3] Du premier envoi daté du 14 mars 2012, il en retire le texte suivant :

« Je viens vous soumettre un problème concernant le sous-sol et les garages du 18 Impasse-Huet.

Depuis jeudi le 8 mars dernier, il s'infiltré de l'eau le long des cloisons de ciment au rez-de-chaussée ; certains garages, à date 3 de connus, sont touchés ; je crois bien qu'il y a un problème avec le toit.

Le gypse de mon plafond, long de la cloison en ciment, est en train de se défaire. »

[4] Et de la dénonciation du 6 avril 2015, il ramène le paragraphe suivant :

« 1- Les infiltrations d'eau dans certains condos et garages ainsi que dans la salle commune au sous-sol du bâtiment. (Étant donné que les appartements touchés, soit le 302 et le 304, sont situés directement sous les drains, se pourrait-il que l'étanchéité de ces drains soit en cause ?) »

[5] Monsieur Gignac dénote avoir constaté des cernes dans les logements 302, 304 et le 204 aux murs et plafond ainsi que dans le garage du logement 303, au sous-sol, lesquels laissent présager

un manque d'étanchéité de la toiture, des drains ou ailleurs. Il conclut que l'Entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[6] Le 5 février 2015, le procureur du Bénéficiaire, Me Michel Paradis, adressait ainsi tant à l'Administrateur qu'à l'Entrepreneur une dénonciation d'un *vice de construction grave* à l'immeuble du 18 Impasse-Huet à Québec concernant la toiture. Me Paradis écrit :

« Tel qu'il appert du rapport d'expertise joint de M. Michel Landry, expert-conseil, la toiture de l'immeuble de notre client couvert par le plan de garantie obligatoire des maisons neuves, est affectée d'un vice de construction et de conception majeur, que nous vous dénonçons par les présentes. La dite toiture est du type « non ventilé ». Notamment, l'installation du pare-vapeur pour un tel type de toiture serait inadéquate et le promoteur, M. Jocelyn Chabot a confirmé à l'expert Landry que l'installation effectivement réalisée n'est pas conforme aux plans d'origine. »

(Je souligne)

[7] Le 11 mai 2016, le conciliateur, Martin Gignac, rendait sa décision quant à cette seconde dénonciation en intitulant ainsi la problématique : « Quatre (4) boîtes de mécanique et deux (2) drains au toit : Étanchéité. »

[8] Le conciliateur rapporte dans les termes formulés par l'expert la dénonciation :

« À la demande de M. Letourneau, nous avons inspecté la toiture et nous avons découvert avec notre appareil par capacitance de marque TRAMEX la présence d'humidité aux quatre (4) boîtes sur le toit. Ces quatre boîtes regroupent chacune trois évacuations de sècheuse sur les côtés et une installation d'évent de plomberie sur le dessus.

Le 23 janvier dernier, nous avons fait ouvrir par l'entrepreneur Menuiserie Pouliot Inc. deux parois verticales de deux boîtes pour vérifier ce qu'il en était. Nous avons constaté la présence de frimas et de condensation importante sur les parties froides des boiseries, ainsi que la présence d'eau et d'humidité dans le contreplaqué et l'isolant.

Nous avons constaté que les joints des conduits métalliques étaient scellés avec des rubans adhésifs en aluminium, ce qui révèle que les joints de ces conduits sont étanches, par contre nous avons constaté qu'au niveau de platelage (support de la toiture) que le pourtour des conduits avec le platelage n'était pas scellé. L'absence de scellement au pourtour des conduits n'est pas un défaut en soi, mais cela nous indique que l'humidité de condensation que l'on retrouve à l'intérieur des boîtes provient de l'enveloppe isolante sous le platelage. Ce problème de condensation est anormal étant donné que le pare-vapeur situé du côté chaud dans la partie intérieure du plafond devrait être étanche à la vapeur d'eau. »

(Je souligne)

[9] Monsieur Gignac rapportait ainsi les constatations :

« Lors de notre visite des lieux, nous avons constaté la situation pour laquelle la garantie Qualité Habitation s'était déjà prononcée dans le rapport de conciliation en date du 19 juillet 2012 qu'il y avait un problème d'étanchéité de la toiture.

De plus, l'expert M. Michel Landry a pu nous démontrer avec un appareil de détection d'humidité qu'il y avait de l'humidité à la hauteur de boîtes de mécanique et au pourtour des deux drains de toit. »

(Je souligne)

[10] De nouveau sa conclusion donnait raison au Bénéficiaire et il exigeait de l'Entrepreneur de faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[11] Le 16 mai 2016, le procureur du Bénéficiaire s'adressait au CCAC (Centre canadien d'arbitrage commercial) pour que l'arbitre détermine les travaux à réaliser par l'Entrepreneur suite à la reconnaissance du vice par le conciliateur.

[12] Le 6 juin 2016, Me Hugo Lafrenière, procureur de l'Entrepreneur, demandait l'arbitrage de cette dernière décision de l'Administrateur. Il formulait dans ces termes l'appel de l'Entrepreneur :

« En effet, le conciliateur mentionne, à la page 10 sur 14 de sa décision, avoir constaté la situation pour laquelle la Garantie Qualité Habitation s'était déjà prononcée dans le rapport de conciliation en date du 19 juillet 2012, à savoir qu'il y avait un problème d'étanchéité de la toiture.

Or, si les problèmes constatés en 2012 faisaient état d'une problématique d'étanchéité de la toiture, les problèmes évoqués dans le rapport du 11 mai 2016 sont d'une toute autre nature. Il n'y a ici aucune preuve d'infiltration d'eau, de sorte que l'étanchéité de la toiture n'est pas compromise. Il est plutôt question d'une problématique de condensation, plus particulièrement au niveau des boîtes de mécanique. Il s'agit donc d'une problématique qui n'a, contrairement à ce qu'affirme le conciliateur, pas de lien avec la situation évoquée dans le rapport de juillet 2012. »

ENTENTE PRÉALABLE

[13] Les parties ont convenu et ce, sans préjudice et sans admission à leur position respective actuelle ou antérieure, de soumettre à l'arbitre, dans l'éventualité où celui-ci confirmerait la décision du conciliateur, une méthode de réparation adoptée par les experts. Dans cette hypothèse le Tribunal endosserait la méthode préconisée et convenue par les parties.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

JOCELYN CHABOT

[14] Monsieur Jocelyn Chabot est le représentant de l'Entrepreneur qui souligne être spécialisé au niveau des toitures.

[15] Il soumet que la contestation de l'Entrepreneur repose sur le fait que la décision du 14 mars 2012 traitait « *de l'infiltration du drain de toit* » et aujourd'hui dans la décision du 6 avril 2016 on parle du prolongement, « *de la continuité du coupe-vapeur qui traverse le plafond et les tuyaux qui traversent le coupe-vapeur* ».

[16] Le procureur de l'Entrepreneur, dans son préambule à une question, dirige son témoin sur les photos annexées au rapport de 2012 montrant des cernes au plafond du logement 302, des coulisses au-dessus d'une plinthe, le gonflement du joints de jonction au plafond du logement 303, le gonflement d'une feuille de gypse au plafond du garage ainsi que les coulisses au mur de béton du garage et l'amène par la suite à élaborer sur les infiltrations au niveau des drains.

[17] Pour monsieur Chabot il s'agissait d'une défaillance au niveau des joints entre le drain du toit (drain mécanique en cuivre) et le tuyau de drainage fluvial qui créait un débordement d'eau lequel occasionnait des infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment. L'eau descendait directement le long de la colonne du tuyau fluvial, et ce jusqu'au garage.

[18] Il fait état qu'il n'y a pas eu d'infiltration d'eau au niveau des boîtes mécaniques en 2012. Aussi, lors de la réfection de la membrane de la toiture en 2014, les boîtes mécaniques n'ont pas été touchées tant au niveau du pare-vapeur qu'au niveau des conduits à l'intérieur.

[19] Au rapport daté du 12 mai 2015 de monsieur Michel Landry, il est noté à la page 3 :

« Nous avons constaté au moment de l'enlèvement du gypse du plafond que le pare-vapeur et l'isolant avaient déjà fait l'objet d'une ouverture au plafond, mais que la réparation n'avait pas été bien effectuée (photo 12). »

[20] Monsieur Chabot fait valoir que c'est un entrepreneur engagé par le syndicat qui serait intervenu à cet endroit.

[21] En aucun temps le Bénéficiaire n'a signifié à l'Entrepreneur quelque infiltration d'eau dans le bâtiment depuis l'exécution des travaux par celui-ci en 2012 et ce jusqu'en 2016.

[22] L'Entrepreneur insiste pour distinguer que le problème d'infiltration identifié en 2012 était localisé au niveau du collet et la jonction du tuyau de plomberie, du tuyau de drainage fluvial, et dans la situation décrite en 2015 on cible un problème de condensation créé par un manque de continuité du pare-vapeur autour du tuyau qui traverse le plafond ce qui n'est d'aucun lien entre les deux problématiques.

CONTRE-INTERROGATOIRE

[23] Monsieur Chabot précise qu'en 2012 l'Entrepreneur a remplacé les drains du toit et les joints d'étanchéité lesquels faisaient défaut et qui étaient à la source des infiltrations.

[24] Me Paradis lui demande d'expliquer en quoi le problème identifié en 2012 se distingue de celui de 2015. Monsieur Chabot l'explique ainsi en d'autres mots:

« On ne parle plus d'un problème d'étanchéité au niveau du toit, il n'y a plus d'infiltration d'eau au niveau du drain du toit. Aujourd'hui il y a un problème de condensation qui est occasionné par la non-continuité du pare-vapeur au niveau du plafond et on a fait aucune intervention au niveau de ce pare-vapeur. »

[25] Me Godin l'invite à élaborer sur les vérifications qu'il a effectuées en 2012. Monsieur Chabot s'exprime ainsi :

« On est allé par une logique très simple. Le tuyau fluvial, on connaît l'endroit où il monte et en bas ça le fait passer directement avec ça, les constatations nous ont amenés à découvrir que le problème se situait au niveau du drain de toit.

Le drain se jette dans le fluvial, et la colonne du fluvial arrive directement au sous-sol, ça descend directement en bas, on a investigué autour du drain de toit et on a constaté que les joints d'étanchéité des 2 drains, c'est exactement le même problème. Ils faisaient défaut et on les a remplacés, on jamais eu de problème par la suite. »

[26] L'Entrepreneur explique qu'en 2014, considérant les plissements de la membrane du toit, il fut convenu avec le fournisseur de corriger les gondolements. Les travaux ne compromettaient aucunement l'étanchéité de la toiture. Un panneau X Press Board, qui est un panneau de fibre de verre devait s'ajouter à une membrane sous couche. Puis, il y avait la pose d'une membrane de finition. Les membranes sur les boîtes mécaniques et les relevés de membrane furent également appliqués.

PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

MICHEL LANDRY

[27] Une première visite prit place pour l'expert Michel Landry sur le toit du 18 Impasse-Huet, à Québec, le 25 janvier 2015, après que le Bénéficiaire eut reçu une information à l'effet que l'immeuble voisin (14 Impasse-Huet), construit de façon identique à l'immeuble en cause (18 Impasse-Huet) avait des problèmes de condensation au niveau de la toiture.

[28] Monsieur Landry rapporte que le Bénéficiaire voulait s'enquérir si les mêmes problèmes affectaient leur immeuble.

[29] À l'aide d'un appareil par capacitance de marque Tramex, il vérifia s'il y avait présence d'humidité dans les quatre (4) boîtes sur le toit. Ces boîtes regroupent chacune trois évacuations de sècheuse et une installation d'évent de plomberie. La présence d'humidité était à son maximum. Il fit ouvrir deux boîtes situées au-dessus des appartements 301 et 304 par Menuiserie Pouliot Inc. Il constata la présence de frimas et de condensation importante sur les parties froides des boiseries, ainsi que la présence d'eau dans le contreplaqué et l'isolant.

[30] Concernant le pare-vapeur déchiré ou lacéré au-dessus du 302, il ne peut en expliquer la cause ni le moment mais laisse présumer que l'Entrepreneur serait à l'origine de cette ouverture.

[31] L'ouverture faite au plafond du 302, le 26 février 2015, vis à vis deux drains, servait pour l'expert à vérifier s'il se produisait de la condensation. À l'endos du panneau OSB il a constaté un taux d'humidité de 40% et il a observé la présence de corrosion sur le métal du drain du toit, relevant ainsi un problème d'humidité dans l'isolation du toit sandwich (photos 13-14).

[32] En sus du constat quant à la déchirure du pare-vapeur au niveau du 302, il manquait une portion d'isolation (laine minérale).

[33] Il note que l'absence partielle d'isolant vient compliquer la situation. S'il n'y a pas d'isolation, le panneau OSB va demeurer plus chaud que ce qu'il devrait être. Conséquemment il devrait se retrouver moins de condensation. Cela peut expliquer qu'en direction du drain, l'OSB semble moins noirci. Vis-à-vis l'ouverture, la problématique d'isolation apparaissait plus importante.

[34] Dans les régions autour du drain, il n'y a pas d'isolant par-dessus le platelage, ou le pontage en OSB. Se faisant, l'endos du panneau OSB, s'il est froid, et qu'il y a de l'humidité enfermée dans le système de toiture, la condensation s'installe. Cette problématique fut constatée lorsque les deux (2) boîtes du toit furent ouvertes.

[35] L'expert explique pourquoi il y a présence d'humidité et de condensation :

« Si on prend les photos 1 et 2 on voit que les boîtes sont déposées sur le OSB et on a découpé le panneau OSB pour passer les tuyaux. On n'a pas scellé le pourtour des conduits qui traversent le panneau OSB (4 tuyaux qui traversent).

Quand j'ai tassé la laine dans la boîte j'ai vu les trous ronds dans l'OSB, ce n'était pas scellé. Ça me dit que dans l'espace de la toiture il y a de l'humidité qui a pu migrer dans le pourtour de ces 4 tuyaux pour aller condenser dans la partie froide.

Le reproche que je fais ce n'est pas de pas avoir scellé le pourtour des tuyaux, il n'est pas supposé d'avoir de l'humidité dans le système de toiture, alors qu'on devrait pas en avoir par un système qui est complètement fermé, il n'est pas ventilé. »

[36] Monsieur Landry rappelle qu'il a ouvert par l'intérieur sous une boîte (photos 15,16 et 17), de l'appartement 302. Il a constaté qu'il n'y avait pas de pare-vapeur vis-à-vis le vide technique. Dès lors, tout l'air chaud intérieur peut s'élever par l'effet « cheminée » et aller condenser à l'intérieur des boîtes sur les toits. Cette situation existerait depuis la construction et elle crée un problème de condensation.

[37] Une autre vérification fut faite (percée d'expertise) au plafond de l'appartement 301 (photos 7 à 15). Il a constaté que le bois à la rive de la structure du toit et le dessus du platelage comportaient une humidité entre 20% et 26.7%. L'humidité du platelage s'estompait lorsqu'il allait vers l'intérieur du toit démontrant ainsi que le problème de condensation était davantage présent à la rive (photo 11).

[38] À la partie haute du mur vis-à-vis la rive du toit, l'isolant se prolonge jusqu'au niveau du toit. Dans cette même partie haute, il semble y avoir une région plus froide qui favorise la condensation d'humidité, tant sous le platelage que sur le haut de la rive du mur. Aucun dommage apparent ou de moisissure n'a été constaté.

[39] L'expert se dit convaincu qu'il y a de l'humidité qui est enfermée dans le système de toiture. Alors que le pare-vapeur devrait être aussi efficace que la membrane d'étanchéité, cette équation n'est pas atteinte.

[40] La source de l'humidité se retrouve près du drain (au-dessus du 302) et 4 sources près des boîtes sur le toit où il n'y pas de pare-vapeur qui vient bloquer l'air chaud humide qui peut traverser du côté.

[41] Au niveau des modules, la toiture semblait raisonnablement bien faite et de conclure dans son expertise écrite relativement aux correctifs :

"Il est nécessaire de réparer le pare-vapeur et l'isolant au niveau des deux drains de toit situés respectivement au-dessus des appartements 302 et 304. Il faudra également corriger le défaut de pare-vapeur au sommet des quatre vides techniques verticaux pour corriger la diffusion de vapeur dans le système isolant du toit sandwich.

À notre avis, ces travaux devraient être suffisants pour réduire la condensation excessive que nous avons constatée dans le système de toit sandwich. Par mesure de précaution, nous recommandons de sceller le pourtour de tous les conduits des vides techniques qui traversent le support du toit pour restreindre la diffusion d'humidité vers ces parties de toit. Quant au reste, les surfaces de toit et les

portions de mur sont isolées par l'extérieur, ce qui diminue le risque de condensation important sur ces parties. »

(Je souligne)

[42] Me Paradis questionne ainsi l'expert :

« Au niveau des vices, vous qualifiez comment la situation ? »

[43] Et monsieur Landry de répondre (*in extenso*):

« On a pas respecté la conception originale de la toiture, où on venait mettre toute la surface de la toiture au chaud en mettant R20 d'isolation environ : un pouce de « polyisocyanurate » c'est environ R-5. On venait mettre un R-20 par-dessus l'OSB, et lui va rester au chaud sur toutes les parties courantes de la toiture et si on avait bien fait les boîtes sur le toit on rendait ça indépendant du reste du toit. »

[44] Quant aux conséquences si le problème ne serait pas réparé, monsieur Landry s'exprime ainsi :

« On a un problème de condensation sur les parties froides, notamment à la rive des boiseries dans le système de toiture et vis à vis les drains parce que là on a plus d'isolation de pente, de sorte que les parties les plus froides on risque de condensation, de moisissure et pourriture, parce que le système de toit sandwich ne tolère aucune fuite, on a un système fermé. Si je fais rentrer de l'air chaud, humide là-dedans, elle s'accumule, elle ne sort plus. L'hiver l'humidité condense au dos des parties froides et l'été, elle voyage, si c'est plus chaud, si le soleil vaporise l'humidité qui était dans les matériaux à ce moment-là elle se retrouve à l'intérieur du système fermé et ça sort pas, ça empire, c'est un système qui empire dans le temps, c'est le problème.»

[45] Le Tribunal lui demande d'expliquer le lien entre le premier rapport et le second rapport. Il l'explique ainsi :

« En 2012, c'est un problème d'infiltration d'eau qui descend jusqu'au niveau du sous-sol et on identifie qu'il y a un problème de joint au niveau des drains, mais le drain est situé dans l'entre-toit, donc il faut nécessairement défaire pour aller réparer le drain, faut faire des ouvertures, faut enlever l'isolant qui est mouillé parce que l'eau a coulé partout, il faut remplacer l'isolant. Moi j'ouvre et le pare-vapeur est fissuré puis l'isolant est mal placé. Donc pour moi il y a un lien direct. »

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

MARTIN GIGNAC

[46] Le conciliateur Martin Gignac a signé les rapports de conciliation du 19 juillet 2012 (A-7) et du 11 mai 2016 (A-5). Pour ce dernier rapport il a procédé à une visite du bâtiment au niveau de la toiture suite à la dénonciation du 5 février 2015. Le président du syndicat, André Letourneau, l'expert Michel Landry et Jocelyn Chabot étaient présents à cette inspection.

[47] Le témoin expose que monsieur Landry lui a démontré qu'il y avait un taux d'humidité excessif de la membrane de la couverture avec un appareil par capacitance aux alentours des drains et des quatre (4) boîtes mécaniques. Les photos montrées au rapport, à la page 11, furent prises par le conciliateur lors de cette visite. L'appareil a détecté un « taux d'humidité de 100% » à proximité des endroits ciblés. Plus il s'éloignait, plus le taux diminuait.

[48] Monsieur Gignac fait rappel de ses constatations énoncées à la page 10 du même rapport (A-5).

[49] En 2012 il avait constaté une infiltration d'eau au niveau des appartements 302, 304 et 204, au niveau des murs et des plafonds. Il y avait présence d'eau et des cernes d'eau ce qu'il l'a amené à conclure que cette situation « ... laissent présager une manque d'étanchéité de la toiture, des drains ou ailleurs. »

[50] Le Tribunal lui demande d'expliquer le terme « ailleurs ». Il s'exprime ainsi :

« C'est ça qu'on a constaté lors de la visite en 2016. On a réussi à me démontrer qu'il n'y a pas juste un problème où ça coulait, ni au niveau des drains. Il y a un problème de condensation à l'intérieur des boîtes, le problème n'a pas été réglé à 100%. Ça fait partie de la couverture au complet. C'est la suite. »

[51] Le tribunal questionne le conciliateur:

« Quel est le lien entre les deux rapports ? »

[52] Martin Gignac :

« Pour moi c'est la même chose. Le problème n'a pas été réglé. Il y avait un problème au niveau du drain pour lequel l'Entrepreneur a apporté des correctifs, il y avait un problème au niveau de la membrane, il a apporté un correctif, mais là on se trouve avec un problème de condensation aussi. Le problème n'est pas réglé encore. La condensation n'est pas réglée, le coupe-vapeur n'est pas contenu. »

CONTRE-INTERROGATOIRE

[53] Monsieur Gignac reconnaît que suite aux interventions de l'Entrepreneur quant à la réparation de la jonction entre le drain mécanique au toit et le tuyau, il n'y a pas eu de nouvelles dénonciations depuis relativement à des infiltrations d'eau. Il en est tout autant quant au fait qu'aucune dénonciation n'a été amenée par le Bénéficiaire avant le dernier rapport de monsieur Landry et que la notion de condensation ne fut pas utilisée tant dans la dénonciation de 2012 que dans la décision qui suit.

[54] Me Lafrenière lui fait admettre que les infiltrations d'eau sont la conséquence de l'eau de pluie alors que la condensation c'est en quelque sorte de l'eau qui se forme de l'intérieur du bâtiment ou de la toiture.

[55] Le conciliateur précise que l'eau produite par la condensation *« peut descendre petit à petit et peut-être dans 4 ou 5 ans, on va la voir sortir. Mais ce n'est pas ce qui a été dénoncé »*, doit-il avouer.

CONTRE PREUVE

JOCELYN CHABOT

[56] Dans le rapport de l'expert Landry celui-ci note que le pare-vapeur est déchiré (photo 12) au-dessus du condo 302. Pour monsieur Chabot rappelle qu'aucune intervention n'a été faite de l'intérieur à partir du plafond de cette unité par sa compagnie.

[57] Le représentant de l'Entrepreneur n'a pas souvenir s'il y a eu à l'origine l'installation d'un boudin compressif agissant comme support entre les modules.

ARGUMENTATION

ENTREPRENEUR

[58] Me Hugo Lafrenière soutient que le lien fait par le conciliateur Gignac quant aux deux rapports (A-7 et A-5) ne tient pas la route. Les problématiques ciblées par chacun des rapports ne s'inscrivent pas dans un processus de continuation ou de prolongation.

[59] Le problème énoncé dans le rapport de juillet 2012 attaque les infiltrations d'eau causées par un manque d'étanchéité de la toiture, vraisemblablement des drains ou ailleurs. En mots simples, la toiture coulant. Les photos produites en témoignent.

[60] Suite à l'intervention de l'Entrepreneur, lequel apporta des correctifs au niveau des drains, aucune manifestation d'infiltration d'eau n'est réapparue.

[61] Monsieur Landry fut mandaté par le Bénéficiaire sur la base que la problématique de condensation dans l'entre-toit du 14 Impasse-Huet pouvait exister pour le 18 Impasse-Huet. Il n'y avait alors aucune manifestation ou infiltration laissant croire à une telle problématique au bâtiment du Bénéficiaire.

[62] L'expertise de monsieur Landry a dévoilé qu'il y avait de la condensation dans les boîtes mécaniques et près des drains. Cherchant la cause, l'expert a découvert que le pare-vapeur souffrait d'une discontinuité et cette situation pouvait contribuer à faire migrer de l'air chaud et

humide dans un système de toit qui est normalement sensé être fermé. C'est l'air chaud qui s'engouffre et il ne peut en ressortir, de là la problématique.

[63] Monsieur Landry n'a pas constaté de dommages apparents ni de moisissure au niveau de la percée exploratoire au plafond de l'appartement 301 (page 3 du rapport).

[64] Le procureur poursuit en indiquant le passage suivant du rapport (page 3) :

« Nous avons constaté au moment de l'enlèvement du gypse du plafond que le pare-vapeur et l'isolant avaient déjà fait l'objet d'une ouverture au plafond, mais que la réparation n'avait pas été bien effectuée (photo 12). »

[65] La preuve non contredite a révélé que cette réparation n'a pas été faite par l'Entrepreneur et que le dommage qui en découle (problème d'humidité dans l'isolation du toit sandwich) ne peut le rendre responsable.

[66] de plus, le procureur met en évidence le passage suivant de l'expertise (page 6) :

« L'expertise a pu identifier qu'il y avait des lacunes au niveau du pare-vapeur vis-à-vis les drains, notamment au-dessus de l'appartement 302 et possiblement vis-à-vis le drain de l'appartement 304 parce que le plafond a également été ouvert. Le pare-vapeur sera également à poser à la partie supérieure des 4 vides techniques verticaux qui desservent les quatre boîtes présentes sur le toit. Ces défauts à eux seuls contribuent à expliquer les problèmes de condensation que nous avons relevés même ceux présents à la rive des toits. »

[67] Il rapporte les correctifs très circonscrits suggérés par l'expertise écrite de monsieur Landry (page 7) :

« 6. CORRECTIFS

Il est nécessaire de réparer le pare-vapeur et l'isolation au niveau des deux drains de toit situés respectivement au-dessus des appartements

302 et 304. Il faudra également corriger le défaut de pare-vapeur au sommet des quatre vides techniques verticaux pour corriger la diffusion de vapeur dans le système isolant du toit sandwich. »

[68] S'attaquant au rapport du 5 février 2015 (A-6), signé par monsieur Landry, le procureur relève deux passages :

« Nous avons constaté que les joints des conduits métalliques étaient scellés avec des rubans adhésifs en aluminium, ce qui révèle que les joints de ces conduits sont étanches, par contre nous avons constaté qu'au niveau du platelage (support de la toiture) que le pourtour des conduits avec le platelage n'était pas scellé. L'absence de scellement au pourtour des conduits n'est pas un défaut en soi, mais cela nous indique que l'humidité de condensation que l'on retrouve à l'intérieur des boîtes provient de l'enveloppe isolante sous le platelage. (page 1)

...

Une inspection visuelle intérieure de deux unités n'a pas révélé de manifestation d'infiltration d'eau, mais l'isolation et le bois absorbent l'eau et l'humidité et le bois du côté froid peut pourrir avant qu'il se produise des infiltrations d'eau à l'intérieur. »

[69] Le procureur insiste sur le fait que la situation actuelle n'en est pas une d'infiltration d'eau mais plutôt de condensation reliée à une discontinuité du pare-vapeur.

[70] Monsieur Landry n'a jamais fait état d'infiltration d'eau dans son rapport de 2015 et monsieur Gignac a admis qu'il n'y avait pas eu de dénonciation ultérieure touchant l'étanchéité du toit.

[71] L'expert s'est avancé en indiquant :

« Il n'y a rien qui dit que je n'ai pas d'autre problèmes. »

[72] C'est une présomption qui ne peut faire preuve dans le présent dossier.

[73] La preuve prépondérante n'établit pas qu'il faille refaire la toiture au complet.

[74] Pour Me Lafrenière, le vice majeur doit apparaître dans les cinq (5) ans de la réception du bâtiment (article 10 du *Règlement*). Il ajoute :

« Me Paradis a demandé à Landry quand ce problème est-il apparu ? Il faut faire une nuance entre la cause du vice et sa manifestation parce que la cause qui est la discontinuité du pare-vapeur elle était là. Le vice lui n'est pas apparu. Il n'y avait pas de problème. On suspectait qu'on avait les mêmes lacunes que le 14. On a expertisé. Le vice n'est pas pour autant apparu. Le rapport indique qu'il n'y a pas de manifestation d'infiltration d'eau, et qu'il n'y a pas de trace au-dessus du 301. (Page 3). »

[75] Par conséquent, il n'y a pas eu de vice qui soit apparu dans le cinq (5) premières années de la réception des parties communes.

[76] Il ne peut s'agir à la limite d'un vice de construction. La situation ne revêt pas le caractère de gravité suffisant pour être reconnu comme un vice majeur qui met en péril le bâtiment au sens de l'article 2118 C.c.Q.. Même si le tribunal devrait conclure qu'il s'agit d'une continuité, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un vice caché qui devait être découvert dans les trois ans. Ce qui n'est pas dans le cas ici.

BÉNÉFICIAIRE

[77] Me Michel Paradis signale d'entrée de jeu que le problème de condensation est reconnu par toutes les parties.

[78] Pour le procureur cette problématique existe depuis le tout début et il s'agit d'un vice de conception, « de la façon dont les drains ont été installés. »

[79] Les citoyens dénoncent les manifestations et ne sont pas des experts. Il appartient à l'entrepreneur d'intervenir pour réparer les effets du problème qui ont pu être causés.

[80] Me Paradis ramène l'extrait de la dénonciation de madame Lacasse (note B) datée du 6 avril 2012 :

« Les infiltrations d'eau dans certains condos et garages ainsi que dans la salle commune au sous-sol du bâtiment (Étant donné que les appartements touchés, soit le 302 et le 304 sont situés directement sous les drains, ça pourrait-il que l'étanchéité de ces drains soit en cause ?) »

[81] La représentante du syndicat a dénoncé un problème d'étanchéité des drains. L'arbitre doit interpréter largement. Quant au conciliateur, il n'a pas à faire d'expertise. Le résultat du travail de l'Entrepreneur se veut un problème réparé superficiellement.

[82] Le procureur ajoute que le conciliateur peut décrire autrement le problème et même expertiser. Curieusement il apparaît une contradiction dans cette dernière partie d'énoncé avec ce qui fut plaidé plus haut.

[83] La seule preuve que le Tribunal possède est l'expertise de monsieur Landry, lequel soutient qu'il s'agit d'un vice majeur qui entraînerait la perte de l'immeuble et que ce vice s'est manifesté dans les cinq (5) ans de la fin des travaux. La date de dénonciation est janvier 2015 et elle fut formulée par l'expert.

ADMINISTRATEUR

[84] Me François-Olivier Godin considère que la dénonciation menant au rapport de monsieur Gignac daté du 11 mai 2016 (A-5) s'inscrit dans la continuité de la problématique dénoncée en avril 2012. Dans les deux rapports, monsieur Gignac a identifié la problématique comme un problème d'étanchéité.

[85] Il existe actuellement un risque de perte potentiel du bâtiment. Il ne devrait pas y avoir de l'humidité dans le toit et encore faut-il reconnaître qu'elle est mal gérée.

[86] Me Godin argumente que les frais d'expertise ont déjà été fort élevés dans les précédents dossiers. Le Tribunal devrait prendre en considération l'entièreté des frais que l'Administrateur pourrait possiblement et amener à payer.

[87] Pour l'attribution des frais, il est d'opinion que c'est le nouveau règlement qui devrait s'appliquer.

ANALYSE ET DÉCISION

[88] Puisque l'Entrepreneur conteste le bien-fondé des décisions de l'Administrateur, le fardeau de preuve repose sur ses épaules. Quel est le niveau de preuve à offrir pour l'Entrepreneur? À l'article 2803 du Code civil du Québec, le législateur indique :

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

[89] L'article 2804 C.c.Q. définit ainsi la preuve prépondérante.

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.

[90] Il suffit pour l'Entrepreneur, en l'espèce, que sa preuve soit prépondérante. La Cour suprême, dans l'arrêt *Montréal Tramways Co. c. Léveillé*¹, nous enseignait :

«This does not mean that he must demonstrate his case. The more probable conclusion is that for which he contends, and there is anything pointing to it, then there is evidence for a court to act upon. »

[91] Plus tard, le plus haut tribunal du pays traitait ainsi de la norme applicable en matière civile laquelle se veut similaire à celle en matière réglementaire² :

« En conséquence, je suis d'avis de confirmer que dans une instance civile, une seule norme de preuve s'applique, celle de la prépondérance des probabilités. Dans toute affaire civile, le juge du

¹ [1933] R.C.S. 456

² *F.H. c. McDougall*, [2008] CSC 53 (Canll)

procès doit examiner la preuve pertinente attentivement pour déterminer si, selon toute vraisemblance, le fait allégué a eu lieu (...) »

[92] Les tribunaux doivent souvent agir en pesant les probabilités. Rien ne peut être mathématiquement prouvé³. La décision doit être rendue judiciairement et par conséquent en conformité aux règles de preuve généralement admises devant les tribunaux. Le *Règlement* étant d'ordre public, l'arbitre ne peut décider par complaisance ou par le fait que la preuve présentée par l'une des parties se veut sympathique.

[93] Il convient de souligner le droit applicable dans le cas où le Bénéficiaire dénonce des malfaçons, des vices cachés ou des vices de construction ou de réalisation. Le législateur l'a ainsi formulé à l'article 10 du *Règlement* :

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 ;

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.

(Je souligne)

³ *Rousseau c. Bennett*, [1956] R.C.S. 89

[94] Faut-il rappeler que le rôle de l'arbitre est d'analyser la preuve soumise quant à un différend découlant d'une décision du conciliateur (Administrateur) touchant une dénonciation et, par conséquent, de reconnaître ou pas si ce dernier a correctement analysé la dénonciation dans le cadre de la Garantie et, par voie de conséquence, si l'Entrepreneur a manqué à ses obligations tant contractuelles que légales afin de circonscrire la couverture de la Garantie.

DATE DE FIN DES TRAVAUX

[95] Le Tribunal rappelle qu'il a déjà statué sur la date de fin des travaux dans quatre dossiers réunis ⁴ et impliquant les mêmes parties. J'en rapporte la conclusion :

Le 2 juin 2010, l'Entrepreneur transmettait au Bénéficiaire et aux copropriétaires l'avis de fin de travaux des parties communes. Lorsque les parties signèrent le formulaire d'inspection pré réception, toutes les conditions réglementaires requises étaient rencontrées pour établir que la fin des travaux soit la date du 2 juin 2010, i.e. la date initiale pour la computation des délais.

[96] Pour donner raison à l'Entrepreneur le Tribunal devra reconnaître le problème de condensation ou d'humidité de condensation comme un vice de construction ou de conception. Car la situation dénoncée en février 2015 se veut à l'intérieur du délai de cinq (5) ans et au-delà du délai de trois (3) ans pour les vices cachés.

[97] Avant de traiter de ce point argumenté par l'Entrepreneur, le Tribunal doit déterminer si la dénonciation du 5 février 2015 se veut dans la continuité de celles du 14 mars et 6 avril 2012.

[98] Madame Lacasse souligne le 14 mars 2012 un problème « concernant le sous-sol et les garages » du 18 Impasse-Huet. Elle précise qu'il s'agit d'infiltration de l'eau le long des cloisons de ciment au niveau du rez-de-chaussée. Trois garages sont touchés et pour la signataire il s'agit d'un problème avec le toit.

[99] Dans la seconde dénonciation, elle reformule ainsi la situation :

« 1- Les infiltrations d'eau dans certains condos et garages ainsi que dans la salle commune au sous-sol du bâtiment. (Étant donné que les appartements touchés, soit le 302 et le 304, sont situés directement sous les drains, se pourrait-il que l'étanchéité de ces drains soit en cause ?) »

[100] Le conciliateur a constaté des cernes dans deux logements soit le 302 et le 304, lesquels sont situés au dernier étage, ainsi qu'aux murs et plafond du 204, et finalement dans le garage du logement 303 situé au sous-sol.

[101] Les deux photos ciblant le 204 montrent le joint ouvert au plafond et un détachement et gonflement des parements de carton des feuilles de gypse.

[102] Monsieur Gignac conclut que ces manifestations « laissent présager » un manque d'étanchéité de la toiture, des drains ou ailleurs. De toute évidence le conciliateur n'a fait que constater la situation décrite par la présidente du Bénéficiaire. Aucune recherche ou analyse de la situation n'a été faite. Le terme « *ailleurs* » le confirme.

[103] Pour le rapport de conciliation du 11 mai 2016, le même conciliateur indique que Michel Landry a démontré avec un appareil de détection d'humidité qu'il y avait de l'humidité à la hauteur des boîtes de mécanique et au pourtour des deux drains de toit. Dès lors il s'agit d'un problème d'étanchéité de la toiture pour lequel la garantie Qualité Habitation s'est déjà prononcée. Encore une fois interrogé par le Tribunal quant au lien que le conciliateur fait entre les deux rapports, sa réponse n'explique pas la situation.

[104] On ne peut nier que de nombreuses humidités prises pour des dégâts des eaux, ne viennent pas d'infiltration extérieure mais ont une origine inférieure.

[105] Les phénomènes de condensation ne sont pas liés à la pluie, mais aux variations de température, et notamment au choc thermique entre un intérieur chaud et un revêtement ou une façade extérieure froide. La condensation peut se définir comme un phénomène physique de changement d'état de la matière, passant d'un état gazeux à un état condensé (solide ou liquide). La mauvaise étanchéité, un assemblage mal fait, des interstices permettront le passage lent de l'eau (liquide).

[106] En 2012, les manifestations de l'eau sont soudaines et assez importantes. On les retrouve sur trois étages : troisième, deuxième et sous-sol.

[107] Monsieur Jocelyn Chabot a traité la situation en 2012 en l'identifiant précisément comme une défaillance au niveau des joints entre le drain du toit (drain mécanique en cuivre) et le tuyau de drainage fluvial qui créait un débordement d'eau qui entraînait des infiltrations d'eau à l'intérieur de l'immeuble. L'eau descendait directement le long de la colonne du tuyau fluvial jusqu'au garage. Ce raisonnement ou ce constat n'a jamais été contesté ou contredit.

[108] Il ajoute qu'il n'y avait aucune infiltration d'air au niveau des boîtes mécaniques à cette époque. À niveau, sur ce point, aucune preuve contraire ne fut apportée.

[109] Le constat énoncé dans le rapport d'expertise daté du 12 mai 2015, à l'effet que le pare-vapeur et l'isolant avait fait l'objet d'une ouverture au plafond, l'attribuant possiblement à l'Entrepreneur a été nié par monsieur Chabot. Pour ce dernier l'ouverture aurait été faite par un entrepreneur retenu par le syndicat. Le témoignage de monsieur Chabot n'a pas été démenti.

[110] Qui plus est, ce dernier a soutenu qu'il n'existait pas d'infiltration d'eau au niveau des boîtes mécaniques en 2012. Tant à cette époque qu'au moment de la réfection de la membrane de la toiture en 2014, les boîtes mécaniques n'ont pas été touchées. Aucune preuve contraire ne fut apportée.

[111] Le tribunal doit retenir que suite à son exécution en 2012, l'Entrepreneur n'a reçu aucune communication du Bénéficiaire traitant d'une mauvaise exécution des travaux ou de l'apparition de nouvelles infiltrations et ce jusqu'à 2016.

[112] La distinction apportée par l'Entrepreneur au niveau des deux situations, celle de 2012 et celle de 2015, est reprise ici reprendre dans les termes donnant réponse à une question de Me Paradis :

« On ne parle plus d'un problème d'étanchéité au niveau du toit, il n'y a plus d'infiltration d'eau au niveau du drain du toit. Aujourd'hui il y a un problème de condensation qui est accompagné par la non continuité du pare-vapeur au niveau du plafond et on a fait aucune intervention au niveau du pare-vapeur. »

[113] Il apparaît pour le Tribunal que cet énoncé se veut apodictique.

[114] En architecture et en construction, l'étanchéité décrit les moyens mis en œuvre pour s'assurer que les éléments naturels extérieurs (pluie, humidité, vent) ou intérieurs (air saturé en humidité) ne viennent mettre en péril les éléments constitutifs du bâtiment (structure, isolation). L'étanchéité est la plupart du temps assurée par des membranes synthétiques ou des enduits hydrofuges.

[115] Le terme étanchéité employé par le conciliateur en 2012 doit être compris dans le contexte de la dénonciation à savoir des infiltrations d'eau à plusieurs niveaux. Je réitère que le conciliateur lors de sa visite n'a fait que constater la situation matérielle, sans plus. L'Entrepreneur a constaté, examiné et s'est exécuté en fonction du raisonnement qu'il a décrit comme « logique ». C'est un rapport de cause à effet et le résultant fut concluant, on ne peut le méconnaître.

* [116] Le Bénéficiaire a sollicité les services de monsieur Landry suite à une information venant des occupants de l'immeuble voisin. L'expert a ainsi opiné et conclu sur la situation :

« Les relevés que nous avons effectués montrent que le problème d'humidité de condensation est présent à un niveau critique se situe vis-à-vis les deux drains et les quatre boîtes regroupant les appareils d'évacuation et les événements. En raison de la présence de l'ancien contre-solin métallique nous n'avons pas pu vérifier la présence d'humidité à la rive du toit. »

[117] L'expertise a démontré qu'il y avait des lacunes au niveau du pare-vapeur vis-à-vis les drains, notamment au-dessus du condo 302 et possiblement vis-à-vis les drains du condo 304. Monsieur Landry avance que « ces défauts à eux seuls » contribuent à expliquer les problèmes de condensation. Le mot probablement n'a pas été retenu ce qui ne peut donner ouverture à un début de preuve. Ajoutons qu'il n'a noté aucune manifestation d'infiltration d'eau dans les deux unités visitées.

[118] En aucun temps dans ses rapports écrits l'expert fait un lien entre les problèmes de 2012 et 2015. Seul le Tribunal entreprit de le questionner sur cet aspect et il a soutenu :

« ... j'ai ouvert et le pare-vapeur est fissuré, puis l'isolant est mal placé. Donc pour moi il y a un lien direct. »

[119] Faut-il comprendre que les infiltrations de 2012 auraient été causées par un pare-vapeur fissuré et un isolant mal placé ? Si on relit plus haut l'intégralité de sa réponse, on pourrait le croire.

[120] Le Tribunal a compris de l'expertise de 2015 qu'il s'agissait d'un problème de condensation. Si cette situation prévalait en 2012 et aurait occasionnée en partie ou en totalité les infiltrations, cette même situation aurait logiquement perduré.

[121] Quant à monsieur Gignac, le Tribunal rapporte la définition qu'il donne au terme « ailleurs », employé dans sa décision de 2012 :

« C'est ça qu'on a constaté lors de la visite en 2016. On a réussi à me démontrer qu'il n'y a pas juste un problème de couverture où ça coulait au niveau des drains. Il y a un problème de condensation à l'intérieur des boîtes, le problème n'a pas été réglé à 100%. Ça fait partie de la couverture au complet. C'est la suite. »

[122] Il faut reconnaître que la réponse est quelque peu boiteuse.

[123] Quant au lien entre les deux rapports, il l'énonce ainsi :

« Pour moi c'est la même chose. Le problème n'a pas été réglé. Il y avait un problème au niveau du drain pour lequel l'Entrepreneur a apporté des correctifs, il y avait un problème au niveau de la membrane, il a apporté un correctif, mais là on se retrouve avec un problème de condensation aussi. Le problème n'est pas réglé encore. La condensation n'est pas réglée, le coupe-vapeur n'est pas continu. »

[124] Pour le soussigné, le témoin décrit deux problèmes distincts et non la perpétration ou le prolongement d'une même problématique.

[125] Après avoir considéré l'ensemble de la preuve, le Tribunal conclut que l'Administrateur a erré dans sa décision du 11 mai 2016 (A-5) et accueille la demande d'arbitrage.

ARGUMENT TRAITANT DU VICE DE CONSTRUCTION

[126] Même si cette première conclusion ne saurait être retenue, le Tribunal entend disposer de l'argument de l'Entrepreneur voulant que le problème de condensation ne soit pas un vice de construction et par conséquent le conciliateur n'aurait pas dû donner raison au Bénéficiaire.

[127] En aucun temps dans les rapports écrits de l'expert Michel Landry il est fait mention que la situation décrite se veut un vice de construction ou de conception. Les correctifs proposés peuvent guider le Tribunal dans sa décision. Il y a lieu de les rapporter à nouveau.

« Il est nécessaire de réparer le pare-vapeur et l'isolant au niveau des deux drains de toit situés respectivement au-dessus des appartements 302 et 304. Il faudra également corriger le défaut de pare-vapeur au sommet des quatre vides techniques verticaux pour corriger la diffusion de vapeur dans le système isolant du toit sandwich.

À notre avis, ces travaux devraient être suffisants pour réduire la condensation excessive que nous avons constatée dans le système de toit sandwich. Par mesure de précaution, nous recommandons de sceller le pourtour de tous les conduits des vides techniques qui traversent le support du toit pour restreindre la diffusion d'humidité vers ces parties de toit. »

[128] S'agit-il d'un vice de construction ? Le Tribunal répond par la négative. Relativement aux conditions d'application de l'article 2118 C.c.Q., l'auteur J. L. Baudouin écrit⁴ :

« 2-273. Extension. La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend

⁴ J. L. Baudouin et P. Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Y. Blais, Volume 11, *La responsabilité professionnelle*.

l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime [...] (p.257, 258).

2-274. Perte partielle. En cas de perte partielle, la jurisprudence, en pratique, se montre relativement sévère. Elle exige que celle-ci soit grave et sérieuse et refuse de considérer comme rentrant dans cette catégorie de simples dégradations mineures qui ne compromettent ni la solidité globale de l'ouvrage, ni la solidité d'une partie importante de celui-ci, ni son utilisation normale ou sa destination.

...

2-280. Preuve du vice – La preuve de la perte de l'ouvrage n'est pas suffisante pour donner naissance à la présomption que cette perte a bel et bien été causée par un vice. Le propriétaire doit, en effet, démontrer que cette perte est attribuable à un vice, démonstration qui relève essentiellement de l'expertise. [...] Toutefois, la présomption dont bénéficie le propriétaire lui évite d'avoir à démontrer la cause technique exacte de la perte de l'édifice. [...] p.262 et 263) »

...

Malgré les nombreux points soulevés par l'expert, le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas de vice de construction, mais bien de vices cachés. »

[129] Me Johanne Despatis s'exprime ainsi dans la décision arbitrale *Syndicat de la Copropriété les Jardins du Parc*⁵:

« [50] Comme on l'a vu plus haut, la jurisprudence n'exige pas qu'un édifice s'écroule pour qu'il y ait perte de l'ouvrage au sens du Code civil du Québec. La simple présence d'un danger sérieux susceptible d'entraîner une perte de l'ouvrage suffit pour ouvrir droit à cette garantie. En somme, on dira qu'il y a perte de l'ouvrage lorsqu'est démontrée la présence d'un vice d'une gravité propre à en

⁵ *SDC les Jardins du Parc c. Garantie des Bâtiments Neufs Résidentiels de l'APCHQ*, GAMM 2009-09-003, 28 janvier 2010.

affecter la solidité. Autrement dit, pour qu'une déficience soit qualifiée de grave ou sérieuse, selon l'article 2118, elle doit présenter une gravité susceptible de mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'immeuble.

[51] En l'espèce, la preuve révèle que les problèmes observés n'ont pas entraîné de conséquences sérieuses. Messieurs Séguin et Fortin conviennent certes que les situations observées contreviennent aux normes de construction mais aucune d'elles n'est décrite comme susceptible de mettre en péril la solidité de l'ouvrage ou encore d'entraîner des troubles graves dans l'utilisation de l'immeuble. »

[130] Me Michel A. Jeannot traitait ainsi des infiltrations d'eau dans l'affaire *Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Montréal et 153642 Canada Inc*⁶ :

« [36] Il est reconnu que les infiltrations d'eau peuvent être de nature à entraîner la perte, du moins partielle de l'immeuble, mais encore faut-il qu'une preuve de cette détérioration majeure soit faite [...] »

[131] L'étude du présent arbitrage me convainc, et ce après avoir considéré l'état du droit, qu'il ne saurait s'agir d'un vice de construction. En aucun temps l'arbitre ou l'expert ont prétendu que la gravité du vice pouvait mettre en cause la solidité du bâtiment ou une partie de celui-ci. Les réparations limitées à des endroits précis en font la preuve. Aussi la réponse donnée par l'expert au procureur du Bénéficiaire quant à la nature du vice et rapportée plus haut n'a pu confirmer ou éclairer la position de ce dernier.

[132] Faut-il le rappeler que la dénonciation menant à la dernière décision arbitrale fut signifiée au-delà du délai de trois ans depuis la fin des travaux.

[133] Ainsi ce second argument soutenu par le procureur de l'Entrepreneur doit recevoir l'acceptation du Tribunal.

LES FRAIS

⁶ SORECONI 070505001, 14 mars 2008.

[134] Les articles 37 et 38 du Règlement stipulent :

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

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

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

[136] Puisque le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, le Tribunal d'arbitrage ne peut accueillir la réclamation du Bénéficiaire pour le remboursement des frais d'expert.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

REJETTE la réclamation de remboursement des frais d'expert du Bénéficiaire ;

CONDAMNE l'Administrateur et l'Entrepreneur à payer en parts égales les frais du présent arbitrage ;

Laval, 8 août 2016.

Yves Fournier

YVES FOURNIER ARBITRE