

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

Entre **Mme Muriel Draoui & M. Gilles Regazzoni**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et **9103-7168 Québec Inc.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et **Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.**
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie **La Garantie Abrisat Inc.**
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 16-114
N° dossier CCAC : S16-120701-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Me Simon Oliva
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date(s) d'audience :	23 mai 2017
Lieu d'audience :	17, rue des Cervidés, Eastman, (Québec)
Date de la décision :	31 mai 2017

Identification des parties

Bénéficiaires :

Mme Muriel Draoui
M. Gilles Regazzoni
66, ave Claude Champagne
Montréal (Québec)
H2V 2X1

Entrepreneur :

Construction Whistler Inc
En faillite

Administrateur :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie **La Garantie Abrisat Inc.**
7333, Place des Roseaies, Bureau 300
Anjou (Montréal)
H1M 2X6

Historique du dossier

31 octobre 2010 :	Contrat d'entreprise et contrat de garantie
28 juin 2011 :	Contrat d'entreprise et contrat de garantie
6 mars 2012 :	Déclaration de réception du bâtiment
4 avril 2016 :	Dénonciation
11 avril 2016 :	Décision de l'administrateur
10 août 2016 :	Dénonciation
6 septembre 2016 :	Avis de 15 jours
8 février 2016 :	Décision de l'administrateur
1 ^{er} novembre 2016 :	Décision de l'administrateur
8 décembre 2016 :	Demande d'arbitrage
8 décembre 2016 :	Nomination de l'arbitre
9 février 2017 :	Cahier de pièces de l'administrateur
14 mars 2017 :	Convocation des parties à l'arbitrage
23 mai 2017 :	Visite des lieux et audience
31 mai 2017 :	Sentence arbitrale

[1] Sont présents à l'audience : le Bénéficiaire, M. Gilles Regazzoni, qui est représenté par Me Simon Oliva et accompagné de M » Gilles Huot, architecte; l'Administrateur est représenté par Me Marc baillargeon qui est accompagné de M. Michel Hamel, inspecteur-conciliateur.

[2] L'Entrepreneur Construction Whistler étant en faillite n'est pas présent ni représenté.

[3] Dans la demande d'arbitrage du 7 décembre 2016, le Bénéficiaire conteste les points 1 et 3 de la décision de l'Administrateur rendue le 1^{er} novembre 2016, à savoir :

- Écoulement d'eau par une poutre du salon « quatre saisons »
- Moisissure sur le placoplâtre et accumulation d'eau au plafond du garage

[4] Concernant l'écoulement d'eau par une poutre du salon, l'Administrateur écrit dans sa décision du 1^{er} novembre 2016 :

1. Écoulement d'eau par une poutre du salon « Quatre Saisons »

Nous avons noté la présence de cernes sur l'une des poutres du salon, tout comme le bénéficiaire nous a fait voir une photo sur laquelle il nous a été permis de remarquer que de l'eau s'écoule sur le rebord d'une poutre, situations qui furent constatées pour la première fois au cours de l'été alors qu'il pleuvait et en présence de forts vents.

[5] L'Administrateur semble croire que l'eau provient d'une pluie abondante et de forts vents et conclue qu'il ne s'agit pas d'un vice majeur de construction au sens de l'article 2118 du code civil.

[6] Quant aux moisissures sur le placoplâtre du garage, l'Administrateur écrivait dans sa décision du 8 février 2016 :

5. Moisissure sur le placoplâtre du garage (9103-7168 Québec inc.- Construction Steve Bergeron)

Le bénéficiaire nous a mentionné avoir découvert au cours de l'été 2014, la présence de moisissure aux murs et plafond des surface de placoplâtre à l'intérieur du garage.

Il aurait alors procédé au nettoyage de quelques-unes de ces taches à l'aide d'une solution d'eau et de javellisant.

En février 2015, afin d'expertiser la situation, l'entrepreneur 9103-7168 Québec inc. (Construction Steve Bergeron) a retiré des sections de placoplâtre aux murs et plafond du garage et tel que constaté par les parties, la sous-face du placoplâtre était exempte de moisissure.

Par analyse des documents au dossier, l'administrateur constate que la dalle de béton du garage, le puisard et l'unité de chauffage avec thermostat étaient inclus au contrat de l'entrepreneur 9103-7168 Québec inc. (Construction Steve Bergeron).

Des traces d'eau laissées sur le dallage du garage nous démontrent que les pentes de celles-ci sont conçues de manière à permettre aux eaux d'être dirigées vers le puisard.

L'emplacement de l'unité de chauffage et du thermostat ont été positionnés dans le respect des règles de l'art.

Puisque la moisissure fut remarquée sur la face externe des sections de placoplâtre retirées par l'entrepreneur, nous sommes d'avis qu'elle résulte de la présence de condensation.

Afin d'empêcher cette condensation, le Guide d'information et d'entretien de votre maison produit par l'APCVHQ préconise deux solutions, à savoir :

- > Augmenter la température de l'air, même en période estivale;*
- > Diminuer le taux d'humidité de l'air par un système mécanique d'extraction.*

Toutefois, le contrôle de l'humidité étant plus écoénergétique, il est plus avantageux de diminuer la vapeur d'eau par un système mécanique d'extraction.

ANALYSE ET DÉCISION (point 5)

On constate que la situation décrite au point 5 résulte d'une mauvaise utilisation du bâtiment.

[7] *Après une inspection visuelle, l'Administrateur conclue qu'il s'agit d'une condensation excessive résultant d'une mauvaise utilisation du bâtiment.*

[8] *Il est à noter que l'Administrateur, en février 2016, ne se prononce pas sur l'accumulation d'eau au-dessus du plafond du garage.*

[9] *Le 1^{er} novembre 2016, l'Administrateur rend une nouvelle décision :*

En ce qui a trait aux éléments ci-après énumérés, nous constatons qu'ils ont fait l'objet d'une décision par l'administrateur dans un rapport émis le 8 février 2016 dans le cadre de la plainte 1.

- > Moisissure sur le placoplâtre*
- > Accumulation d'eau au-dessus du plafond du garage*

Au point 5 de la décision émise par l'administrateur le 8 février 2016, l'administrateur avait mentionné ne pouvoir donner suite à la demande des bénéficiaires puisque la situation avait été causée par une mauvaise utilisation du bâtiment et qu'au surplus, le délai de dénonciation n'était pas raisonnable.

Lors de notre inspection, nous avons constaté une ouverture pratiquée au plafond du garage par le bénéficiaire afin de vérifier s'il y avait infiltration d'eau et permettre de voir l'état des matériaux.

Il nous a fait visionner une vidéo, laquelle démontre la présence d'eau sur le pare-vapeur, eau qui ne peut provenir que du simple fait de la condensation.

L'entrepreneur mandaté par le bénéficiaire pour démanteler le plafond n'arrive toutefois à en déterminer la provenance.

Conséquemment, la décision de l'administrateur alléguant qu'il y a eu mauvaise utilisation du bâtiment ne peut donc être retenue à la suite de cette nouvelle investigation du bénéficiaire.

Toutefois, la raison invoquée quant au délai non raisonnable demeure.

[10] Notons d'abord que selon la preuve non contredite à l'audience, l'accumulation d'eau au-dessus du garage a été découverte par le Bénéficiaire le 15 juillet 2016, et n'a donc pu faire l'objet d'une décision de l'Administrateur le 8 février 2016.

[11] De plus, l'Administrateur lui-même admet :

Conséquemment, la décision de l'administrateur alléguant qu'il y a eu mauvaise utilisation du bâtiment ne peut donc être retenue à la suite de cette nouvelle investigation du bénéficiaire.

[12] Il maintient cependant sa décision de rejeter les demandes du Bénéficiaire en soutenant que les délais de réclamations n'ont pas été respectés.

[13] Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs énonce à son article 10 :

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:*

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

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 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.

[14] La réception du bâtiment ayant eu lieu le 6 mars 2012 et les réclamations présentées les 4 avril et 12 août 2016, nous sommes dans la 5^e année de la durée de garantie.

[15] Pour être garanti, un désordre doit être un vice de conception, de construction ou de réalisation...au sens de l'article 2118 du code civil.

[16] En d'autres mots, il faut que ce soit un vice majeur qui menace la pérennité de l'ouvrage.

[17] De plus, ce désordre doit être dénoncé dans les 5 ans de la fin des travaux par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou en cas de pertes graduelles de leur première manifestation.

[18] Dans le présent litige, dans un témoignage non contredit, le Bénéficiaire a constaté l'accumulation d'eau au niveau du plafond du garage en juillet 2016 et il l'a dénoncée aussitôt par écrit à l'Entrepreneur et à la Garantie Abritat.

[19] Par ailleurs, la computation du délai se fait à partir de la découverte du vice. Me Jeffrey Edwards, dans la cause Lizotte c. Savoie écrit :

[10] Le point de départ en vertu de l'article 1739 est la découverte du vice. Cette découverte implique la connaissance du problème par l'acheteur.

[20] Ce court délai de dénonciation rencontre facilement les exigences de l'article 10, paragraphe 5 du règlement.

[21] Est-ce que le désordre constaté constitue un vice majeur au sens de l'article 2118 du code civil?

[22] Une seule expertise a été fournie à l'audience pour éclairer le Tribunal.

[23] Cette expertise a été fournie par les Bénéficiaires et a été réalisée par M. Gilles Huot, architecte, dont le rapport est daté du 4 décembre 2016.

[24] Afin d'éviter des erreurs d'interprétation, le Tribunal reproduit « in extenso » le rapport de l'architecte Huot mais sans reproduire pour des raisons techniques les schémas intitulés Détail no.1, Détail no.2 et Détail no. 3 :

CONSTATS, COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

TRACES D'INFILTRATION D'EAU OU DE MOISSURES APPARENTES PHOTOS 1 À 4 INCLUSIVEMENT

A- Constats

Tel que démontre l'ensemble de ces photos, il y a des traces évidentes d'infiltration d'eau et de moisissures au plafond du garage et de l'entrées principale de l'immeuble plus précisément sur les panneaux de particules de bois faisant partie de la composition du toit terrasse.

Pour fin de bonne compréhension, il faut mentionner que des moisissures et des champignons ne peuvent se développer que par une exposition prolongée à une présence d'eau et d'humidité.

Nous n'avons relevé, au moment de notre visite, aucune trace d'infiltration d'eau ou de moisissures sur le gypse à l'entrée de l'immeuble. Un humidimètre ne nous a pas révélé un taux anormal d'humidité à la surface de ce plafond. Une caméra à infra-rouge ne nous a pas permis de déceler des infiltrations d'air anormales non plus,

Dans son rapport du 8 février 2016, l'inspecteur Geneviève Blouin mentionne toutefois au point 1 de son rapport qu'un joint ramolli au plafond de l'entrées résulte de l'action de l'eau ou d'humidité sur ce joint.

B- Commentaires

Ce détail No.1 fait preuve d'une méconnaissance totale du rôle que jouent un pare-air et un pare-vapeur et de leur position dans

l'enveloppe d'un bâtiment. Dans le Détail no.2 ci-dessous nous expliquons la problématique qui en résulte :

En hiver, lorsqu'un véhicule pénètre dans ce garage chauffé, la neige et la glace sur et sous le véhicule fondent et tombent au sol, L'eau accumulée au sol s'évapore et augmente de façon significative l'humidité dans l'air ambiant.

Nous avons ici un assemblage de deux coupe-vapeur :

- 1- Le système installé de toiture étanche Soprema*
- 2- Le polyéthylène 0.6mm*

Le polyéthylène installé est un pare-vapeur. Il est non performant car son installation ne rencontre pas les normes d'étanchéité à l'air. En effet, il est perforé par les vis des fourrures et par les vis du gypse. De plus, comme il est installé de façon non continue, il y a infiltration d'air par les joints des laizes même si on essaie de sceller les joints avec du ruban adhésif à la rencontre des autres surfaces.

Comme illustré dans ce Détail no 2, l'air chaud et humide de la pièce s'infiltré dans l'isolant jusqu'à un espace non ventilé, espace dû au tassement de l'isolant. Au contact en hiver du panneau de bois particule froid, cet air humide génère un phénomène de condensation équivalent à la condensation de l'air sur le verre thermo d'une fenêtre en hiver. L'humidité est trappée et avec le temps favorise la production de moisissures et de champignons. On peut imaginer également que la persistance de ce phénomène affectera toute structure de bois exposée à l'humidité. La persistance du phénomène a pour conséquence également que la condensation s'accumule dans l'isolant en billes et lui fait perdre progressivement sa performance et ses qualités isolantes. Avec le temps, le phénomène s'accélère.

L'assemblage illustré dans le Détail no 1 est un vice de conception dont les conséquences se manifestent dans le temps. Il faut plusieurs années pour arriver aux résultats constatés dans ce dossier.

Pour respecter les Règles de l'Art et une bonne conception, avec le système de toiture Soprema, il aurait fallu que l'isolant soit installé au-dessus du panneau de bois particule. On trouvera, à l'Annexe 1 du présent rapport, copie du bulletin de la compagnie Soprema pour l'installation de pare-vapeur sur pontage de bois.

C- RECOMMANDATIONS

- *Enlever toute trace de moisissures s'il y a lieu*
- *Entre les poutrelles, fermer l'espace continu vers la maison avec un contreplaqué*
- *Gicler un minimum de 4 pouces d'uréthane de type Air Metic Soya de la compagnie Demilec ou équivalent conformément au Détail no 3 ci-haut*
- *Selon le Code National du Bâtiment, toutes les mousses plastiques utilisées à l'intérieur d'un bâtiment doivent être protégées contre le feu. Installer une barrière thermique Monokote Type Z-3306 ou un enduit cimentaire équivalent conformément à l'article 3.1.4.2 et 3.1.5.11 du Code National du Bâtiment et le Code de construction du Québec.*
- *Installer le gypse du plafond*
- *Tirer les joints et peindre.*

Toiture de la véranda isolée

Si la composition de cette toiture est identique à celle du garage et de l'entrée, nous recommandons également le même processus :

- *Enlever le gypse et le pare vapeur des plafonds*
- *Enlever l'isolant*
- *Enlever toute trace de moisissures s'il y a lieu*
- *Entre les poutrelles, fermer l'espace continu vers la maison avec un contreplaqué*
- *Gicler un minimum de 4 pouces d'uréthane de type Air Metic Soya de la compagnie Demilec ou équivalent conformément au Détail no 3 ci-haut*
- *Selon le Code National du Bâtiment, toutes les mousses plastiques utilisées à l'intérieur d'un bâtiment doivent être protégées contre le feu. Installer une barrière thermique Monokote Type Z-3306 ou un enduit cimentaire équivalent*

vice et non à la gravité nécessairement de la perte qui peut être partielle suivant la jurisprudence et la doctrine applicables en cette matière.

[28] La preuve prépondérante montre donc que l'immeuble des Bénéficiaires est affecté d'un vice majeur et tombe sous l'application du paragraphe 5 de l'article 10 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[29] En effet, les moisissures peuvent rendre l'immeuble insalubre pour les humains et la putréfaction des matériaux composant la toiture peut l'affaiblir, affectant ainsi la solidité de l'immeuble à long terme.

[30] De plus, selon l'expert des Bénéficiaires, même si son rapport porte sur le plafond du garage, il y a un risque de condensation identique dans l'entrée de l'immeuble sous la terrasse et dans la véranda isolée à l'opposé du garage.

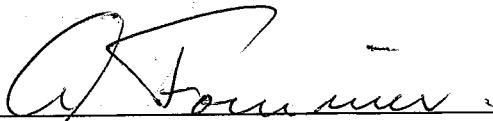
[31] Bien que l'expert n'a pas conduit d'investigation dans ces deux pièces et comme la composition de l'isolation des plafonds de ces 2 pièces soit faite de la même façon, il faut conclure que les mêmes causes provoquent les mêmes résultats.

[32] Quant à la moisissure sur le placoplâtre du garage, l'Administrateur admet dans sa décision du 1^{er} novembre 2016 que la mauvaise utilisation du bâtiment ne peut en être la cause. Quant au délai, cet argument ne peut être retenu depuis la découverte du vice de conception de la toiture.

[33] En toute équité, le Tribunal doit intervenir afin d'éviter la commission d'une injustice. En effet, c'est le vice de conception commis par Construction Whistler qui a causé l'apparition de la moisissure sur les panneaux installés par Construction Steve Bergeron et il ne serait pas équitable que le Bénéficiaire paie pour l'enlèvement des panneaux contaminés et la pose de nouveaux panneaux.

[34] Le rapport d'expertise de M. Gilles Huot, architecte, ayant été très utile au Tribunal tout au long de l'arbitrage, l'Administrateur, conformément au règlement devra rembourser au Bénéficiaire la somme de 1715.54 \$ pour inspection et dépôt de rapport et la somme de 1201.03 \$ pour sa présence à la visite des lieux et à l'audience.

- LE TOUT, avec les frais d'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.



Alcide Fournier, BA.LLL
Arbitre