

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

CCAC: S17-072802-NP

GCR – 1038-49

ENTRE :

ANNE-MARIE GUY,

« Bénéficiaire »

c.

CONSTRUCTION MIDALTO INC.,

« Entrepreneur »

et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

« Administrateur »

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(RLRQ, Chapitre B-1.1, r.8)**

DÉCISION ARBITRALE RENDUE LE 21 MARS 2018

YVES FOURNIER ARBITRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

ANNE-MARIE GUY

104, RUE BOUSQUET
BEAUPRÉ, (QUÉBEC)
G0A 1E0

ENTREPRENEUR :

CONSTRUCTION MIDALTO INC.,

187, CHEMIN SAINT-BARTHÉLEMY
QUÉBEC, (QUÉBEC)
G2A 4B5

ADMINISTRATEUR :

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE**

7171, RUE JEAN-TALON EST
BUREAU 200
MONTRÉAL, (QUÉBEC)
H1M 3N2

REPRÉSENTÉE PAR
Me ÉRIC PROVENÇAL

DÉCISION RECTIFIÉE

MANDAT

[1] Le Tribunal fut saisi du présent dossier suite à une demande d'arbitrage formulée par la bénéficiaire le 28 juillet 2017. Le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) nommait le soussigné à titre d'arbitre le 2 août 2017 afin de disposer de deux (2) points en litige.

[2] Les parties n'ont formulé aucune objection préliminaire et/ou touchant la compétence du Tribunal.

HISTORIQUE DES PRINCIPAUX FAITS ET PROCÉDURES

[3] À la suite de l'achat de leur propriété située au 104 rue Bousquet, à Beaupré, en vertu d'un contrat d'entreprise et de garantie signé le 28 mars 2016, la bénéficiaire prendra finalement possession du bâtiment à la fin juin 2016.

[4] Avant cette prise de possession de la résidence, elle demande à l'entrepreneur de poser un vernis sur la dalle de béton du sous-sol afin d'éliminer tout effet de poussière. L'entrepreneur lui suggère un sous-traitant, qui se veut poseur de scellant pare-poussière. Considérant qu'il s'agit d'un travail non comptabilisé dans le prix de vente, le coût serait supporté par madame Guy. Le sous-traitant pose alors le scellant (type vernis) Chemorseal S-23 de Tri-Tek Co. Inc.

[5] Ayant remarqué quelques déficiences lors de l'inspection, la bénéficiaire fait appel à un inspecteur en bâtiment, Alain Pelletier. Lors de l'inspection par ce dernier, il est constaté que la membrane sous la dalle montrait une épaisseur de 0.06 mm alors que le *Code du bâtiment* requiert une épaisseur de 0.15 mm. De plus, il fait état de fissures dans la fondation et de tirants de coffrage qui devront être coupés et scellés.

[6] La bénéficiaire transmet ce rapport à l'administrateur et à l'entrepreneur le 2 mai 2017.

[7] Le conciliateur pour GCR, Normand Pitre, visite les lieux le 31 mai 2017 en présence de la bénéficiaire, son conjoint, Louis-Charles Bureau et du représentant de l'entrepreneur Tony Bilodeau.

[8] Le conciliateur rend sa décision le 29 juin 2017 et donne raison à la bénéficiaire quant aux tirants de coffrage mais rejette les deux autres points soumis. L'arbitrage est alors demandé par la bénéficiaire, le 28 juin 2017.

[9] Ce sont sur ces deux derniers points, à savoir les fissures dans la fondation et la membrane sous la dalle de béton que le soussigné devra rendre jugement.

PREUVE DE LA BÉNÉFICIAIRE

ANNE-MARIE GUY

[10] La bénéficiaire énumère les critères retenus pour l'achat de leur maison dont notamment, une maison qui serait exempte de problèmes d'humidité et de moisissure au fil du temps.

[11] Elle contacte Tony Bilodeau, représentant de l'entrepreneur, pour la pose d'un vernis à être appliqué sur la dalle de béton afin de faciliter l'entretien du plancher et d'atténuer la poussière pour ne pas dire l'enrayer. Le produit retenu, le scellant Chemorseal S-23 de Tri-Teck, fut appliqué inadéquatement de sorte que certains endroits n'avaient pas été couverts et qui de plus présentait des écailles.

[12] La bénéficiaire étant confrontée à cette mauvaise exécution du sous-contractant refusa de le payer et requit qu'il reprenne son travail.

LOUIS-CHARLES BUREAU

[13] Monsieur Bureau est le conjoint de la bénéficiaire. Il a été celui qui a principalement tenu la pole dans l'administration de la preuve pour sa conjointe. Lui et sa conjointe sont intervenus lors des interrogatoires des témoins des parties adverses.

[14] Il a dû installer un échangeur d'air au sous-sol qui fonctionne 24 heures par jour pour éviter qu'il y ait trop d'humidité dans la maison.

SERGE ALAIN PELLETIER

[15] Monsieur Alain Pelletier est diplômé en inspection de bâtiment du niveau collégial depuis 2005. Après avoir décliné son expérience il souligne avoir été reconnu expert devant les tribunaux civils à deux reprises. Ils déposent les décisions lesquelles confirment son affirmation. Avec l'accord des parties il est reconnu témoin expert par le Tribunal.

[16] Il a reçu comme mandat de vérifier les anomalies dans la construction de la résidence de la rue Bousquet, à Beaupré, lesquelles ne rencontreraient pas les règles de l'art et/ou le *Code National du Bâtiment* et qui mettraient en cause une détérioration de cette résidence et la sécurité des occupants.

[17] Lors de son inspection, en février 2017, il constate des fissures dans la fondation, les attachés de coffrage n'ont pas été scellés et le pare-vapeur sous la dalle de béton ne respecte pas le *Code National du bâtiment*.

[18] En vérifiant la sortie pour la douche au niveau de la salle de bain au sous-sol, il avait du même coup accès au pare-vapeur sous la dalle qu'il a pu toucher. Il retient que l'épaisseur de la pellicule était beaucoup plus mince qu'à l'habitude. Il retire alors une prise de courant à l'étage pour établir si le même produit avait été installé. Le pare-vapeur était conforme pour les murs, tout comme il a pu le constater pour l'entretoit. La mesure du pare-vapeur sous la dalle est de 0.06 mm.

[19] En possession d'un appareil pour mesurer l'épaisseur du pare-vapeur, il constate qu'il ne rencontre pas les normes du *Code* en vigueur, i.e. une épaisseur minimale de 0.15 mm. De plus, il remarque la mauvaise application du même produit, de sorte qu'il aurait dû être par-dessus le gravier et au niveau de conduits pour éviter l'échappement des gaz de terrain, tel le radon.

[20] Il affirme que 10% des cancers du poumon originent des effets du radon. Conséquemment, le pare-vapeur doit être forcément scellé autour des conduits et doit monter le long des murs de fondation. La conception actuelle ne respecte pas la norme de pose, particulièrement par le fait que la hauteur est insuffisante

et que le scellement est inadéquat. Ce constat est visuel. Le ruban rouge est tout près de la dalle, ce qui est concluant quant à ce dernier aspect de la pose. Il poursuit ainsi :

Habituellement, ce qu'il faut voir dans une telle construction, le tuyau passe en dessous, en prévision d'une future douche. Lorsque le plombier fait son raccordement pour la douche, il scelle autour ... C'était pas scellé, il n'y avait pas de polythène. Je peux vous confirmer que quand j'ai ouvert, il n'y avait pas de polythène autour du tuyau.

[21] Quant aux fissures dans la fondation, il reconnaît que c'est à titre de prévention qu'il les a ciblées, voulant ainsi éviter une détérioration ou des infiltrations pour le futur.

SERGE GOSSELIN, ARCHITECTE

[22] Monsieur Gosselin a déposé un imposant curriculum vitae. Il a gradué de l'École d'architecte en 1977. Il a possédé sa propre firme en architecture pendant plusieurs dizaines d'années. Il est membre de plusieurs associations liées à l'architecture. Il fut retenu expert notamment devant la Cour supérieure. Son expertise verse davantage sur le plan technique.

[23] Après le voir-dire, le Tribunal avec l'accord des parties le reconnaît à titre d'expert.

[24] D'entrée de jeu, il lisère ainsi son mandat : évaluer la qualité du pare-vapeur et les conséquences que peut avoir à long terme un pare-vapeur qui ne respecte pas les normes.

[25] Son rapport, daté du 5 janvier 2018, avait été transmis aux parties et fut produit sous la cote B-2. Il n'a jamais visité le domicile de la bénéficiaire si ce n'est que le matin de l'audition en présence des parties, des témoins et de l'arbitre. Il a vu et touché au produit posé grâce à un échantillon similaire que lui a fourni Claude Guy, architecte et frère de la bénéficiaire.

[26] Par son expertise, il a voulu vérifier si les normes en vigueur et les règles de l'art avaient été respectées.

[27] En ouverture, il affirme que le polythène utilisé par l'entrepreneur n'est pas un pare-vapeur. Le Tribunal le questionne aussitôt :

L'arbitre : Ça, vous en êtes sûr à 100% que ce n'est pas un pare-vapeur ?

S. Gosselin : Oui. C'est sûr que ce n'est pas un pare-vapeur. Je vais vous montrer des exemples de pare-vapeur. Ici c'est une pellicule de polythène, c'est autre chose qu'un pare-vapeur...

[28] Il développe en affirmant qu'un pare-vapeur doit obligatoirement avoir une épaisseur minimale de 0.15 mm. De plus, dans un pare-vapeur il y a des ingrédients qui permettent au pare-vapeur de résister aux ultraviolets, ce que les autres pellicules n'ont pas. Ces dernières se détériorent rapidement. À la lumière du jour ces mêmes produits, dont les pare-vapeurs, se dégradent avec le temps.

[29] La municipalité de Beaupré exige que les bâtiments soient conformes au *Code National du Bâtiment*. Un pare-vapeur répond à des énoncés fonctionnels, notamment : limiter la quantité d'agents contaminants, réduire l'humidité, éviter la condensation dans le sol.

[30] En l'espèce, c'est la partie 9 du *Code* qui s'applique. Ce sont des dispositions de prescription et non de performance. Cette même partie traite des mesures à prendre pour ne pas avoir de condensation.

[31] Le pare-vapeur doit empêcher la transmission des gaz, en particulier le radon pour sa concentration naturelle d'uranium et de radium celui-ci étant un gaz nocif à long terme.

[32] L'expert souligne que 9% des maisons au Québec dépassent le taux maximal permis quant au radon. C'est la seconde cause de cancer des poumons après le tabagisme.

[33] Par la suite, monsieur Gosselin compare le sous-sol à un aspirateur de gaz souterrain. Avec une petite fissure, le mal est fait. Il s'agit ici d'un problème potentiel de santé publique.

[34] Une étude faite au Québec par Radon Environmental Management Corp. quant à la présence du radon au Québec est déposée par l'expert Gosselin. Une carte géologique du Québec en rapport avec cette étude montre les concentrations du radon.

[35] Le pare-vapeur qui respecte les normes protège les occupants du radon et d'une trop grande humidité laquelle peut facilement déboucher sur des champignons et sur la santé des familles.

[36] Relativement au scellant appliqué chez la bénéficiaire, celui-ci n'est d'aucune façon un pare-vapeur. Qui plus est, si la dalle de béton se fissure ou fendille, le scellant aura la même réaction et reproduira les ouvertures du béton. En bout de piste, il est indéniable qu'il s'agit d'un pare-poussière.

[37] Deux solutions sont envisageables pour corriger la situation. La première est de refaire à neuf, c'est-à-dire enlever la dalle existante et refaire le tout. Cette solution pourrait s'avérer coûteuse

[38] La seconde solution consiste à mettre un pare-vapeur par-dessus la dalle existante, ce qui ferait perdre 1 à 1.5 pouce d'épaisseur au sous-sol et rendrait notamment l'escalier non conforme. Cela pourrait engendrer des conséquences non souhaitables. Il faudra également faire des tests si on veut poser un plancher ou un couvre-plancher. Qui plus est, il soutient que toute la jonction au périmètre devra être refaite et inspecter. Le ruban pour sceller à être utilisé ne doit pas être du type de celui qui fut posé. Un ruban plus performant que celui en place devra avoir une meilleure adhérence et une résistance adéquate à fort long terme. Cette spécification s'avère incontournable. On devra évidemment sceller tous les joints.

[39] Il dépose un message distribué aux membres de Devis de la Construction Canada (DCC) par le président David Boyle, et dont monsieur Gosselin est membre, qui affirme que la norme d'épaisseur de 0.15 mm est déphasée et qu'il faudrait utiliser la norme américaine qui se situe à 0.25 mm.

[40] Contre-interrogé par l'ingénieur de l'entrepreneur, Jean-Sébastien Demers, il affirme que la province de Québec est une région plus susceptible d'avoir le radon. Il reconnaît qu'il n'a fait aucun test pour la résidence en cause.

Minimalement, il s'agit d'une mesure préventive car le test pour le radon ne peut se faire qu'après la construction du bâtiment.

[41] Me Provençal met en prémices qu'aucun test n'a été fait et demande au témoin comment en arrive-t-il à ses conclusions. L'expert fait valoir qu'à partir de ses connaissances, ses études, considérant la réglementation en vigueur et la vérification faite quant au polythène utilisé par Claude Guy et l'inspecteur Pelletier, les vérifications et recherches qu'il a lui-même faites, il peut conclure sans hésitation que le pare-vapeur posé par l'entrepreneur est non conforme et que les composantes globales de l'ensemble ne suffisent pas à respecter le Code. Il boucle en affirmant que le scellant utilisé n'a aucune propriété de pare-vapeur.

CLAUDE GUY, ARCHITECTE

[42] Monsieur Guy, faut-il le rappeler, est le frère de la bénéficiaire. L'arbitre a fait savoir aux parties qu'il ne pouvait d'aucune façon considérer ce dernier comme témoin-expert considérant sa proximité avec madame Anne-Marie-Guy.

[43] Relativement au scellant Chemorseal S-23, il est nécessaire de retenir que Claude Guy transmettait le 7 décembre 2017, ce courriel, à madame Geneviève Chaussée de Tri-Teck Co :

Dans une maison neuve dont j'ai fait les plans, l'entrepreneur général a pas posé sous la dalle de béton du sous-sol une pellicule de construction qui n'est pas reconnu par l'industrie, ni par le Code de construction comme étant un de pare vapeur.

*Pour pallier à cette déficience, l'entrepreneur me propose une solution, soit d'appliquer sur la dalle de béton votre scellant le Chermorseal S-23. Il dit :
« Ce scellant à l'époxy mis sur la dalle de béton viendrait compenser pour la pellicule de construction que j'ai mis sous la dalle et qui n'est pas pare vapeur. »*

J'ai refusé sa proposition pour les raisons suivantes :

Le chemorseal S-23 est un scellant acrylique à base de solvant et non à base d'époxy et deuxièmement il n'est pas reconnu comme pare vapeur comme d'ailleurs il est dit dans la fiche technique.

Aie-je bien fait d'avoir refusé sa proposition?

Merci »

(Sic)

[44] Madame Laforest donnait suite ainsi à ce courriel le même jour :

Oui vous avez bien fait parce que le chemorseal S-23 laisse respirer le substrat et n'est pas un pare vapeur et n'est pas un époxy mais bien un scellant acrylique à base de solvant.

Bien à vous.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

JEAN SÉBASTIEN DEMERS, INGÉNIEUR

[45] Monsieur Jean Sébastien Demers est un ingénieur civil, membre de l'ordre des ingénieurs depuis 2013 du Québec et du Nunavut. Il fut rattaché à plusieurs grands projets dans le grand Nord, notamment, projets de bâtiments, constructions clé en main, centrales hydroélectriques.

[46] Il indique qu'il n'a pas fait d'inspection. Il a produit une expertise datée du 27 novembre 2017 à partir de la version de sa cliente, du fournisseur de matériaux et de la *facture des matériaux* qui furent livrés.

[47] Sur cette base, il rapporte la fiche technique du polythène Ultra + de "Duchesne" qui aurait été utilisé par l'entrepreneur qui aurait une épaisseur de 6 mil et qu'il fut certifié selon la norme ASTM-E96 et est classifié comme un pare-vapeur de type 1 ayant une perméance de 0.262 US Perms.

[48] Pour le scellant, il écrit dans son rapport.

Le scellant Chemorseal S-23 installé (23% solide) ne peut garantir individuellement l'étanchéité pare-vapeur à 100% en raison de sa composition

chimique et ces propriétés. Cependant, il est une barrière supplémentaire à la migration de la vapeur d'eau.

[49] Curieusement, il indique que "malgré que l'Ultra + est plus mince que 0.15", dit-il, il demeure conforme aux normes et il respecte la norme de perméance.

[50] Questionné par le Tribunal, monsieur Demers répond ainsi :

Arbitre : Ce que vous dites, ce qui a été fait par votre cliente est bien?

J.S. Demers : Oui, le polythène est conforme et elle fut installée convenablement, en considérant les discussions que j'ai eues avec l'entrepreneur, considérant aussi la cote de l'entrepreneur au niveau de la GCR depuis au moins plusieurs années.

[51] L'entrepreneur lui a indiqué qu'il avait embouveté le styrofoam lequel a une valeur de perméance et lui aussi fut scellé. Pour cet ingénieur, la composition globale de l'emballage est satisfaisante.

[52] En contre-interrogatoire, il mentionne que la *facture* qu'il a consultée avait une adresse de livraison, sans toutefois préciser le numéro civique. Il ajoute : « *Moi j'analyse les données* ». L'entrepreneur lui a indiqué quel type de polythène il avait installé en lui présentant un « *billet de livraison* » (plus tôt il avait parlé de bon de commande).

[53] Le Tribunal, après avoir lu au témoin la *ratio decidendi* de la décision du conciliateur, lui demande s'il l'avait lue et s'il avait alors questionné sa cliente. Il répond ainsi à l'arbitre :

« Il m'a dit : c'est ça que j'ai installé et c'est un pare-vapeur plus épais que j'aurais dû installer ».

[54] Il ajoute avoir parlé avec le représentant de CANAC avec qui l'entrepreneur fait affaires pour se faire confirmer la version de son client quant au polythène qu'il avait livré sur le chantier. Ce fait inusité amène le Tribunal à le questionner :

Q. Pourquoi vérifiez-vous l'information que vous donne votre cliente ?

R. C'est de la diligence raisonnable, car ce que j'ai pris comme mandat n'était pas d'aller faire une expertise sur place.

TONY BILODEAU

[55] Monsieur Bilodeau est l'un des deux dirigeants de l'entrepreneur. Il confirme la version de madame Guy quant au scellant apposé par un sous-contractant.

[56] À l'été 2017, il a rencontré les clients et ils ont discuté relativement au polythène qui fut posée. "Il a alors reconnu que ce n'était pas du 0.15 mm", mais il ajouta qu'il était efficace.

[57] Quant à la *facturation* (vs billet de livraison) du CANAC, dont il n'a pas en sa possession, elle était adressée à « *rue Bousquet* » compte tenu qu'il construisait dans la même période trois (3) autres maisons sur cette rue.

[58] Monsieur Bilodeau précise que les polythènes qu'il met sur les murs sont les mêmes qu'il installe sous la dalle « *du moins actuellement* ». A la suite de la construction de la résidence de la bénéficiaire il a décidé d'utiliser pour la dalle de béton le même polythène qu'il applique pour les murs. Il ajoute :

Le polythène qui fut introduit en dessous, moi je m'en servais pour recouvrir les matériaux. Il a quand même une efficacité.

[59] Serge Alain Pelletier lui formule une question suggestive :

Q. Probablement qu'elle fut utilisée après avoir servi pour protéger d'autres matériaux contre la pluie et comme il n'avait plus la polythène que vous mettiez sur les murs ils se sont servis de ce polythène, elle était donc exposée aux ultraviolets?

R. Non, si elle a été mise pour protéger, elle a été jetée.

Q. Étiez-vous là lorsque l'installation s'est faite?

R. Je ne peux vous dire si j'étais sur le chantier. Je supervisais quatre (4) chantiers.

[60] Louis-Charles Bureau l'interroge à son tour.

Q. Comment comprendre que devant le conciliateur vous dites qu'il y a eu une erreur sur le chantier et ensuite vous dites que c'est un pare-vapeur qui fait la job?

R. Je ne savais pas qu'il y avait une erreur c'est le conciliateur qui a dit ça.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

NORMAND PITRE, CONCILIATEUR

[61] Monsieur Normand Pitre soutient que les normes dans le *Code du Bâtiment* relativement au coupe-vapeur sont en fonction d'une résistance à l'humidité et non pas en fonction d'une épaisseur quelconque car plusieurs matériaux peuvent être utilisés comme pare-vapeur. On parle de $60ng/(Pa\cdot s\cdot m^2)$

[62] Dans un second temps, il soutient que la norme 51.34 qui traite de l'épaisseur est fonction d'une possibilité de perforation et non en fonction de la résistance. Le polythène n'a pas été apposé sur du concassé. Depuis 2012, dans la majorité des cas le coupe vapeur est installé sur le styrofoam. La notion de perforation est différente et presque inexistante dans un tel cas.

[63] Il n'y a aucun signe de désordre apparent à ce jour quant à la composante de la fondation tant au niveau de l'humidité, de la moisissure ou des champignons.

[64] Il accentue en ajoutant que le panneau de styrofoam joue un certain rôle à titre de coupe-vapeur.

[65] Quant au conciliateur, aucune preuve n'a démontré que la pellicule est non conforme. La bénéficiaire argumente uniquement sur une épaisseur et de conclure que l'ensemble de la composante du plancher incluant le styrofoam lui apparaît comme tout à fait performant.

[66] En contre interrogatoire, il assure qu'en l'espèce, considérant que la nappe phréatique se situe à 12 pieds et que le bâtiment repose dans un « sable sablonneux », le risque qu'il existe un problème d'humidité se veut pratiquement inexistant.

[67] Interrogé par le Tribunal, le conciliateur reconnaît qu'il ignore quel produit est sous la dalle. Il s'exprime ainsi :

Le produit qui est sous la dalle, je ne sais pas c'est quoi. On ignore quel est le produit sur une facture que l'on n'a pas vue et qui aurait été installé. Et surtout

il n'y a pas eu d'expertise qui a été faite sur cette membrane. Tout ce qu'on a c'est une épaisseur. On ne sait pas c'est quoi la compagnie. Aucun distributeur n'a confirmé quelle membrane il avait vendue à l'entrepreneur. Je doute, oui, beaucoup de la facture de l'entrepreneur.

[68] Selon monsieur Pitre, à l'intérieur des deux années de la fin de la construction, la fluorescence aurait déjà fait son apparition.

[69] Discutant de la décision de l'administrateur, le conciliateur indique que la mention de « *scellant à l'époxy* » lui aurait été mentionnée lors de l'inspection.

[70] Au final, le conciliateur se rectifie et reconnaît qu'il ignore si le styrofoam peut jouer un certain rôle de coupe-vapeur, ajoutant qu'il n'a pas fait d'étude sur cet aspect.

CONTRE PREUVE

[71] Monsieur Serge Gosselin revient sur la norme des pare-vapeur de l'article 51.34. Il est affirmatif sur le fait que le *Code* exige une épaisseur de 0.15 mm quant à la perméance.

[72] Il fait état de l'ocre ferreux lequel constitue un problème au Québec. Comme conséquence, il y a avec le temps obstruction dans les drains. En terrain sablonneux le risque de retrouver ce type de réaction chimique est plus important.

[73] Relativement à l'effervescence, son apparition peut facilement être constatée après 5 à 10 ans et on ne peut la limiter à une période de deux ans.

[74] Tant l'ingénieur de l'entrepreneur que celui de la bénéficiaire ont indiqué au Tribunal que le styrofoam expansé et émoulu utilisé sous la dalle « *comme-vapeur c'est nul* ».

[75] Finalement, l'ingénieur Jean-Sébastien Demers reconnaît, contrairement à ce qu'il avait déjà affirmé, qu'il n'est pas en mesure de confirmer la perméance de l'assemblage.

ANALYSE ET DÉCISION

[76] Le *Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs* ⁽¹⁾ campe les conditions applicables à ceux qui désirent administrer un plan de garantie. Il enchâsse tant les modalités que les limites du plan de garantie tout comme le contenu du contrat de garantie auquel la bénéficiaire a adhéré. Les difficultés d'interprétation que peut rencontrer l'arbitre ainsi que les questions quant aux droits et devoirs du bénéficiaire ou de l'entrepreneur doivent trouver normalement réponse dans le *Règlement*.

FARDEAU DE PREUVE

[77] Puisque la bénéficiaire conteste le bien-fondé de la décision de l'administrateur, le fardeau de preuve repose sur ses épaules. L'article 2803 du *Code civil du Québec* énonce :

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

[78] L'article 2804 du *Code civil du Québec* mérite également qu'il soit reproduit puisqu'il définit la preuve prépondérante, soit le niveau de preuve que doit présenter la bénéficiaire :

« 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. »

[79] En l'espèce, le *Règlement* n'exige pas cette preuve plus convaincante.

[80] Pour la bénéficiaire, il suffit que sa preuve soit prépondérante. La Cour suprême dans l'arrêt *Montréal Tramways Co. c. Léveillé* ⁽²⁾ 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 is evidence for a court to act upon. »

(1) RLRQ, chapitre B-1.1, r8

(2) R.C.S. 456

[81] En 2008, le plus haut tribunal du pays traitait ainsi de la norme applicable en matière civile laquelle se veut similaire à celle en matière réglementaire⁽³⁾ :

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

[82] Rien ne peut être mathématiquement prouvé. La décision de l’arbitre doit être rendue judiciairement et par conséquent en conformité aux règles de preuve généralement admises devant les tribunaux. Le Tribunal ne peut décider par complaisance ou par le fait que la preuve présentée par l’une des parties se veut sympathique.

[83] Il fait rappeler finalement que l’article 116 du *Règlement* donne au Tribunal le pouvoir de faire appel à l’équité en certaines circonstances qui les justifient.

[84] Le rôle du Tribunal est d’analyser la preuve soumise quant à un différend découlant d’une décision du conciliateur (administrateur) touchant une ou des dénonciations et par conséquent de reconnaître ou pas si ce dernier a correctement analysé la ou les points en litige ou si par exemple l’entrepreneur a manqué ou pas à ses obligations tant contractuelles que légales.

DÉCISION DE L’ADMINISTRATEUR

[85] Le conciliateur Normand Pitre rendait sa décision le 29 juin 2017 sur trois points soumis par la bénéficiaire.

[86] Le premier point traitait des tirants de coffrage pour lequel le conciliateur a accueilli favorablement ce point.

[87] Le deuxième point qui traitait des fissures dans la fondation fut refusé au motif que le type de fissures constatées est normal et par conséquent aucun correctif n’est nécessaire.

(3) *F.H. c McDougall*, [2008] CSC 53 (Call)

[88] Le troisième point ciblait le coupe-vapeur sous la dalle de béton au sous-sol. Le Tribunal se permet de rapporter le texte de la décision quant à ce point :

La bénéficiaire nous mentionne tel qu'inscrit dans le rapport de son expert que l'épaisseur du coupe-vapeur installé sous la dalle n'est pas conforme aux normes. Ce dernier n'aurait que 0.06 mm d'épaisseur alors que la norme exige 0.15 mm.

L'entrepreneur pour sa part a mentionné qu'une erreur était survenue lors du chantier et qu'afin de pallier à la situation un scellant a été mis sur le dessus de la dalle de béton.

Lors de notre visite, nous n'avons pu vérifier la situation; toutefois le rapport de l'expert est clair et n'est pas démenti par l'entrepreneur. Par contre, le polythène mis en place quoique moins performant que celui exigé joue tout de même le rôle de barrière contre l'humidité. Combiné au scellant à l'époxy mis sur la dalle de béton, les risques de migration de l'humidité à travers cet ensemble nous apparaissent comme étant inexistant. La méthode corrective utilisée par l'entrepreneur est connue et n'a jamais causé de problème.

DÉCISION (point 3) :

En ce qui concerne ce point, l'inspection nous a permis de constater qu'il s'agit d'une situation qui a été découverte dans l'année suivant la réception du bâtiment.

Cependant, l'administrateur en vient à la conclusion que le point que dénonce le bénéficiaire ne rencontre par les critères de la malfaçon non apparente au sens de l'article 10, paragraphe 3 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, bien que la situation ait été découverte et dénoncée par écrit dans les délais y sont mentionnés.

« 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 :

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 de la découverte des malfaçons; »

Bref, l'administrateur conclut que la méthode corrective utilisée par l'entrepreneur sera performante et est acceptable.

Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation de la bénéficiaire à l'égard de ce point.

[89] La bénéficiaire requit l'arbitrage pour ces deux derniers points.

FISSURES DANS LA FONDATION

[90] Les parties, les témoins et l'arbitre se sont présentés à la résidence de la bénéficiaire le matin même de l'audition afin de visualiser ce qui pouvait être visible quant aux deux points.

[91] La bénéficiaire avait produit au conciliateur un rapport signé par Serge Alain Pelletier et daté du 15 février 2017.

[92] Monsieur Pelletier écrit dans ce rapport :

« Les éléments qui demandent une attention particulière et qui devront être corrigés sont :

Quelques fissures ont été observées à la fondation, en scellant toutes les fissures, on vient diminuer le risque d'infiltration d'eau, donc on les scelle toutes. »

[93] Les photos prises à l'époque et le constat de *visu* fait le matin de l'audition démontrent la même situation quant à l'importance des fissures. Les mesures prises par le conciliateur montrent des ouvertures maximales de 1/64 pouce ou 0.016 mm.

[94] Il faut souligner que le retrait du béton se produit dès la mise en œuvre du béton, pendant sa prise et son durcissement et se développe au cours du temps. Certaines fissures vont s'immobiliser après un certain temps, d'autres vont progresser.

[95] Les fissures les plus fréquentes sont les fissures de retrait. En faisant sa cure le béton rétrécit et finit par fissurer à un ou plusieurs endroits. Très rares sont les maisons sans fissures de retrait dans leurs fondations.

[96] Elles s'affichent à la verticale et elles sont de surface. On n'est pas en présence de fissures qui traversent la fondation.

[97] En l'espèce aucune preuve ou expertise ne permet de soupçonner qu'il s'agit de malfaçon ou de vice de construction. Au contraire, l'inspecteur Pelletier a confirmé au Tribunal qu'il s'agissait de fissures de retrait.

[98] Le Tribunal doit conclure que la décision du conciliateur est bien fondée et doit être maintenue.

CONTRE-VAPEUR SOUS LA DALLE DE BÉTON AU SOUS-SOL

[99] Parmi les considérants qui ont forgé la décision du conciliateur on peut retenir notamment les deux suivantes :

- 1- Le coupe-vapeur posé d'une épaisseur de 0.06 mm d'épaisseur ne rencontrait pas la norme exigée.*
- 2- Le scellant à l'époxy mis sur la dalle de béton par l'entrepreneur "palliait à l'insuffisance d'épaisseur du pare-vapeur."*

[100] La preuve non contredite établit qu'une pellicule de 0.06 mm d'épaisseur fut posée. S'agissait-il d'un pare-vapeur ou d'une pellicule efficace ou peu efficace et conforme aux normes? Le Tribunal y reviendra plus loin.

[101] La preuve non contredite établit que l'entrepreneur n'a jamais posé de scellant à l'époxy, mais c'est plutôt la bénéficiaire qui contacta un sous-contractant lequel appliqua un simple vernis qui s'est écaillé par la suite.

[102] Il n'est pas contesté que le vernis ne possède quelque capacité ou attribut pouvant apporter un supplément de perméance au sol ou ayant des propriétés voisinant un pare-vapeur.

[103] Dès lors, il faut conclure que la décision de l'administrateur était mal fondée en tenant compte des prémices apportées par la preuve.

S'AGIT-IL D'UN PARE-VAPEUR CONFORME AUX NORMES EN L'ESPÈCE?

[104] Tant l'inspecteur Serge Alain Pelletier que Tony Bilodeau ont confirmé par leurs témoignages que la pellicule posée avait une épaisseur de 0.06 mm.

[105] Monsieur Normand Pitre dans sa décision souligne que la norme au niveau de l'épaisseur est de 0.15 mm. Plus loin, sans savoir quelles étaient la résistance aux aérogrammes que la pellicule pouvait avoir, le conciliateur indique que l'époxy ajouté au scellant de 0.06 mm fait en sorte que les risques de migration de l'humidité sont inexistantes. Tacitement et logiquement il reconnaissait qu'une pellicule de 0.06 mm à elle seule ne respectait pas la norme.

[106] Pourtant, lors de l'audition ce dernier a soutenu que la pellicule de 0.06 mm était satisfaisante puisque l'épaisseur n'a d'utilité que d'éviter toute perforation. Il soutient qu'à l'arrivée de cette norme le polythène était directement installé sur le concassé et c'est pour cette raison l'épaisseur exigée était de 0.15 mm.

[107] Curieusement, la Garantie de Construction Résidentielle (GCR) publie une fiche technique sur le web, tel que rapporté par monsieur Bureau, intitulée « *la différence entre un pare-vapeur et un pare-air* » et qui instruit ainsi le lecteur sous le titre pare-vapeur, ses *caractéristiques* ⁽⁴⁾ :

Caractéristiques :

Les pare-vapeur doivent avoir une perméance à la vapeur d'eau d'au plus 60ng/(Pa-s-m²).

Plus le nombre de nano gramme (ng) est petit, plus le matériau est pare-vapeur. Par exemple, la perméance d'un polyéthylène en feuille de 0,15 mm (6 mil) d'épaisseur est de 1,6 à 5,8 ng/ (Pa-s-m²).

Notons que les matériaux utilisés comme pare-vapeur doivent être conformes aux normes citées à l'article 9.25.4.2 du Code.

(4) GCR FT-9.25.01 2007-06-22, page 1

[108] Pour monsieur Pitre, en l'espèce, il y a un panneau de styrofoam et par conséquent la norme doit être mise de côté.

[109] Les deux experts de la bénéficiaire sont formels : la norme est irréfutable, claire et doit être appliquée. Celle-ci se retrouve notamment sous la rubrique *Norme Nationale du Canada* « pare-vapeur en feuille de polyéthylène pour bâtiments » ⁽⁵⁾. Tant la perméance à la vapeur que l'épaisseur y sont traitées :

5.4- Perméance à la vapeur d'eau – À l'essai du mode opératoire B de E 96 de l'ASTM, la perméance à la vapeur d'eau ne doit pas dépasser 15ng/pa-s-m².

5.5- Épaisseur – Lorsqu'elle est mesurée suivant D 2103 de l'ASTM, l'épaisseur moyenne du matériau ne doit pas être inférieure à 150 mm, ni inférieure à 12 mm, en aucun point de la pellicule.

[110] Cette norme découle de l'article 9.25.4 du *Code National du Bâtiment* (Canada 2010) lequel stipule :

9.25.4 *Pare-vapeur*

9.25.4.1 *Pare-vapeur exigés*

1) Les murs les plafonds et les planchers isolés doivent comporter un pare-vapeur de façon à empêcher que la valeur d'eau contenue dans l'air intérieur ne migre dans les vides des murs et des planchers ou dans les combles ou vides sous toit.

9.25.4.2 *Pare-vapeur*

1) Les pare-vapeur doivent avoir une perméance d'au plus 60ng/(Pa-s-m²) mesurée conformément à la norme ASTM E 96/E 96M, « Water Vapor Transmission of Materials » au moyen de la méthode du scellant (Vase sec).

2) Si l'utilisation prévue de l'espace intérieur produit beaucoup d'humidité, l'ensemble doit être conçu conformément à la partie S (voir annexe A).

(5) CAN/CGSB – 51.34 – M86

3) Si le polyéthylène ne doit servir que de pare-vapeur, il doit être conforme à l'alinéa 4.4. Stabilité thermique et à l'alinéa 5.7. Temps d'induction à l'oxydation, de la norme CAN/CGSB-51,34-M, « pare-vapeur en feuille de polyéthylène pour bâtiments ».

(Je souligne)

[111] Faut-il répéter que l'expert Gosselin s'est dit convaincu à 100% pourcent que la pellicule installée n'est pas un pare-vapeur. Il soumet que pour être un pare-vapeur il doit obligatoirement être au-delà de la norme de 0.15 mm d'autant que dans ce niveau et cette qualité de pellicule il y a des ingrédients qui résistent aux ultra-violets.

[112] L'expert de l'entrepreneur a soumis une expertise fondée sur la version que lui a livrée son client. Ce dernier a mentionné à son expert qu'il avait posé un polythène *Ultra +* du fournisseur "Duchesne" d'une épaisseur, dixit "de 6 mm," qui fut testé selon la norme ASTM-E9C et qui est classifié comme un pare-vapeur de type 1 ayant une permanence de 0.262 US Perms selon la fiche technique produite en annexe du rapport de l'expert.

[113] La fiche technique de cette pellicule ultra + énonce au point 3.3.9 :

3.3.9 Épaisseur

Lorsqu'elle est mesurée suivant D2103 de l'ASTM, l'épaisseur moyenne nominale du matériau n'est pas inférieure à 6 mil (150 µm), ni inférieure à 4.7 mil (120 µm), en aucun point de la pellicule.

(Je souligne)

[114] Il faut comprendre et reconnaître qu'elle rencontre l'épaisseur requise de 150 µm mentionnée à l'article 5.5 de la *Norme nationale* pour le coupe-vapeur.

[115] Le symbole μm se veut le symbole utilisé pour le micromètre. Lorsque la fiche du pare-vapeur Ultra+ de "Duchesne" indique 150 µm cela correspond à 0.0059 pouce ou en arrondissant 0.006 millième de pouce (mil) et conséquemment le pare-vapeur a une épaisseur de 0.15 mm. Dès lors, le pare-vapeur prétendument posé par l'entrepreneur aurait eu une épaisseur de 0.15 mm (6 mil). Il serait alors conforme à la norme.

[116] Que faut-il en déduire? Premièrement, l'entrepreneur n'a pas dit la vérité tant à son expert qu'au Tribunal puisque l'épaisseur de l'Ultra + est de 0.15 mm. Deuxièmement, aucune preuve n'a été faite qu'il existe un pare-vapeur de 0.06 mm sur le marché, conforme aux normes. Somme toute et indéniablement le pare-vapeur Ultra + n'a jamais été posé par l'entrepreneur.

[117] Pourquoi l'expert de l'entrepreneur n'a-t-il pas indiqué à ce dernier que la pellicule qu'il disait avoir installée était un pare-vapeur qui respectait les normes canadiennes puisque le Ultra + est d'une épaisseur de .15mm? Pourquoi l'entrepreneur dit-il que c'est un pare-vapeur plus épais qu'il aurait dû utiliser? Il faut croire que l'entrepreneur savait déjà que la composante globale ne satisfaisait pas aux normes ou qu'il n'avait pas posé un pare-vapeur.

[118] Même en faisant fi de cette dernière analyse que faut-il conclure du témoignage apporté par monsieur Tony Bilodeau?

[119] Il a reconnu qu'il n'a pas utilisé le même polythène qu'il installait sur les murs et que celui posé sous la dalle de béton « *servait à recouvrir les matériaux* » ajoutant qu'il avait « *tout de même efficace* ».

[120] Curieusement, il apporte une autre version un peu plus tard suite à une question de monsieur Pelletier. Le passage mérite d'être rappelé :

Q. Probablement qu'elle a été utilisée après avoir servi pour protéger d'autres matériaux contre la pluie et comme il n'avait plus la polythène que vous mettiez sur les murs, ils se sont servis de ce polythène, elle était donc exposée aux ultraviolets?

R. Non, si elle a été mise pour protéger, elle a été jetée.

Q. Étiez-vous là lorsque l'installation s'est faite?

R. Je ne peux pas vous dire si j'étais sur le chantier. Je supervisais 4 chantiers.

[121] Le Tribunal souligne que lors de son témoignage monsieur Bilodeau a nié une partie du rapport du conciliateur, lorsque ce dernier écrit :

« L'entrepreneur pour sa part mentionné qu'une erreur était survenue lors du chantier et qu'à fin de pallier à la situation un scellant a été mis sur le dessus de la dalle de béton. »

[122] Le Tribunal ne peut mettre en doute ce qui est rapporté par le conciliateur. Le conciliateur lui-même lors de son contre-interrogatoire a mis en doute la version de monsieur Bilodeau. Monsieur Pitre n'a aucun intérêt à aliéner ou dénaturer ce que les parties lui rapportent.

[123] La mention du scellant à l'époxy ne vient sûrement pas de la bénéficiaire puisque c'est elle-même qui traita avec le sous-contractant pour la pose du vernis. Elle n'avait aucun avantage à prétendre qu'il s'agissait d'époxy.

[124] La preuve révèle que l'entrepreneur n'a jamais été sur place lorsque la poste de la pellicule prit place. Qui plus est, monsieur Bilodeau a affirmé que la pellicule posée « *servait à recouvrir les matériaux* », avant d'être questionné davantage sur cet aspect. Ce ne sont que quelques contradictions parmi d'autres.

[125] Le Tribunal trouve particulier le fait que l'ingénieur Demers ait vérifié la véracité des propos de son client, soit l'entrepreneur, quant à la facture ou bon de livraison que lui a présenté monsieur Bilodeau. C'est à croire qu'il ne lui apportait pas suffisamment de crédibilité. Faut-il en douter? Il aurait été intéressant, utile pour ne pas dire essentiel que son rapport le porte en annexe ou que l'entrepreneur le produise à l'audience.

[126] Ajoutons que les experts de la bénéficiaire qui non pas été contredits par les autres parties ont fait valoir qu'un pare-vapeur soumis à la clarté extérieure perdait ses propriétés de protection contre les ultraviolets. Devant cette assertion, entre autres, il faut comprendre et conclure que le polythène utilisé par l'entrepreneur n'a aucune propriété de pare-vapeur et qu'il ne s'agit pas d'un pare-vapeur en l'espèce.

[127] En bout de piste, il faut retenir que ni le vernis, ni l'isolant rigide ne font office de pare-vapeur. La preuve a montré des versions contradictoires du représentant de l'entrepreneur tant sur le polythène installé que celui rapporté à l'ingénieur Jean-Sébastien Demers. De ce polythène installé, selon la preuve, le Tribunal note sa dégradation et son épaisseur, lesquels n'en font pas un polythène adéquat et suffisant dans les circonstances.

[128] Le Tribunal juge utile de rapporter les propos de Me Michel A. Jeannot dans la décision *Sylvain Bossé c. Construction André Taillon Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*⁽⁶⁾

[13] Monsieur Benmussa renchérit avec l'article 9.25.4.1 (pare-vapeur exigés), extrait du Code National du Bâtiment – Canada 1995 (intégrant les modifications du Québec), lequel précise (l'emphase est du soussigné) :

« 9.25.4.1 Les murs, les plafonds isolés **doivent** comporter un pare-vapeur de façon à empêcher que la vapeur d'eau contenu dans l'air intérieur ne migre dans les vides des murs et des planchers ou dans les combles ou vides sous toit. »

[14] L'expert complète en précisant qu'il n'y a aucune évidente mais qu'elle est à prévoir.

[15] L'Administrateur représente que l'impossibilité de constater une trace de moisissure sur les surfaces exposées et/ou toute autre absence de préjudice au bâtiment reliés à ces situations établit qu'indépendamment qu'il s'agisse ou non d'un vice (élément qui n'est pas admis, voir même inféré par l'Administrateur) et, que cette situation soit cachée ne constitue pas un niveau de gravité nécessaire à qualifier cet élément de vice caché, tel que ce terme est défini par la Loi, la doctrine et la jurisprudence.

[16] La norme juridique générale impose un caractère « sérieux » ou « important » du vice, un critère déterminant énoncé à l'article 1726 et suivants du Code civil du Québec.

[17] Tous les intervenants sont d'accord; il ne s'agit pas d'un déficit d'usage. Sommes-nous face à une condition de gravité qui impose un caractère sérieux ou important?

[18] La doctrine, les ouvrages techniques ainsi que les experts présents confirment que le rôle d'un pare-vapeur est de réduire la transmission de la vapeur d'eau (tandis que le pare-vent s'installe du côté extérieur de l'immeuble et a pour but de limiter la circulation d'air en provenance de l'extérieur du bâtiment).

(6) SORECONI 051219002, 5 mai 2006

...

[22] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, il est clair que le Code National du Bâtiment prévoit la nécessité du pare-vapeur, ses auteurs ayant précisés à l'article 9.25.4.1) précité, que les murs, les plafonds et les planchers isolés doivent comporter un pare-vapeur.

[23] Je rappelle que le Bénéficiaire est en demande et qu'à cet effet, ce dernier a le fardeau de la preuve. Je suis satisfait (ceci n'est d'ailleurs pas contredit par l'Administrateur) que l'enveloppe n'est pas confirmée aux articles 9.25.4 et suivants du Code National du Bâtiment précité.

[24] Cette non-conformité et/ou dérogation à une obligation prévue au Code National du Bâtiment (une fois cette dérogation et/ou carence admise), a comme effet et/ou conséquence de renverser le fardeau de la preuve, lequel retombe sur l'Entrepreneur, à savoir le commerçant – fabricant.

...

[29] Je dois donc, en l'absence de toute preuve d'une attention toute particulière accordée au pare-air et/ou à l'enveloppe du bâtiment, présumer que l'absence de pare-vapeur provoquera la détérioration du bois de l'ossature à moyen ou long terme, et faisant miens les propos de Laurent Guertin, J.C.S.¹ et ce,

« (...) même si aucune détérioration n'a été notée, cela ne signifie pas nécessairement qu'il n'y aura aucune détérioration du bois. Il faut aussi considérer qu'un immeuble est sensé durer de nombreuses années, et rien n'indique qu'il n'y aura aucune détérioration dans le futur. »

(Souligné et caractère gras de l'arbitre)

[129] 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.

[130] Un bénéficiaire est en droit de s'attendre à ce que son bâtiment soit construit en conformité avec les lois et règlements en vigueur et qu'il est raisonnable de s'assurer de régler toute malfaçon ou tout vice de façon durable et permanente.

[131] Le fardeau de la preuve en matière d'arbitrage repose dans le cas présent sur les épaules de la bénéficiaire puisqu'elle a porté la décision du conciliateur en appel.

[132] Son fardeau en est un de prépondérance de preuve, c'est-à-dire qu'elle doit présenter une preuve supérieure aux autres parties et qu'elle soit plus probable qu'improbable.

[133] Après avoir analysé la preuve, après avoir vu et entendu les témoins, le Tribunal doit conclure que madame Anne-Marie Guy a rencontré son fardeau de preuve et sa réclamation sur ce point doit être reçue.

MÉTHODE CORRECTIVE

[134] Dans le cadre de ses pouvoirs, l'arbitre peut-il ordonner que les recommandations contenues à un rapport soient suivies? Le Tribunal répond positivement eu regard de la décision de Me Jean Philippe Ewart, dans l'affaire *SDC Place Marien 4 c. Développement Allogio Inc. et la Garantie Abritat Inc.* ⁽⁶⁾. Il écrit :

« [25] Le Tribunal a compétence pour conclure à l'ensemble des fenêtres et portes patio et de pourvoir pour fins des travaux correctifs à ordonnance incluant l'obligation de l'Administrateur dans le cadre des travaux correctifs de vérifier si des infiltrations d'air proviennent des composantes usinées de celles-ci, tel que confirmé entre autres par la Cour supérieure dans Satramont où, sous la plume du juge Dufresne, J. (maintenant de notre Cour d'appel) :

[91] L'arbitre a-t-il, toutefois, excéder sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le Tribunal ne le croit pas.

(6) SORECONI 132604001, 22 MAI 2015

[92] Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions des corrections ou de réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. [5]

(Nos soulignés)

[26] La Cour d'appel confirme de nouveau en 2011 ce principe dans l'affaire Rae [6] (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par notre Cour d'appel qui rétablit la sentence arbitrale) alors que l'arbitre Me Despatis souscrit aux propos de Me Morissette sous l'affaire Ménard [7] et poursuit :

(116) ... L'administrateur a l'autorité, ... de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujetti au Plan.

(117) Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'argument de l'administrateur voulant que l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives [...] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.

(118) De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté... à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du plan.

⁵ La Garantie Habitation du Québec Inc. et Sotramont Québec Inc. c. Gilles Labire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon; Cour supérieure, 12 juillet 2002, 540-05-006049-013.

⁶ Construction Réal Landry Inc. c. Rae, 2011 QCCA 1851

⁷ Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils inc. et La Garanties des maisons neuves de L'APCHQ inc., SA, 3 juillet 2006, Jean Morissette, Arbitre.

(119) Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable ... Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan. » [8]

(Soulignés de l'arbitre)

[135] L'arbitre Jean Morissette, dans l'affaire *José Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*²¹ écrit :

(29) Le texte des articles du Règlement que j'ai souligné m'indique que l'Administrateur a le pouvoir de choisir les travaux qui corrigeront la malfaçon. Nous rejetons l'argument de l'Administrateur et de l'Entrepreneur à l'effet que ce dernier est le seul maître de la façon choisie par la correction de la malfaçon.

(30) Les auteurs Kott et Roy établissent ce principe dans le cadre d'un contrat d'entreprise et non dans le cadre de l'application de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

...

(34) S'il est d'usage pour l'Administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction visant la malfaçon, ce n'est pas que le Règlement ne lui donne pas ce pouvoir. Interpréter le règlement autrement laisserait les Bénéficiaires à la merci d'un entrepreneur incompetent, ce qui va à l'encontre de l'existence même du Plan de Garantie des maisons neuves. Le pouvoir de statuer comporte le pouvoir de choisir les travaux pour corriger la malfaçon. »

[136] Lors de l'audition seul l'architecte Serge Gosselin a proposé des solutions à la problématique du pare-vapeur.

[137] La première consiste à défaire la dalle de béton et de refaire à neuf. La seconde était de poser un pare-vapeur par-dessus la dalle existante, couler une dalle (slab) de 1 à 15 pouces au-dessus du pare-vapeur.

⁸ *Rae et Nuter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Construction Réal Landry inc.*, Me Johanne Despatis, arbitre, 10 juin 2008, GAMM 2007-09-013.

²¹ 2006, Can LII 60456

[138] L'arbitre endosse la seconde proposition même si elle débouche sur des situations de non-conformité (exemple : marche d'escalier), lesquelles situations s'avèrent nécessaires dans le cadre d'une correction majeure. Cette correction emportera le droit à une ou des dérogations mineures.

[139] La nouvelle dalle devra être de 3.30 centimètres ou 1.3 pouces. La jonction au périmètre devra être refaite et inspectée et un ruban de qualité ayant une adhérence permanente devra être utilisé. Pour le reste les règles de l'art devront être appliquées.

[140] L'entrepreneur devra déplacer les biens meubles du sous-sol afin de pouvoir s'exécuter et devra les replacer après s'être exécuté.

[141] L'exécution de la présente décision devra obligatoirement prendre place d'ici le 31 mai 2018, tout en précisant que le choix des dates pour l'exécution soit ciblé d'un commun accord entre la bénéficiaire et l'entrepreneur.

[142] L'administrateur devra surveiller les travaux dans les temps et moments qu'il jugera approprié.

[143] L'administrateur devra supporter les frais du présent arbitrage.

LES FRAIS D'EXPERTISES

[144] La bénéficiaire réclame les frais pour ses deux experts pour les montants suivants :

- Serge Alain Pelletier : 750.00\$
- Serge Gosselin : 2,498.00\$ + taxes = 2,872.08\$

[145] L'article 124 du *Règlement* stipule que l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au bénéficiaire lorsque ce dernier a gain de cause en totalité ou en partie.

[146] Cet article du *Règlement* énonce trois volets quant à la recevabilité au remboursement des frais encourus. La bénéficiaire doit avoir gain de cause, les frais doivent être raisonnables par rapport à la nature du problème et l'expertise doit avoir été utile.

[147] La bénéficiaire en l'espèce avait le fardeau de preuve. Pour le Tribunal, la nécessité de retenir les services d'experts s'est avérée essentielle.

[148] Les autres parties n'ont aucunement contesté les montants soumis et le Tribunal n'a aucune raison de remettre en cause les montants réclamés, lesquels m'apparaissent raisonnables dans les circonstances.

[149] Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de la bénéficiaire quant au remboursement des frais d'experts par l'administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande d'arbitrage de la bénéficiaire quant au point 2 du rapport de conciliation daté du 29 juin 2017.

MAINTIENT la conclusion 2 du rapport de conciliation daté du 29 juin 2017 traitant des fissures de fondation.

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de la bénéficiaire au point 3 du rapport de conciliation daté du 29 juin 2017 traitant du coupe-vapeur sous la dalle de béton au sous-sol.

ORDONNE à l'entrepreneur de corriger la situation au sous-sol quant à la problématique du pare-vapeur en posant un pare-vapeur d'une épaisseur de 0.15 mm, conforme au *Code National du Bâtiment* sur la dalle

existante et de poser une nouvelle dalle de béton de 3.30 centimètres au-dessus dudit pare-vapeur, tout en procédant à faire la jonction au périmètre de la dalle et d'utiliser un ruban de qualité ayant une adhérence permanente.

ORDONNE à l'entrepreneur de déplacer les biens meubles pouvant garnir le sous-sol afin de pouvoir s'exécuter et de les replacer après s'être exécuté.

ORDONNE à l'entrepreneur de s'exécuter selon les règles de l'art et les normes prévues par le *Code de la construction* du Québec, le *Code National du Bâtiment* et toute réglementation y applicable.

ORDONNER à l'entrepreneur de s'exécuter obligatoirement d'ici le 31 mai 2018, tout en précisant que le choix des dates pour l'exécution soit arrêté d'un commun accord entre la bénéficiaire et l'entrepreneur.

ORDONNE à l'administrateur de surveiller l'exécution des travaux selon les temps et moments qu'il jugera appropriés.

ORDONNE à l'administrateur de payer à la bénéficiaire dans les trente (30) jours de la présente décision les frais d'experts, à savoir pour Serge Alain Pelletier la somme de 750.00\$ dollars et pour Serge Gosselin la somme de 2,872.00\$ dollars. Au-delà du trente (30) jours les sommes porteront intérêt au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*.

CONDAMNE

l'administrateur à payer les frais d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de carence de 30 jours.

RÉSERVE

à l'administrateur ses droits à être indemnisé par l'entrepreneur et/ou caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

LAVAL, CE 21 MARS 2018

Yves Fournier

YVES FOURNIER
ARBITRE