

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de

SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

SORECONI : 151401001

QH : 89015-7399

ENTRE :

FERNAND THÉORET

" Bénéficiaire "

c.

CONSTRUCTIONS M.S.L. INC.

" 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 JUIN 2016

YVES FOURNIER ARBITRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

FERNAND THÉORET

116, RUE SAINT-EUSTACHE,
SAINT-EUSTACHE (QUÉBEC)
J7A 2K9

PRÉSENT

ENTREPRENEUR :

CONSTRUCTIONS M.S.L. INC.

131, CHEMIN DES ANGLAIS,
TERREBONNE (QUÉBEC)
J6X 4G3

(NON PRÉSENT)

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

MANDAT ET COMPÉTENCE RATIO MATERIAE

[1] Le Tribunal fut saisi d'un présent dossier suite à deux demandes d'arbitrage. La première, formulée par le Bénéficiaire le 14 janvier 2015 et la seconde, le 24 novembre 2015. La Société pour la Résolution des Conflits Inc. (SORECONI) nomma le soussigné à titre d'arbitre dans le présent dossier le 19 mars 2015.

[2] Les parties n'ont formulé aucune objection quant à la compétence du Tribunal.

HISTORIQUE DES PROCÉDURES

[3] Le bâtiment concerné est situé au 8250, Avenue des Capucins à Chertsey. La réception de celui-ci prit place le 15 décembre 2012. Le Bénéficiaire signifiait une première réclamation le 22 avril 2014 laquelle dénonçait ainsi les points suivants :

- 1. Lorsque l'on fait fonctionner le foyer (au bois), le toit coule à 3 ou 4 endroits. De janvier 2013 à avril 2013 le problème existait mais tu nous as mentionné que l'eau provenait de la fonte de la condensation dans l'entre-toit. À l'été 2013, tu nous as mentionné que tout était réparé. En janvier 2014, le même problème est revenu, même qu'il s'est amplifié. Le problème n'est donc pas, à ce jour, corrigé.*
- 2. L'eau provenant de cet entre-toit coule également dans le solarium.*
- 3. Depuis cet hiver, au sous-sol, il y a une odeur d'égout très intense lorsque toute notre famille occupe la résidence et que la douche située au second étage a fonctionné à quelques reprises. Cette odeur se répand aussi lorsque*

le bain du rez-de-chaussée se vide. Un plombier est venu sur place vérifier, cependant le problème n'a pas été corrigé et perdure.

- 4. La galerie extérieure a été installée et teinte par ta compagnie. Cependant, la teinture de la galerie est plus qu'inégale. À plusieurs endroits, le bois est noir. J'ai vérifié avec le vendeur de la teinture (Teintures et Calfeutnants St-Tite) et la préposée m'a mentionné que la teinture appliquée sur la galerie ne peut être appliquée qu'à l'intérieur et jamais à l'extérieur et que tu en avais été informé. Ce problème n'est pas corrigé.*
- 5. Au rez-de-chaussée, le plancher est en bois franc. À deux endroits, soit dans la salle à dîner et dans la chambre des maîtres, certaines planches du plancher gonflent. Les planches de la salle à dîner ont commencé à gonfler durant la première semaine d'avril 2014. Il y a certainement une infiltration d'eau provenant de l'extérieur. Le problème n'est pas corrigé.*
- 6. Dans la chambre des maîtres, il y a eu infiltration d'eau dans le haut du mur et dans le coin. Les billes ont noirci. Tu as corrigé l'infiltration d'eau, tu as sablé les billes (travaux très mal faits) et tu as teint de nouveau les billes. Le gros problème est que tu as appliqué la teinture de l'extérieur du chalet, laquelle n'est pas la même couleur que celle de l'intérieur. Le problème n'est pas corrigé.*
- 7. Isolation du solarium. Tu as construit un solarium 3 saisons avec chauffage. Lorsque la température est un peu froide, à plusieurs endroits, il n'y a pas de calfeutrant et nous voyons directement dehors. Ce n'est pas « très 3 saisons »... Le problème n'est pas corrigé.*

(Sic)

[4] Trois autres points furent soumis au conciliateur Richard Massé, à savoir la pourriture sous le solarium (8), les portes intérieures en bois frottant dans leur cadre respectif (9) et le scellant extérieur qui décolle (10). Le Bénéficiaire s'en est désisté.

[5] Le conciliateur visita les lieux le 29 septembre 2014 et livra sa décision le 9 décembre 2014.

[6] Le premier point traité, soit le gonflement du plancher en bois franc, fut reporté tenant compte qu'une inspection supplémentaire en période de chauffe s'avérait nécessaire.

[7] Pour les autres points litigieux, ils furent principalement évacués pour une question de délai de dénonciation compte tenu de leur qualification. Le 14 janvier 2015, le Bénéficiaire formulait une demande d'arbitrage.

[8] Le 16 février 2015, le conciliateur Benoit Pelletier intervenait au dossier en remplacement de son collègue, Richard Massé, par une visite des lieux afin d'analyser le point laissé en suspens, à savoir le plancher en bois franc. Sa décision fut signée le 25 mars 2015. Il en disposa, notamment, sur la base que la situation constatée n'atteignait pas le degré de gravité de vice caché.

[9] Dans une lettre datée du 8 juin 2015 et reçue le 9 juin 2015 par la Garantie, le Bénéficiaire dénonçait 18 points lesquels prenaient assise sur deux rapports écrits soumis pour l'un, par Pierre Gendron, qui se veut une étude-diagnostic thermographique de l'enveloppe thermique de la résidence du Bénéficiaire, datée du 31 mars 2015, et pour l'autre, par Christiane Presseau qui a pour but notamment de localiser les infiltrations d'air du bâtiment, la qualité de construction et les déficiences du bâtiment. Ce dernier document est du 9 avril 2015.

[10] Suite à cette dernière dénonciation, une visite des lieux en date du 8 septembre 2015 précéda la rédaction du rapport de conciliation lequel fut livré le 12 novembre 2015. Le seul point retenu par l'inspecteur Benoît Pelletier cible le panneau électrique.

[11] Le 24 novembre 2015, le Bénéficiaire formulait et transmettait une demande d'arbitrage quant aux points écartés par monsieur Pelletier. Par la même occasion le Bénéficiaire demandait que cette dernière contestation soit enchâssée à la première demande d'arbitrage.

PRÉLIMINAIRES À L'ARBITRAGE

[12] Deux conférences téléphoniques prirent place en présence des parties (à l'exception de l'Entrepreneur, lequel est en faillite) et ce, en date du 28 juillet 2015 et du 8 janvier 2016.

[13] Une visite des lieux s'est inscrite dans le processus de préparation de l'arbitrage en date du 17 février 2016 en présence du Bénéficiaire, du conciliateur Benoît Pelletier, de Me François-Olivier Godin et du soussigné.

PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

FERNAND THÉORET

[14] Monsieur Théoret signa le 22 décembre 2011 un contrat d'entreprise assorti d'un contrat de garantie obligatoire de maison neuve avec Les Constructions M.S.L. Inc. dont le principal actionnaire et administrateur, Maurice Latour, se voulait une connaissance de longue date (30 ans). Il s'agit d'une résidence secondaire dont le concept émanait d'Habitation du Patriote qui se spécialisait dans la construction d'habitations en bois rond.

[15] Il prit possession du chalet, comme il le nomme, le 15 décembre 2012. Durant la période hivernale initiale jusqu'en 2014 il s'y rendait du samedi midi au dimanche en milieu de l'après-midi. Par la suite, ce fut du vendredi en après-midi jusqu'au dimanche en après-midi. Ayant mis fin à sa pratique notariale en décembre 2014, il s'y rend depuis du vendredi midi jusqu'au lundi soir. Il fait remarquer que durant la période des fêtes et des vacances de la construction il y séjournait avec son épouse à plein temps.

[16] Durant la construction, plusieurs demandes de correction furent formulées à l'Entrepreneur compte tenu de certaines déficiences ou des mauvais concepts de construction, notamment la bille verticale qui s'imposait au milieu du passage de la mezzanine.

[17] Il rapporte que de janvier à mars 2013, l'eau coulait du plafond du toit cathédral. L'écoulement se manifestait lorsque le foyer était utilisé.

[18] L'Entrepreneur l'avisa qu'il s'exécuterait à l'été, car ce n'était pas approprié selon lui d'ouvrir par l'extérieur du toit en période hivernale.

[19] En début d'avril 2013, la neige et la glace qui s'étaient installées sur le toit cathédral s'y détachèrent pour valdinguer sur la galerie. La rampe de la galerie et la rampe de l'escalier descendant au lac se détachèrent alors de leur emprise.

[20] L'inspecteur de la compagnie d'assurances se présenta sur les lieux et conclut que cette situation présentait une dangerosité. Il référa le Bénéficiaire à la compagnie Maximum laquelle lui suggéra fortement de changer le faîtière. L'Entrepreneur en fut avisé et il s'exécuta en posant des ventilateurs 303 de Maximum. Par la suite, monsieur Latour affirma à monsieur Théoret que la problématique de la condensation avait été corrigée avec l'aide de son couvreur.

[21] Vers le mois de mars 2013, le Bénéficiaire constata qu'il y avait de l'infiltration d'air au pourtour d'une porte et d'une fenêtre au niveau du rez-de-chaussée. L'Entrepreneur l'avisa qu'il corrigerait la situation en même temps qu'il s'attaquerait à réinstaller les deux rampes endommagées. Le menuisier de l'Entrepreneur, Stéphane Théoret, répara les rampes en juin 2013, tandis que monsieur Latour aurait corrigé l'infiltration d'air au pourtour des fenêtres et portes préalablement ciblées par monsieur Théoret.

[22] Entre janvier et mars 2014, le Bénéficiaire réalisa que la condensation persistait toujours, car des coulisses d'eau tombaient du toit cathédral lorsque le foyer fonctionnait. Durant cette même période le Bénéficiaire, malgré de nombreuses tentatives, n'arriva pas à rejoindre l'Entrepreneur.

[23] Face à cette absence de retour d'appels de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire dénonça en avril 2014 tant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur les problèmes auxquels il faisait toujours face.

[24] Pour les infiltrations d'air qu'il constata durant les mois de janvier à mars 2014, le Bénéficiaire tenta de les colmater avec du calfeutrant de la compagnie Calfeutrages St-Tite. Deux factures produites par monsieur Théoret confirmaient les achats. Il ajouta que cette dernière compagnie fournissait les franchisés d'Habitation du Patriote. Elle lui a été référée par le franchiseur.

[25] En décembre 2013, il remarqua des odeurs d'égout à l'intérieur du bâtiment, particulièrement lorsque le bain se vidait, ou que la douche à la mezzanine coulait et que le système de chauffage était en marche.

[26] L'odeur provenait du sous-sol à la fin de l'hiver 2014. Le plombier de l'Entrepreneur se présenta, fit des vérifications et des corrections et conclut que tout devrait être réglé. Ce qui ne fut pas le cas. Le problème persiste toujours.

[27] En novembre 2013, le Bénéficiaire s'aperçut que certaines planches de la galerie noircissaient. Il contacta Calfeutrages St-Tite. La préposée lui indiqua que l'Entrepreneur avait été avisé que la

teinture des billes ne pouvait être appliquée pour la galerie. La dénonciation concernant ce point est faite en avril 2014.

[28] Au début d'avril 2014, le plancher de bois franc gondolait à deux endroits : salle à dîner et dans la chambre des maîtres. Pour la salle à dîner, la situation s'est résorbée. Quant au second endroit, le problème persiste. Le plancher craque bigrement. Ce craquement réveille même son épouse, car il se lève plus tôt que celle-ci. De plus, les planches sont espacées de 1/8 à 1/16 de pouce. La surface en cause est 3 x 6 pieds.

[29] Durant la période des fêtes 2014-2015, les gens qui étaient au chalet ressentirent un froid ambiant. Il procéda à isoler les pourtours des fenêtres et des portes de l'extérieur par l'utilisation de laine minérale aux endroits qu'il croyait nécessaires. Qui plus est, il contacta au début de 2015 madame Christiane Presseau, technologue en architecture, laquelle lui conseilla de retenir les services de Pierre Gendron spécialisé en thermographie afin de procéder à des vérifications. Le Bénéficiaire leur donna mandat de procéder à deux expertises.

CONTRE-INTERROGATOIRE

[30] Le Bénéficiaire reconnaît que les lattes du plancher furent achetées par lui et elles furent posées par l'Entrepreneur. La planche est d'une épaisseur de $\frac{3}{4}$ de pouce.

[31] Le procureur de l'Administrateur l'invite à lire la section du contrat traitant de la limitation de responsabilité, particulièrement au fendillement des billes et au craquement de kit de maison suite au fait que le bois aurait travaillé.

[32] Monsieur Théoret raconte que lui et son épouse ont dessiné un projet de plan qu'ils ont ensuite soumis à l'Entrepreneur. Celui-ci a retenu les services de Jean-François Dubé de la compagnie ManPlan.com pour finaliser les plans. Monsieur Dubé n'est pas architecte, il n'est qu'un dessinateur ou technicien en architecture. Le plan fut soumis à Habitation du Patriote qui en bout de piste l'approuva.

[33] Le périmètre du bâtiment est en billes de bois vert à la livraison, toutes numérotées préalablement. Il y a une tige en acier aux extrémités qui maintient les billes ensemble. Il a assisté à l'insertion de la tige d'environ 12 pieds. Une masse fut utilisée pour qu'elle puisse pénétrer plus

facilement. Il n'a jamais remarqué qu'il y avait un écrou à l'extrémité. Il reconnaît candidement :
« *C'est monsieur Fournier qui me l'a montré lors de la visite des lieux en février.* »

[34] Sur l'une des photos produite par monsieur Théoret quelques jours avant l'audition on remarque que l'écrou n'a pas été resserré.

[35] Il précise qu'il ne sait comment il pourra serrer les sept écrous compte tenu de leur emplacement et du manque d'espace.

[36] Il souligne que les billes ont « 30 pieds de long et une bille de 2 pieds a été ajoutée à la jonction ».

[37] Questionné sur le point 2 du rapport daté du 9 décembre 2014, à savoir l'infiltration d'eau dans la toiture (eau provenant du faîte, de la condensation dans l'entre-toit) lorsque le foyer était en marche, il explique que le toit a coulé à 3 ou 4 endroits.

[38] Il fait état des prises d'air au bout de la toiture dans la section du gazebo. Il précise que l'on peut constater qu'il y a du grillage et il y a une planche de bois qui bouche l'extrémité. Il y a eu l'ajout de prises d'air aux extrémités. Ces modifications furent faites par l'Entrepreneur en août 2013 et elles devaient corriger la situation.

[39] Les infiltrations d'air notées en février et mars 2013 étaient localisées à la fenêtre donnant sur le lac et la porte de la salle à dîner. L'Entrepreneur s'était alors engagé à redresser la situation de façon à rendre les tout hermétiques.

[40] Questionné sur un extrait de sa lettre du 17 avril 2014 (Pièce A-4, page 3) qui indique :

« J'ai personnellement calfeutré un très, très grand nombre d'infiltrations d'air extérieur et je ne suis pas certain qu'il en existe d'autres. »

[41] Monsieur Théoret indique que la première fois qu'il s'est exécuté, c'est en avril 2013. Par la suite, il a calfeutré en février 2014 après avoir reçu le calfeutrant de Calfeutrages St-Tite. Il a alors calfeutré par l'intérieur du fait que c'était l'hiver. C'était à la jonction des billes.

[42] En regard aux odeurs d'égouts, il relate que le conciliateur Richard Massé s'est présenté en septembre 2014 et que la problématique n'existait pas à ce temps de l'année. Peu de temps avant

l'audition, son épouse a pris un bain et par la suite il a été impossible d'écouter une série télévisée tellement l'odeur était forte. Le plombier engagé par l'Entrepreneur lui avait pourtant affirmé en septembre 2013 que la situation était corrigée.

[43] Quant au gondolement du plancher dans la chambre des maîtres, il n'a jamais noté une présence d'eau au sol. Ce point est apparu en avril 2014. En août 2015, alors qu'il utilisait un jet d'eau pour enlever la poussière sur les billes extérieures, il a remarqué par la suite la présence de gouttes d'eau sur le plancher de cette chambre.

[44] Interrogé par l'arbitre, le Bénéficiaire admet que les périodes identifiées par le conciliateur pour son constat des points soumis s'avèrent exactes à l'exception des infiltrations par la toiture (Pièce A-4, point 2) où l'on aurait procédé à une réparation en août 2013 et non au printemps 2013 et que la situation s'est manifestée à nouveau en janvier 2014 et non 2013. Également pour la teinture de la galerie, c'est à l'automne 2013 et non au printemps 2013 qu'il remarqua qu'à plusieurs endroits le bois avait noirci. Les photos produites au dossier confirment la situation alléguée.

POINTS RETIRÉS

[45] Le Bénéficiaire, lors de son témoignage, a retiré les points de contestation suivants quant au rapport du 9 décembre 2014, signé par Richard Massé :

Point 6 – Chambre des maîtres : Travaux suite infiltration

Point 7 – Isolation / Étanchéité : Solarium

Point 8 – Pourriture sous le solarium

Point 9 – Porte bois intérieure : Frottement

Point 10 – Scellant extérieur : Décollement

[46] Et quant au rapport du 12 novembre 2015, signé par Benoît Pelletier :

Point 3 – Gazebo : Fenestration – Étanchéité - Isolation

Point 7 – Gazebo : Plancher : Pourriture

Point 14 – Bassin de rétention : Sortie d'évacuation

Point 17 – Échangeur d'air : Fixation

PIERRE GENDRON

[47] Monsieur Pierre Gendron est consultant en thermographie d'immeubles. Il pratique dans ce domaine depuis plus de 20 ans. Il a témoigné à plusieurs reprises devant les tribunaux dont la Cour supérieure et fut reconnu à titre d'expert. Me François-Olivier Godin ne s'est aucunement objecté à ce qu'il soit reconnu expert en thermographie d'enveloppe de bâtiment. Le Tribunal le confirma.

[48] Il raconta qu'il fut contacté par le Bénéficiaire lequel faisait état particulièrement de problèmes de condensation et de difficultés de chauffage à son chalet à Chertsey.

[49] Son expertise s'est voulue non destructive. Curieusement aucune ouverture exploratoire ne fut pratiquée par lui ou Christiane Presseau permettant de définir une possible problématique ou un vice à certains endroits ou encore pour confirmer leurs hypothèses. L'étude soumise au Tribunal s'est faite visuellement et par instrumentation, à l'aide d'une caméra infrarouge de la compagnie FLIR. Les principales activités associées à l'étude-diagnostic thermographique furent :

- *L'examen des plans ;*
- *La lecture de l'historique des diverses interventions au niveau des murs, toitures et fenêtres par l'entrepreneur et monsieur Théoret depuis le premier jour d'occupation ;*
- *L'inspection visuelle extérieure ;*
- *Des mesures du différentiel des pressions d'air intérieur/ extérieur ;*
- *Des relevés thermographiques intérieurs de toutes les surfaces accessibles dans des conditions normales d'occupation ;*
- *Des relevés thermographiques intérieurs des mêmes surfaces alors que la résidence est dépressurisée à -50 Pascals (Pa) ;*
- *L'analyse de toutes les données consignées et la rédaction d'un rapport écrit.*

[50] Une première série de relevés fut prise dans les conditions usuelles sans modification de quelque nature que ce soit (ex : ventilation ou chauffage) et une seconde série de relevés fut prise

de l'intérieur et ce, à l'aide d'un ventilateur qui dépressurisait l'intérieur du bâtiment à une pression de 50 Pascal (Pa). Cette méthode est employée par Hydro Québec pour les maisons Novoclimat.

[51] Il explique que la dépressurisation permet de voir à l'aide de la caméra la manifestation d'échange d'air. Il doit obligatoirement y avoir une différence de pression de part et d'autre et pas uniquement par l'avant du bâtiment mais sur toutes les surfaces qui sont exposées à l'extérieur.

[52] Il a regardé la ventilation, les ouvertures aux murs et les toits en pente. Monsieur Théoret lui pointa une poutre près du foyer où l'eau s'infiltrait. Il lui mentionna que l'infiltration d'eau ne se manifestait pas lorsqu'il pleuvait.

[53] Il expliqua au Bénéficiaire que les causes probables seraient la condensation ou un solin au niveau du caisson du foyer qui serait moins étanche de sorte qu'en période de redoux suivant la neige ou la glace, l'eau pourrait s'infiltrer.

[54] Pour les odeurs, il n'a pu expliquer la situation malgré le fait qu'il les a senties.

[55] À son arrivée il faisait 18°C à l'intérieur et -8°C à l'extérieur. Cet écart ratifiait son expertise.

[56] Au sous-sol il nota la présence d'un isolant rigide sur le mur alors qu'au plan il était prévu une laine minérale avec un pare-vapeur.

[57] Il soumet que dans ce genre d'étude, l'écart de pression doit être mesuré. Le point neutre doit être déterminé. À cette fin, dans un premier temps, il a mesuré les pressions avec des vents extérieurs de moins 5 km/heure. Il doit alors déterminer à quel niveau se situe le plan neutre. Les mesures furent prises au sous-sol, au rez-de-chaussée et à l'étage (mezzanine). À la tête de la fenêtre supérieure la lecture est à -1 et ce jusqu'au plafond. Son étude l'amène à inférer que le plan neutre se retrouve au niveau du plafond ce qui lui permet d'opiner que le bâtiment n'est pas étanche. Les surfaces en dessous du point neutre n'offrent aucune étanchéité. Pour remédier à la situation il faut rendre étanche tant le plafond que les murs.

[58] Au sous-sol, tant pour la fenestration que pour la porte, la présence d'air froid se manifeste au niveau des coupes-bises à la tête de la porte. Sous l'influence de la pression d'air à -50 Pa, de nouvelles zones d'air froid se présentent ponctuellement à la liaison entre le jambage gauche et le bâti de la porte ainsi qu'au coupe-bise à la tête. Les photos présentées parlent d'elles-mêmes.

[59] Le thermogramme à la page 30 de son rapport montre la fenêtre du côté ouest du bâtiment, la même que celle où le Bénéficiaire était intervenu en calfeutrant. Monsieur Gendron indique que soumises à une pression de -50 Pa, des infiltrations d'air froid se manifestent aux liaisons tête et jambage. Quant à son niveau de sévérité, celle-ci peut s'évaluer quantitativement en comparant les températures des surfaces refroidies à la température ambiante ($>13,0^{\circ}\text{C}$).

[60] Au rez-de-chaussée, dans la section médiane du mur, le premier thermogramme pris (page 32 de son rapport) dans des conditions usuelles montre des zones foncées qui se diffusent ponctuellement aux liaisons entre les billes ainsi qu'au jambage de la fenêtre lesquelles sont les effets thermiques d'infiltrations d'air froid à ces nombreux joints. Sous l'influence de la pression d'air à -50 Pa, de nombreux endroits affichent les effets d'infiltration d'air froid, comme la liaison entre la tête du mur de billes et le plafond cathédrale ainsi que la tête de la fenêtre. Dans ce dernier cas, la TPR d'un air à $16,0^{\circ}\text{C}$ et 38% d'humidité relative est de $1,2^{\circ}\text{C}$. Ce constat, selon monsieur Gendron, confirme la sévérité des anomalies thermiques au niveau du plafond-faîte et de la fenêtre. Le thermogramme pris dans des conditions usuelles (p.34 de son rapport) montre une zone foncée qui se diffuse à la liaison du vitrage et de la poutre qui se veut l'effet d'une infiltration d'air froid. L'autre thermogramme montrant le même lien est pris sous l'influence d'une pression négative induite avec le ventilateur. De nouvelles sources d'infiltration d'air froid se manifestent à la liaison avec les sections vitrées, et celle correspondante à AR2 affiche une température qui s'est abaissée de $11,0^{\circ}\text{C}$ à $1,8^{\circ}\text{C}$.

[61] Les thermogrammes pris sur le mur extérieur, secteur supérieur, section médiane, sur le mur extérieur mitoyen avec gazebo, sur le mur extérieur, section inférieure, médiane et supérieure, à la liaison entre les murs de la salle à manger et la cuisine, sur le mur de gypse de la cuisine, à la liaison des murs sud et ouest, à la section nord du mur ouest, au mur extérieur, liaison poutres et tout autant pour les murs extérieurs, les mansardes de la mezzanine et les plafonds isolés des combles montrent des infiltrations d'air froid anormales, pratiquement à toutes les billes et jonctions.

[62] Les thermogrammes de la chambre (page 60 de son rapport) à l'étage montrent des zones ombragées et foncées à la base du mur capté. Celles-ci sont typiques aux dires de l'expert. Quant aux zones ombragées au mur à l'étage et le fait qu'elles soient diffusées au niveau du plancher confirment qu'il s'agit d'infiltrations d'air. Les surfaces ombragées au-dessus de celles-ci sont refroidies par la convection de l'air froid s'infiltrant à la liaison avec le plancher.

[63] Monsieur Gendron traite de la tête du mur du salon où il y a un manque d'étanchéité évident entre la poutre et les 2 tables de la toiture. Lorsqu'il y a dépressurisation nous pouvons constater où l'air s'infiltrer. Il a noté 9 fois que la température était en bas du point de rosée et 12 fois que la température était en bas de 0°C. Il ajoute :

*« J'ai expertisé plus de 1000 maisons, j'ai pas vu ça souvent.
Ici c'est une passoire. »*

[64] L'expert note qu'il n'y a pas de trappe au plafond et elle n'est pas indiquée au plan.

[65] Finalement, il conclut qu'au rez-de-chaussée ...

«... les billes c'est une passoire, aucune étanchéité, puis au niveau de l'entre-toit, le comble, c'est le comble : aucune étanchéité. »

CONTRE - INTERROGATOIRE

[66] En contre-interrogatoire il confirme qu'il est au fait quant au principe du rétrécissement des billes et qu'en principe, selon lui, les murs devraient tout de même demeurer étanches.

[67] Pour les murs du sous-sol, il reconnaît qu'il n'y a pas d'infiltration d'air et du point de vue thermique ils se comportent adéquatement. Il admet que si l'isolant est bien installé, il peut faire office de pare-vapeur. Toutefois, quant à lui, l'isolant blanc n'offre pas ce résultat.

[68] Il agrée au fait que l'écrou au bout des tiges métalliques infiltrant les billes devrait être serré. Néanmoins, il ajoute que le poids de 1200 livres par bille, avancé par monsieur Stéphane Théoret, et le fait que chacune des billes est machinée pour avoir parfaitement le même diamètre, il faut alors conclure qu'elles seront d'équerre si l'installation est adéquate. En corollaire, il ne devrait pas y avoir d'infiltrations d'air. Il complète que si au départ les joints d'étanchéité étaient de bonne qualité et posés selon les règles de l'art, la situation actuelle n'existerait pas.

[69] Monsieur Gendron rappelle le témoignage de madame Cossette qui indiqua que pour corriger la situation il fallait mettre « *le foam, le scellant et potentiellement mettre du polyuréthane pour cacher le scellant.* » Le scellant devrait être posé tant à l'extérieur qu'à l'intérieur et on devrait s'assurer que les écrous soient serrés.

[70] Quant à l'espacement laissé initialement au niveau des fenêtres et des portes pour palier à l'affaissement du diamètre des billes, monsieur Gendron explique que si le bois rétrécit, le polyuréthane va se détacher de la surface et peut aussi se fissurer. La laine minérale va davantage performer. Il y aura une meilleure étanchéité.

[71] Questionné relativement au comble de la toiture (p.58 de son rapport), le témoin fait valoir que toutes les surfaces montrées par le thermogramme devraient être jaunes. Le mur devrait être chaud. Il est incontestable, selon lui, que l'air froid descend dans le mur mitoyen. Il est d'avis que l'air passe entre l'isolant et le gypse :

« C'est comme si je mettais un chapeau, six pouces au-dessus de la tête et que l'air passe. Ça ne donne aucun rendement. »

[72] La situation est identique pour le plafond du corridor et pour les cloisons (p.59 de son rapport).

[73] Il confirme qu'il n'y a pas d'anomalies thermiques au niveau du plafond cathédral.

[74] Selon l'expert, deux anomalies sont responsables de la situation présente pour ce bâtiment. Il s'agit de la condensation et un solin non étanche au niveau du caisson extérieur. Lorsqu'il y a accumulation de glace ou de neige et qu'il y a un joint qui n'est pas étanche et lorsqu'on utilise le foyer alors le dessous fond et l'eau s'infiltré. Ce sera toujours l'une ou l'autre des situations qui sera responsable.

[75] Questionné sur la « *gestion minimale* » inscrite au dépliant publicitaire des Habitations du Patrimoine, il certifie que ce n'est pas en cause dans le présent dossier.

[76] Me Godin le questionne sur la possibilité qu'un bâtiment puisse passer le test de la thermographie, qui se veut notamment une simulation des vents qui frappent le bâtiment. En réponse, il indique que dans le cas présent ce qui l'a étonné le plus c'est la sévérité. Il complète aussi :

« J'ai été obligé d'arrêter le ventilateur car après une (1) heure la température est passée de 18°C à 9°C. On a dû mettre nos manteaux. J'en ai déjà fait d'autres maisons à billes et c'était beaucoup plus étanche que ça. »

[77] Il fait ensuite référence au larmier métallique (p.61 de son rapport). L'installation inadéquate du larmier métallique au-dessus de la bille supérieure et s'élevant derrière le déclin de bois des murs à l'étage serait la source et la cause responsable des infiltrations d'air froid se manifestant au plancher des pièces à l'étage.

[78] Le mur mitoyen de la cage d'escalier et de la garde-robe de la chambre à l'étage laisse voir un problème d'infiltration d'air. La poutre descend (p.56 de son rapport) jusque dans le gazebo où monsieur Gendron avait constaté la présence d'un glaçon. Les deux thermogrammes qui en disposent sont ainsi notées. Pour l'une il est dit :

Note : La zone foncée AR2 qui se diffuse sur les surfaces entre la poutre – le plafond cathédrale de l'escalier – la tête du mur du gazebo est l'effet d'une infiltration directe d'air froid à ce détail.

[79] Et pour l'autre :

Note : Les zones foncées qui se diffusent en AR1 sont les effets d'infiltrations d'air froid à la liaison avec la base du mur et la poutre de la toiture ; la zone froide à AR2 est de l'air froid provenant de AR1.

STÉPHANE THÉORET

[80] Monsieur Stéphane Théoret était l'ouvrier de l'Entrepreneur. Il a toujours œuvré dans le domaine de la construction. Il a travaillé sur trois constructions du même type que celle du Bénéficiaire. Toutes ont eu des problèmes de ventilation.

[81] Il indiqua que l'Entrepreneur aurait dû poser une poutrelle ajourée laquelle aurait permis un meilleur conduit d'air avec la couverture. Il poursuit en affirmant :

*« ...normalement ça aurait été un trust ouvert, ajouré.
Il aurait dû mettre une foraine. Il a voulu sauvé. »*

[82] Il note que des planches standards furent posées indépendamment du type particulier de la maison. En dessous des billes, il aurait dû y avoir du renforcement. De façon transversale, il aurait fallu du renfort partout. De façon longitudinale, un simple petit muret (2''x4'') fut posé avec un bois aggloméré en panneau (« aspenite ») sur le côté.

[83] Monsieur Théoret ajoute :

« On met des tonnes là-dessus. C'est pour ça que ces maisons-là travaillent tout le temps. Lorsque ça sèche, on affaiblit un peu partout. »

[84] Entre le plancher et la première bille il y a de l'éthafoam. Ce produit est bon pour un mur 2' x 6'. Dans le présent cas, considérant le poids énorme des billes, l'éthafoam n'est pas le matériau adéquat.

[85] Il indique que l'Entrepreneur a mis de l'uréthane au pourtour des fenêtres. Ce produit, en séchant, n'obéit pas au mouvement des billes ou des fenêtres. Il aurait dû mettre de la laine minérale. Il voulait sauver du temps et de l'argent. L'uréthane peut même briser le thermo.

FRANCE COSSETTE

[86] Madame France Cossette est à la tête de Teintures et Calfeutrants St-Tite. La compagnie localisée à St-Tite se spécialise dans les produits de finition et d'entretien des maisons de bois au Québec. Elle détient une expertise de plus de 25 ans dans ce domaine. Son entreprise rejoint tant les particuliers que les contracteurs. Celle-ci propose des teintures pour les maisons de bois et possède une sélection de calfeutrants et de matériaux isolants.

[87] Elle vendait surtout à Habitation du Patriote et non à Constructions M.S.L. Inc.

[88] Elle fait ressortir que le produit MSeal est une sorte de joint flexible, goudronné et qui reste gonflé même après son utilisation i.e. qu'il reprend toujours sa forme initiale. C'est un produit de haute qualité. Habitation du Patriote n'a pas acheté ce produit. Quant au calfeutrage, le produit recommandé est le Conseal qui performe davantage que les autres produits et ses variétés permettent de traiter du cas par cas lorsqu'il y a de l'infiltration d'air entre les billes.

CHRISTIANE PRESSEAU

[89] Madame Christiane Presseau est technologue professionnelle en architecture depuis 1990. Depuis 2007 elle travaille à titre autonome en inspections et expertises de bâtiments. Elle a effectué quelques expertises technico-légales pour des dossiers concernant la Garantie des bâtiments neufs. Elle a également travaillé avec un architecte en enveloppe de bâtiment dans le Grand Nord.

[90] D'entrée de jeu, elle signale avoir fait beaucoup de recherche quant aux bâtiments en bois rond tant sur des sites internet qu'auprès des membres de sa famille qui sont particulièrement versés dans ce type de construction.

[91] Elle a produit un rapport de 33 pages complété par 4 annexes.

[92] Elle a examiné les billes et les joints d'expansion apposés en double sur celles-ci. À certains endroits il n'y avait pas de scellement de façon continue. Qui plus est, la qualité de ces derniers est médiocre.

[93] Des fissures, trous et manques de calfeutrage furent constatés à l'extérieur lesquels sont tous autant des chemins visibles pour une trajectoire parfois sinueuse de l'air et l'eau à travers les billes (figures 8 à 12 du rapport).

[94] De l'intérieur, les figures 13 à 17 du rapport démontrent en certains lieux l'absence d'étanchéité. La largeur des ouvertures et les extrémités des billes par lesquelles, même en pression naturelle, démontrent que l'air passe directement et cause du frimas lors des périodes de froid intense. Cette situation fut constatée lors de la visite du 12 février 2015.

[95] Pour corriger la situation, il s'avère nécessaire et approprié d'appliquer un scellement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Le MSeal serait approprié car il intercepte tant l'air que l'eau. Les figures 9 et 12 du rapport montrent pour l'une une mauvaise adhérence du calfeutrage, et pour l'autre un produit totalement inefficace.

[96] Dans les croisements, la situation se veut plus sensible. On se retrouve alors dans des axes de vent et le produit applicable doit être de qualité supérieure. L'ajout de laine minérale garantirait

davantage le résultat escompté et permettrait d'attendre un taux d'isolation équivalent du R-20 tel qu'avancé par Habitation du Patrimoine dans leur dépliant déposé par monsieur Théoret.

[97] Madame Presseau s'attarde au produit MSeal en rappelant qu'il reprend sa forme initiale, qu'il ne s'effrite pas ou ne s'évente pas avec le temps.

[98] Les figures 9 et 12 démontrent que les produits de scellement ne sont pas homogènes et n'adhèrent pas adéquatement.

[99] Selon le témoin, il faut mettre de l'isolant entre les billes. Le niveau R-20 indiqué dans le pamphlet publicitaire du franchiseur peut être atteint lorsqu'on a un scellement extérieur et intérieur en sus de l'isolant, i.e. un produit de qualité qui suit le profil de la bille.

[100] Elle note un problème de conception. Il y a de l'infiltration d'eau directe, soutient-elle. Elle a identifié une coulure d'eau dans le gazebo à l'endroit où sa toiture vient en rencontre avec la toiture principale du bâtiment. À cet endroit on se retrouve dans le même axe que le foyer, ce qui vient un peu cloisonner l'espace que l'air pourrait avoir pour la ventilation. Elle fait référence au texte de son rapport à la sous-section 3.3, intitulée Ventilation/Infiltration :

« La toiture du gazebo vient s'appuyer sur la toiture de la résidence qui ventilait à l'origine par des ouvertures faites aux sous-faces (soffite de bois percés). Ce manque de communication des espaces pourrait être en partie responsable de l'emprisonnement d'air chaud et humide provenant de l'intérieur et se condensant au contact avec la surface du pontage qui est plus froid en hiver. Le scénario hypothétique étant que, lorsque l'intérieur ou l'extérieur se réchauffe, le givre agglutiné dans la cavité dégèle, coule et suit sa trajectoire vers un point de sortie situé plus bas en l'occurrence, le plafond au-dessus de l'escalier, le plafond dans le gazebo. »
(Je souligne)

[101] Malgré l'indication apportée au plan, il n'y pas de contreventement permettant une ventilation dans les deux sens. Ainsi, il n'y a rien qui puisse se passer entre les deux solins.

[102] Au niveau du comble elle soutient qu'il y a un problème d'isolation. Deux avenues sont avancées : une quantité insuffisante d'isolant ou une pose inadéquate de celui-ci. Puisqu'il n'y a pas eu d'ouverture au plafond ou de trappe d'accès, la vérification s'impose.

[103] À l'intérieur du bâtiment, madame Presseau signale qu'il n'y a pas de main courante à la descente au sous-sol. L'Entrepreneur aurait dû aviser l'acheteur que c'était illégal.

[104] Elle questionne sérieusement le positionnement des éléments et/ou systèmes se trouvant à l'intérieur de la salle mécanique. C'est principalement le regard de nettoyage qui est en cause, lequel est situé derrière la fournaise. Pour les fins d'entretien, de sécurité ou de remplacement de pièces, un réaménagement complet des systèmes (panneau électrique, bassin de rétention, pompe élévatrice, fournaise, chauffe-eau et échangeur d'air) s'y trouvant est essentiel.

[105] La problématique des odeurs pourrait dépendre d'une perte trop faible menant à la fausse sceptique ou d'une pression insuffisante. Une inspection spécialisée serait nécessaire pour en déterminer la cause exacte.

[106] Le témoin critique les plans pour leurs imprécisions sur des points critiques. Aucune particularité ne fut apportée pour les points de rencontre ou de croisement des billes.

[107] Elle a retrouvé des coccinelles près des fenêtres. Cette situation s'explique par l'air chaud qui sort à ces endroits.

[108] Les pares-air sont absents selon son constat. Elle poursuit en indiquant « *qu'aux endroits où j'ai pu voir c'était décollé, alors on peut s'imaginer pour l'ensemble.* » L'exécution est importante dans ce genre de construction. Un degré de minutie s'impose, ce qui ne se retrouve pas pour cette habitation.

CONTRE INTERROGATOIRE

[109] Elle confirme que les murs du sous-sol ne démontrent pas de problématiques particulières.

[110] Questionné sur la problématique des infiltrations d'air, elle en dispose en indiquant qu'il y a un manque d'étanchéité. Elle a vérifié et il y avait absence de scellement entre les billes. Quant aux vis d'ajustement, elle ne les a pas repérées ou localisées lors de son inspection.

[111] Les vis d'ajustement ne sont pas la cause de l'espacement entre les billes. L'étanchéité prend sa source dans les produits de calfeutrage et dans le présent cas ils sont absents. Même en serrant les vis, l'air va passer car il n'y a rien pour couper l'air. En l'espèce, ce ne sont pas des billes déposées à plat, les billes sont coupées en courbe et sont juxtaposées. Elle avance qu'il existe un possible facteur de glissement lors de la pose et ça peut facilement déplacer les scellements car le travail est fait avec une grue.

[112] Elle apporte la remarque suivante quant au réaménagement : sur le plan il n'est ni montrée la boîte électrique, ni la fausse de retenue, ni le chauffe-eau.

[113] Interrogée sur le pare-vapeur, elle signale qu'il est prévu au contrat mais qu'il n'est pas mentionné aux plans.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

BENOÎT PELLETIER

[114] Monsieur Benoît Pelletier possède un DEC en génie civil obtenu en 1980 du Collège de Joliette. Il est conciliateur auprès de Qualité Habitation et ce, depuis 2012. Il a une vaste expérience en construction et il fut contremaître pendant 3 1/2 ans. Il est membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ) depuis 2012.

[115] Le Tribunal entend reprendre les points tels que présentés lors de l'audition. Il faut savoir que certains points traités par le conciliateur Massé furent repris dans la seconde dénonciation laquelle déboucha sur la décision du 12 novembre 2015 du conciliateur Pelletier.

[116] Le premier point traité cible le plancher de bois franc dans la chambre et la salle à manger. Pour ce dernier endroit le Bénéficiaire a reconnu que la situation s'était résorbée. La décision de monsieur Pelletier fut rendue le 25 mars 2015 suite à une visite des lieux en date du 16 février 2015. Le taux d'humidité ambiant à l'intérieur de l'unité au moment de la visite était aux environs de 30%, alors qu'il est recommandé un taux entre 40% et 50%. La situation a été dénoncée le 22 avril 2014, donc plus d'un an après la réception du bâtiment en date du 15 décembre 2012. Le conciliateur conclut que le point constaté n'atteint pas le degré de gravité du vice caché ou un vice grave qui rend la résidence impropre à son usage ou qui en réduit l'utilité.

[117] Pour le conciliateur la prise de connaissance de la situation remonte à l'hiver 2012 et 2013. L'Entrepreneur a procédé à des travaux correctifs à l'été 2013. La situation dénoncée à la Garantie au 22 avril 2014 se veut au délai excédentaire du six (6) mois, tel que prévu aux articles 6.4.2.3, 6.4.2.4 et 6.4.2.5 du contrat de garantie obligatoire de maison neuve.

[118] Monsieur Pelletier s'est présenté au 8258, rue des Capucins, à Chertsey, le 22 avril 2014 et le 8 septembre 2015 dans le cadre de décisions (2) à rendre dans le dossier. De plus, il s'est présenté sur les lieux le 17 février 2016 en présence de Me François-Olivier Godin, le Bénéficiaire et le soussigné pour une visite des lieux.

[119] Monsieur Pelletier traite trois points qui se regroupent sous le titre « Infiltration à la toiture ». On regroupe ici le point 2 de la décision de Richard Massé du 9 décembre 2014, le point 8 (couverture/ entre-toit/ solin : condensation-infiltration d'eau) et le point 11 (couverture/ ventilation : infiltration et condensation), ces deux derniers points étant ainsi identifiés dans sa décision du 12 novembre 2015.

[120] Pour les deux premiers points, les conciliateurs les rejettent, notamment, sur la base du non-respect du délai de six (6) mois pour les dénoncer. Quant au point # 11, monsieur Pelletier conclut que l'expert n'a pas été en mesure de démontrer la problématique de condensation.

[121] Quant au point 3 de la décision de monsieur Massé de décembre 2014, et identifié comme « Fuite d'eau au Solarium », le même raisonnement fut appliqué. Les premiers signes d'infiltration d'eau/condensation remontent à janvier 2013. Le Bénéficiaire a dû placer des seaux d'eau pour récupérer l'eau à cette époque et la dénonciation fut faite plus de 12 mois après ces infiltrations. C'est la position adoptée par l'Administrateur.

[122] Pour les odeurs d'égout, monsieur Massé écrivait au point 3 que le problème semblait réglé. Ce n'est pas le cas. Monsieur Pelletier en traite également à son point 15. Il avance que c'est possiblement l'évent de plomberie qui serait obstrué par la neige. Il reconnaît que la problématique est apparue à l'automne 2013 et elle fut dénoncée le 22 avril 2014. Il aurait fallu le découvrir au plus tard le 22 octobre 2014.

[123] Le point 2 de la décision de monsieur Pelletier et le point 5 de la décision de monsieur Massé traitent de la galerie extérieure, du garde-corps et de la teinture. Le témoin ne conteste pas le fait que la teinture employée est inadéquate, les photos parlant d'elles-mêmes. Il est d'avis qu'il s'agit

d'une malfaçon non apparente et non un vice caché. La prise de connaissance remonte à 2013 et la dénonciation au 22 avril 2014. Il faut alors analyser le point sous l'ongle d'un vice caché. Selon le conciliateur, il ne peut s'agir d'un vice caché.

[124] Le point 4 s'attaque à l'enveloppe extérieure : infiltration d'air/eau et étanchéité. Le témoin rappelle qu'un entretien régulier s'avère nécessaire et qu'il y a lieu de visser l'écrou à l'extrémité des tiges. Il considère que le Bénéficiaire a pris connaissance de la situation à l'hiver 2012-2013 et que la dénonciation a été reçue le 22 avril 2014. La Garantie ne peut reconnaître ce point puisqu'il s'est écoulé plus de 12 mois entre les deux dates.

[125] Pour la trappe d'accès (point 5) manquante, la réception de l'unité remonte à décembre 2012 et la dénonciation est reçue par l'Administrateur le 9 juin 2015. Il ne peut s'agir d'un vice caché.

[126] Le pare-vapeur pour le mur de la mezzanine et pour la toiture (point 6), monsieur Pelletier mentionne que l'absence du pare-vapeur n'a pas été démontré et qu'au contrat il en est fait mention, le point doit être rejeté.

[127] Le point 9 traite de l'étanchéité et de l'isolation des portes et fenêtres et le conciliateur conclut que le délai de 24 mois pour dénoncer ne permet pas d'accepter la demande.

[128] Le point 10 questionne l'isolation au sous-sol. Le témoin fait un parallèle avec la trappe d'accès. La situation était visible dès la prise de possession. L'Administrateur devait rejeter la demande.

[129] Le point 12 cible la main courante au sous-sol. La situation était décelable dès la prise de possession et l'installation fut offerte et refusée par le Bénéficiaire. La Garantie ne peut reconnaître le point.

[130] L'infiltration d'air froid au niveau du bassin de rétention est mentionnée au point 13. La situation ayant été dénoncée le 9 juin 2015, il ne pourrait s'agir d'un vice caché.

[131] Le regard de nettoyage (point 16) dont l'accès est plus que restreint. On reconnaît la problématique, mais on ne peut conclure en un vice caché d'autant plus que le coût de correction est peu élevé.

[132] Le conciliateur reconnaît que l'écrou d'ajustement pourrait ne pas corriger les infiltrations d'air au niveau des billes.

CONTRE-INTERROGATOIRE

[133] En contre-interrogatoire, monsieur Pelletier reconnaît que la problématique de condensation et d'humidité pourrait à la longue avoir comme conséquence de faire apparaître la moisissure.

[134] Relativement aux écrous, il avoue avec transparence :

« C'est pas en serrant les boulons que ça va régler les ouvertures. »

ANALYSE ET DÉCISION

[135] Puisque le Bénéficiaire 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 le Bénéficiaire ? 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.

[136] 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.

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

¹ [1933] R.C.S. 456

«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. »

[138] Les tribunaux doivent souvent agir en pesant les probabilités. Rien ne peut être mathématiquement prouvé². La décision doit être rendue judiciairement, par conséquent en conformité des règles de preuve généralement admises devant les tribunaux.

[139] Le Bénéficiaire articule son argumentation en soulignant l'article 116 du *Règlement* qui stipule :

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[140] 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 :

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, 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 ;

² *Rousseau c. Bennett*, [1956] R.C.S. 89

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)

[141] L'article 1739 du C.c.Q. auquel réfère le Règlement stipule :

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

(Je souligne)

[142] Ajoutons que le délai de six mois entraîne la déchéance du recours. L'article 2878 C.c.Q. le confirme :

2878. Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours, lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas, elle résulte d'un texte exprès.

(Je souligne)

[143] 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.

[144] Le Tribunal analysera les points en litige dans l'ordre soumis par le conciliateur Benoît Pelletier lequel a regroupé certains d'entre eux considérant qu'ils traitaient de la même situation.

[145] Le Tribunal traitera initialement de la problématique d'infiltration, condensation, ventilation que monsieur Pelletier a voulu regrouper lors de son témoignage. Il s'agit du point 2 du rapport daté du 9 décembre 2014 de monsieur Massé et des points 8 et 11 du rapport du 12 novembre signé par monsieur Pelletier.

POINT # 2. INFILTRATION TOITURE : PROXIMITÉ FOYER

[146] Le Bénéficiaire formule ainsi son point :

« Lorsque l'on fait fonctionner le foyer (au bois), le toit coule à 3 ou 4 endroits. De janvier 2013 à avril 2013 le problème existait mais tu nous as mentionné que l'eau provenait de la fonte de la condensation dans l'entre-toit. A l'été 2013, tu nous as mentionné que tout était réparé. En janvier 2014, le même problème est revenu, même qu'il s'est amplifié. Le problème n'est donc pas, à ce jour, corrigé. »

[147] Suite à l'écoulement d'eau du toit cathédral, de janvier à mars 2013 et ce, lorsque le foyer était utilisé, le Bénéficiaire notifia l'Entrepreneur quant à ce résultat particulier. Ce dernier s'engagea à s'exécuter dès l'été car la période hivernale ne se prêtait pas à corriger l'écoulement d'eau. Cette stillation apparut à nouveau de janvier à mars 2014. Durant cette même période le Bénéficiaire n'arrivant pas à rejoindre l'Entrepreneur, dénonça en avril de la même année la situation tant à l'Administrateur qu'à l'Entrepreneur.

[148] Le conciliateur n'a pas constaté la situation lors de sa visite du 29 septembre 2014. Cependant, il distingua des tâches laissant présager un phénomène de condensation. Il ajouta que monsieur Théoret lui avait indiqué qu'en janvier 2013 il y a avait suffisamment d'eau qui tombait du plafond pour qu'il doive mettre un seau afin de recueillir les gouttelettes.

[149] Il convient de rappeler qu'en contre-interrogatoire le Bénéficiaire a mentionné que le toit a coulé à 3 ou 4 endroits à l'hiver 2012-2013. Les photos du rapport montrent en effet plusieurs endroits. Suite à son intervention auprès de l'Entrepreneur en avril 2013, l'Entrepreneur aurait tenté de régler la problématique sans succès. Du grillage fut posé et une planche de bois fut ajoutée, laquelle fut appliquée à l'extrémité du bas de la toiture. Il y a eu également l'ajout de prises d'air aux extrémités.

POINT # 8 : COUVERTURE/ENTRE-TOIT / SOLIN : CONDENSATION/INFILTRATION

[150] Le Bénéficiaire rapporte un passage de l'expertise de Christiane Presseau laquelle discute des solins au point 3.2 :

« 3.2. SOLINS

3.2.1. Nous n'avons pas pu déterminer la présence ou non de solin adéquat ou d'un dos d'âne lors de la visite à cause du manque de visibilité et d'accès sécuritaire. Toutefois suivant les plans remis par le propriétaire, il n'y a aucune note à ce sujet sur les plans ni sur la présence d'un pare vapeur étanche. Les principales traces d'eau au plafond de la résidence sont localisées aux planches de bois situées aux environs de la cheminée. Combiné à cela, les résultats obtenus par thermographie nous permettent de douter de l'étanchéité à la vapeur d'eau qui pourrait possiblement être en cause. L'ensemble de ces problématiques devraient être corrigés par l'entrepreneur et pour trouver les points spécifiques au passage de l'air et de l'humidité intérieure, il est impératif de pousser les vérifications au plafond entourant la cheminée et également au plafond du comble surplombant la mezzanine. Pour ce faire, une trappe d'accès doit être aménagée et des ouvertures devront être faites au pourtour de la cheminée. Lorsque la température le permettra, les solins de la cheminée, du côté extérieur sur la toiture devront être vérifiés minutieusement. L'ajout d'un dos d'âne, vu la forte pente de la toiture, pourrait être à envisager. »

(Je souligne)

[151] Le conciliateur rapporte ainsi les commentaires du Bénéficiaire livrés lors de l'inspection :

« Le bénéficiaire nous rappelle que la situation a débuté à l'hiver 2012-2013, surtout lorsque le foyer fonctionne. Il n'a pas remarqué d'amélioration de la situation même si l'entrepreneur est venu installer des ventilateurs de type Maximum sur la couverture à l'été 2013. Il peut remarquer à plusieurs endroits des traces/signes d'infiltration d'eau au plafond près du foyer, à la descente d'escalier et aux murs près du foyer. »

Il n'a pas remarqué d'infiltration d'eau provenant de la toiture pendant les périodes plus chaudes. »

[152] La situation dénoncée fut constatée par monsieur Pelletier. Il conclut :

« Considérant une prise de connaissance de la situation durant l'hiver 2012-2013. Considérant que l'entrepreneur a procédé à des travaux correctifs à l'été 2013 . Considérant que la situation a été dénoncée à la garantie le ou vers le 22 avril 2014. Considérant que la situation a déjà fait l'objet d'une décision au rapport 89015-7399 au point 2 émis le 9 décembre 2014.

Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation n'a plus à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat. »

[153] Questionné par le Tribunal, le conciliateur maintient sa position même si l'exécution postérieure de l'Entrepreneur s'est avérée inadéquate ou insuffisante.

POINT # 11. COUVERTURE/VENTILATION : INFILTRATION - CONDENSATION

[154] La situation traitant du manque de communication des espaces est ainsi rapportée via un passage du rapport de madame Presseau :

« 3.3. VENTILATION / INFILTRATION

3.3.1. En examinant la rencontre des espaces des combles sur les plans, il est difficile de retrouver une continuité dans la ventilation à la jonction de la toiture du gazebo avec le bâtiment principal qui comporte à cet endroit 2 types de plafond, un conventionnel en partie supérieure et un plafond de type cathédrale pour la partie la plus importante.

La toiture du gazebo vient s'appuyer sur la toiture de la résidence qui ventilait à l'origine par des ouvertures faites aux sous-faces (soffite de bois percés). Ce manque de communication des espaces pourrait être en partie

responsable de l'emprisonnement d'air chaud et humide provenant de l'intérieur et se condensant au contact avec la surface du pontage qui est plus froid en hiver. Le scénario hypothétique étant que, lorsque l'intérieur ou l'extérieur se réchauffe, le givre agglutiné dans la cavité dégèle, coule et suit sa trajectoire vers un point de sortie situé plus bas en l'occurrence, le plafond au-dessus de l'escalier, le plafond dans le gazebo. Les points de fuite d'air au plafond, ou d'infiltration d'eau, le manque de ventilation, tout demeure à vérifier avec un entrepreneur par des ouvertures lorsque les conditions météorologiques le permettront.

Il s'avère surtout, qu'il se produit des coulures d'eau. Suivant les découvertes faites par l'imagerie par thermographie infra-rouge, des ouvertures et une trappe d'accès, devront être pratiquées afin de mieux examiner la situation et la configuration de ces détails de construction, lesquels ne figurent pas aux plans. Un consultant de la firme Maximum a été consulté, des modifications ont été apportées à la ventilation mais de l'eau s'écoule toujours démontrant que les modifications n'ont pas réglé ce phénomène. » (Je souligne)

[155] Dans sa décision, monsieur Pelletier rapporte ainsi les remarques du Bénéficiaire.

« Le Bénéficiaire mentionne que de Maximums ont été installés sur la couverture en 2013 par l'Entrepreneur. Il croit que la situation de condensation remarquée au plafond près du foyer et des murs adjacents au gazebo est causée par une mauvaise ventilation. Cette situation est présente depuis l'hiver 2012-2013 »

[156] Le conciliateur note avoir constaté la présence de traces/cernes qui s'apparentent à des infiltrations d'eau aux endroits mentionnés par l'expert et avoir pris connaissance des rapports des deux experts des bénéficiaires. Il rejette la réclamation considérant que l'expert n'est pas en mesure de nous « démontrer la situation de condensation, infiltration d'eau qui serait directement reliée au système de ventilation. » En ajout, la question des délais est encore retenue par l'Administrateur.

[157] Curieusement, l'inspecteur Massé, dans sa décision du 9 décembre 2014, avançait :

« Cependant, nous avons constaté des taches laissant présager un phénomène de condensation. »

[158] Il est opportun de rappeler que monsieur Pelletier a reconnu à l'audition *« qu'il existe un manque de ventilation »* et d'opiner : *« ça pourrait être considéré comme un vice caché. »*

[159] L'expert Pierre Gendron aborde ainsi le phénomène et les effets de condensation (pages 15 et 16 de son rapport) :

« Tel que nous l'avait indiqué Monsieur Théoret, nous pouvions distinguer les traces de coulures d'eau sur la poutre adjacente à la tête du foyer. Les premières traces visibles de ces manifestations se situent à la liaison entre la base du caisson du foyer et la poutre surmontant la tête du foyer et le toit cathédrale de l'escalier. Les photos P13 et P14 localisent ces premières traces visibles que nous pouvons suivre jusqu'au mur Est, mitoyen avec le gazebo, sur les billes du mur et sur le plancher à la base de l'escalier ; photos P15, P16, P17.

La deuxième source probable de condensation est celle des liaisons non-étanches des poutres des toitures localisées dans la cloison de la garde-robe de la chambre #2 mitoyenne avec l'escalier ou les relevés thermographiques ont identifié leur manque d'étanchéité à l'air. La localisation de ces poutres et liaisons expliqueraient la présence de l'eau de condensation à la base de la toiture du gazebo (photo P6) et sur les chaises remisées dans cette pièce. Les thermogrammes T27, T28A et T28B à l'Annexe A montrent les manifestations d'infiltrations d'air froid à ces diverses liaisons. La température de surface du point froid à la base de la poutre du toit cathédrale de l'escalier se prolongeant dans le gazebo s'est abaissée de 5,0°C à -1,4°C lorsque dépressurisée.

Selon notre analyse, une liaison non-étanche à l'air entre la base du caisson/poutre et le toit cathédrale permet à de l'air chaud et humide intérieur de cheminer jusque sous le contreplaqué du platelage du toit cathédrale. Lorsque la vapeur d'eau atteint la sous-face du contreplaqué (surface froide), celle-ci se solidifie et s'agglutine à cet endroit. Lorsque le foyer est allumé ou que la température extérieure s'élève au-dessus du point

de congélation, la hausse de la température de l'air de la cavité « ventilée » s'élève et engendre la liquéfaction du givre pour couler le long de la poutre contiguë au foyer jusqu'au mur Est montré aux photos P13 à P16.

Une déficience d'étanchéité à l'air des diverses liaisons des poutres localisées dans la cloison mitoyenne de la garde-robe de la chambre #2 avec la cage d'escalier expliquerait un phénomène identique qui permet à l'eau de condensation de ruisseler à la surface du « polyuréthane du plafond de la cage d'escalier » jusqu'à la base de cette toiture dans le gazebo, là où nous avons vu un glaçon sur le débord de cette toiture (photo P6).

Les photos P18 et P19 montrent le second endroit où des coulures se manifestent sur une planche du toit cathédrale de la cage d'escalier. Cette planche est localisée approximativement vis-à-vis la base du caisson de la cheminée. »

[160] Avant d'entreprendre l'analyse du premier point en litige (infiltration-condensation), il importe de traiter du premier argument apporté par le procureur de l'Administrateur, à savoir l'obligation de notifier dans un délai de six(6) mois la Garantie et l'Entrepreneur lorsqu'une problématique se présente puisqu'elle servira pour d'autres points.

[161] Le Tribunal souligne que le *Règlement* est d'ordre public.

[162] Multiples décisions récentes,³ à l'effet que le délai maximum de six (6) mois pour les fins de dénonciation aux paragraphes 3^e, 4^e et 5^e de l'article 10 du *Règlement*, confirment qu'il est autant un délai de rigueur que de déchéance et ne peut :

³ *SDC 7000 Chemin Chambly et Landry et Pépin Construction*, SOQUIJ AZ 50496494, Me Michel Jeannot, 17 nov. 20008, *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre, *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, Me Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet et *Carrier c. Construction Paul Dargis Inc. et APCHQ*, CCAC S09-061001-NP, 9 avril 2010, Me Reynald Poulin, Arbitre ; *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, SORECONI .070821001, 5 mai 2008, Me J.P. Ewart, Arbitre , *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec, Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, SORECONI no. 080730001, 14 janvier 2009, Me J.P. Ewart, Arbitre.

« ...conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés. »⁴

[163] Le législateur n'a pas donné de pouvoir discrétionnaire à l'arbitre lui permettant de prolonger ce délai de six mois (art.166 du *Règlement*). L'exercice d'un quelconque pouvoir discrétionnaire quant au délai prescrit à l'article 10 du *Règlement* ne saurait permettre l'extension ou la suspension du même délai.

[164] Un parallèle intéressant peut se faire avec certaines dispositions du Code civil du Québec quant à la notion de délai de déchéance, en regard avec la déclaration de sinistre en matière d'assurances. Le juge en chef, Michel Robert, de la Cour d'appel l'élaborait ainsi :

"En matière d'assurance de dommages, l'obligation d'informer l'assureur est prévue à l'article 2470 C.c.Q., celui-ci requérant de l'assuré qu'il déclare le sinistre avec célérité dès qu'il en a connaissance [ndlr « ...doit déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie, dès qu'il en a eu connaissance »]. Les tribunaux ont conçu que cette obligation naissait au moment où se produit le fait dommageable, et non au moment où l'étendue des dommages est constatée, la seule exception étant lorsqu'il est déraisonnable pour l'assuré de penser qu'il existe un lien entre le fait dommageable et la perte qui en résulte. »⁵

[165] Bref, la célérité et la diligence s'avèrent des considérants à retenir dans l'appréciation du moment de la dénonciation.

[166] L'évaluation de l'existence potentielle d'un dommage, d'un vice ou de sa présomption ne s'analyse pas uniquement en fonction du Bénéficiaire mais de tout acheteur raisonnable.

[167] Ceci dit, qu'en est-il en l'espèce ?

⁴ *Office Municipal d'Habitation de Montréal c. Consortium M.R.Canada Ltée et La Garantie Abrisat, SOQUIJ AZ-51018704, Me J.P. Ewart, 24 avril 2012.*

⁵ *Bourcier c. Citadelle (La), compagnie d'assurances générales, 2007 QCCA 1145, para 27.*

[168] Le Bénéficiaire fait état que le toit coule à 3 ou 4 endroits et cette situation perdure pendant 4 mois, à savoir de janvier à avril 2013. Le conciliateur écrit, je le rappelle, « *au mois de janvier 2013 il y avait suffisamment d'eau qui tombait du plafond pour qu'il ait à mettre un seau afin de recueillir les gouttelettes.* » Le Bénéficiaire se doit d'agir avec une diligence raisonnable i.e. qu'il y ait un degré de jugement, d'attention et de prudence auquel on peut raisonnablement s'attendre d'une personne dans une situation donnée. Pour le Tribunal cette manifestation répétitive sur plusieurs mois et à plusieurs endroits aurait dû amener le Bénéficiaire à dénoncer la situation. La situation n'était certes pas anodine ou négligeable.

[169] Mon collègue, Me Jean Philippe Ewart traitait ainsi l'objection quant au délai de dénonciation en présence de vice majeur dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint Fernand et al.*⁶ :

« Point de départ du délai de dénonciation »

[87] La preuve révèle que nous sommes dans un cadre de non simultanété de la faute (vice de conception et construction - absence de blocage et d'entretoisement) et du préjudice (affaissement de structure et al.) et que la manifestation du préjudice peut être qualifiée de tardive qui emporte la manifestation graduelle de l'art. 27 [note du soussigné, équivalent à l'article 10 pour la copropriété] du Règlement. [...]

[91] La doctrine nous enseigne sous la plume de Jean Louis Baudouin, citant d'autre part l'auteur et une jurisprudence très abondante de nos tribunaux, dans un cadre de simultanété lorsque la faute et le dommage se produisent en même temps :

« *La victime n'a pas à attendre que le dommage se réalise complètement, du moment que sa manifestation est certaine.* » [BAUDOUIN, J.L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais Inc., 2007, para.1-1419.] »

⁶ *Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint Fernand et al. c. Développements TGB et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, SORECONI 101206001, 15 avril 2011.

et dans le cadre de non-simultanéité de la faute et du dommage, Baudouin indique :

« ...que l'on doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive : la sanction d'une conduite négligente. On doit donc, à notre avis, partir du jour où une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait **souçonner** le lien entre le préjudice et la faute » *Idem*, para.1-1420. VOIR pour jurisprudence la note 92, p.1199 sous le para.1-1420.

[92] Applicable en l'espèce, Baudouin indique sous une analyse de l'art. 2926 C.c.Q. et de la manifestation graduelle, que :

« ...la prescription du recours commence à courir du jour où il se manifeste pour la **première fois**. Le législateur entend probablement, par cette expression, la faire débiter au jour où le réclamant constate le premier **signe appréciable ou tangible** de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé ... » *Idem*, no.1-1421.

(Je souligne et renforce le caractère)

[170] Le Tribunal fait siennes les conclusions de l'Administrateur et de son procureur. Le *Règlement* oblige le Bénéficiaire à dénoncer dans les délais prescrits afin de permettre à l'Administrateur, à titre de caution, d'intervenir dans les meilleurs délais.

[171] L'ensemble de la preuve m'amène à conclure que les dénonciations pour les points 2 du rapport Massé et les points 8 et 11 du rapport Pelletier n'ont pas été transmises dans le délai et en conformité du *Règlement*, soit dans les six (6) mois de leur découverte ou manifestation et donc de la connaissance par le Bénéficiaire.

POINT # 3. SOLARIUM : FUITE D'EAU.

[172] La dénonciation dénoncée le 22 avril 2014 est ainsi libellée : « L'eau provenant de cet entre-toit coule également dans le solarium. »

[173] Le conciliateur Richard Massé indique que monsieur Théoret n'a pas démontré la situation. Par contre, des cernes provenant de la toiture de la maison étaient visibles. Il affirme qu'il s'agit de la même situation dénoncée au point 2. L'eau suit le placage de bois et se déverse dans le solarium. Il est rapporté :

«que la situation a été jugée assez importante puisque les bénéficiaires devaient placer des seaux pour récupérer l'eau provenant du plafond. »

[174] Cet énoncé n'a pas été contredit par le Bénéficiaire. Qui plus est, à l'audition le Bénéficiaire n'a pas élaboré plus spécifiquement sur ce point.

[175] Pour toutes les dénonciations, la question du délai doit être traitée initialement si l'une des parties la fait ressortir. En l'espèce, l'Administrateur, tant Richard Massé que Benoît Pelletier à l'audition opinent que la situation était importante.

[176] En l'espèce, le délai de six mois a-t-il été respecté ? Je dois répondre par la négative. Cette problématique est contemporaine aux points précédents. De plus, la manifestation se présente sous la même forme. Avec respect pour l'opinion contraire, l'ajout de cette situation à celles présentées au point 2 méritait encore une fois et même davantage une diligence à notifier tant l'Entrepreneur que l'Administrateur. Il est approprié de rapporter les propos de mon collègue, Me Jean Robert Leblanc, dans l'affaire *C. Giroux et D. Ouellet*⁷ :

« [68] La dénonciation écrite tardive est fatale car il s'agit d'un « délai impératif et le défaut de s'y conformer est une cause de déchéance du recours »[5]. Il s'agit d'un délai qui ne s'interrompt pas, qui ne se suspend pas et qui ne se proroge pas, même en équité [6].

[177] Le droit du Bénéficiaire est éteint dès que le délai est expiré comme le souligne Me Michel A. Jeannot en 2008 :

⁷ *C. Giroux et D. Ouellet c. Construction David Perreault Inc. et La Garantie des Bâtiments Neufs de l'APCHQ*, Me J.R. Leblanc, SORECONI 131206001, 21 novembre 2013

« 19. Une des conséquences de la déchéance de la perte ou forclusion d'exercice d'un droit particulier, tel que dans le cas sous étude est le fait que le droit du Bénéficiaire de requérir la couverture du plan de garantie n'est pas sujet aux dispositions de la suspension ou de l'interruption de la prescription applicable dans le cas des présentes. En situation de déchéance, le droit s'éteint dès que la période est expirée. Le titulaire du droit de ce fait ne peut même plus invoquer celui-ci par voie d'exception.⁸ »

[178] Le fait qu'un Bénéficiaire ait recours à un ou des experts n'obstrue pas son obligation préalable d'être diligent et vigilant. En l'espèce, le Bénéficiaire pouvait raisonnablement présumer que la situation était suffisamment sérieuse pour devoir la dénoncer à l'Administrateur.

[179] Le délai de six (6) mois n'ayant pas été respecté, la décision de l'Administrateur doit être maintenue.

POINT # 4 (rapport Massé) et **POINT # 15** (rapport Pelletier). ODEUR D'ÉGOUT.

[180] La dénonciation traitant des odeurs d'égout reçue le 22 avril 2013 se lit ainsi :

« Depuis cet hiver, au sous-sol, il y a une odeur d'égout très intense lorsque toute notre famille occupe la résidence et que la douche située au second étage a fonctionné à quelques reprises. Cette odeur se répand aussi lorsque le bain du rez-de-chaussée se vide. Un plombier est venu sur place vérifier, cependant le problème n'a pas été corrigé et perdure. »

[181] Monsieur Théoret situe la découverte de ce problème « à l'hiver 2013-2014. » Il indique qu'à certains moments l'odeur est tellement prononcée qu'il est impossible de rester dans la pièce, notamment au sous-sol. L'odeur d'égout apparaît durant la période hivernale. Pourtant, il rapporte

⁸ *Syndicat de copropriété 7000 chemin Chambly c. Landry Pépin Construction Inc. et al.* (SORECONI) 080424001, Me Michel A. Jeannot, 17 novembre 2008.

que le plombier engagé par l'Entrepreneur lui avait affirmé, et je le cite : « *en septembre 2013, que le problème était réglé* ». Il faut donc comprendre que la situation prévalait déjà avant cette dernière date et que, si la manifestation s'amène en hiver uniquement, il faudrait alors remonter à l'hiver 2012-2013.

[182] Madame Presseau apporte des éléments qui avaient été, pour certains, rapportés par le propriétaire. Je fais rappel du passage qui en traite à la page 38 de son rapport :

« 5.2. RÉSEAU D'EVACUATION

5.2.1. Le propriétaire nous a mentionné la présence d'odeurs d'égout au sous-sol, de manière intermittente. Les odeurs se présentent surtout lors de l'utilisation d'appareils de plomberie situés au rez-de-chaussée, et possiblement lorsque la laveuse est en fonction. On nous a fait observer qu'une membrane recouvrait l'évent à l'extérieur et qu'un percement partiel de cette membrane a été fait par le propriétaire avec l'aide de son fils. Toutefois, la pente de toit étant abrupte, personne ne s'est approché suffisamment pour retirer complètement cette membrane. L'évent n'est pas localisé sur les plans et difficilement atteignable étant donné la situation du bâtiment, de sa hauteur et des fortes pentes. »

[183] Une exécution partielle du retrait ou de l'ouverture de l'évent par le percement partiel de la membrane semble avoir atténuée la problématique. La preuve a révélé que la démarche du fils du propriétaire avait quelque peu atténuée les odeurs. Il ne s'agit sûrement pas d'un vice caché, le Bénéficiaire peut certainement trouver une compagnie ou un individu qui pourra se rendre près de l'évent pour en retirer la membrane. Même le témoin, Stéphane Théoret, affirma qu'il est plausible que quelqu'un ait déposé par inadvertance ou par insouciance cette membrane durant les travaux de construction.

[184] La présence d'eau trouble dans la section inondée d'un drain français des bénéficiaires et l'accumulation de dépôts sur les parois de drain démontrent qu'il ne remplit pas son rôle et que l'installation du système de drainage ne respecte pas les règles de l'art, ni les normes généralement

reconnues. Cette situation en est une de malfaçon non apparente et non un vice. Ainsi en a décidé mon collègue Guy Pelletier⁹. Le tribunal endosse cette qualification.

[185] Ainsi les odeurs émanant de l'évier des bénéficiaires était la conséquence possible d'une pente du tuyau d'évacuation non conforme aux exigences minimales du Code de plomberie du Québec. Cette situation était une malfaçon non apparente qui devait être découverte dans l'année qui suit la réception du bâtiment et devait être dénoncée dans les six mois de la découverte¹⁰.

[186] L'état du droit et de la jurisprudence ne peut me permettre de reconnaître comme bien fondée la position du Bénéficiaire parce que, notamment, non dénoncée dans le délai prescrit.

[187] Le Tribunal en vient à la conclusion que le délai de six (6) mois n'a pas été respecté et qu'il ne s'agit pas d'un vice caché tout comme l'a souligné le conciliateur Pelletier.

[188] Il est intéressant de lire les propos de mon collègue, Me Michel A. Jeanniot, dans la décision *Filomena Stante et Antonio Carriero c. Constructions Oakwood et La Garantie des Bâtiments neufs de L'APCHQ*¹¹ :

« [36] Je tiens de plus à rappeler que dans le cas qui nous concerne, les Bénéficiaires sont en demande et tel quiconque porte une demande devant un Tribunal d'arbitrage, c'est la demande qui a le fardeau de preuve, qui a le fardeau de convaincre ; sans que ce fardeau ne soit indu, ce sont les Bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »

[189] Dans ces circonstances, je ne peux faire droit à la demande du Bénéficiaire quant à ce point.

⁹ *Noël et 9112-1558 Québec Inc.*, SOQUIJ AZ-50900907, Guy Pelletier

¹⁰ *Tremblay et 9005-2507 Québec Inc.*, SOQUIJ AZ-50818641, Claude Dupuis, GAMM.

¹¹ *Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood et La Garantie des Bâtiments Neufs de l'APCHQ*, SORECONI 09610602, 6 mai 2009, Me Michel A. Jeanniot

POINT #2 (rapport Pelletier). et **POINT #5** (rapport Massé). GALÉRIE EXTÉRIEURE-TEINTURE.

[190] La dénonciation est la reprise d'une partie du rapport de madame Christiane Presseau. J'en fais la reproduction :

« 1.1.1. Le garde-corps et quelques planches ont été endommagés après la chute d'un barrage de glace imposant.

Le barrage de glace été causé par une ventilation jusqu'alors déficiente. L'entrepreneur a corrigé la ventilation selon les solutions calculées et présentées par l'entreprise Ventilation Maximum Ltée. Les planches abîmées ont été remplacées et le garde-corps arraché a été reconstruit.

Le propriétaire a réalisé avec le temps que la teinture utilisée pour les nouvelles planches n'est pas de même qualité que pour le reste de la surface et que le garde-corps a été reconstruit en utilisant les matériaux ayant été endommagés. Les planches en surface se décolorent maintenant, ce qui donne un aspect négligé et des trous sont visibles sur la main courante du garde-corps. Les trous sont le résultat de la réutilisation de la pièce d'origine alors que le résultat devrait avoir un aspect neuf.

Étant donné l'accumulation de neige lors de notre visite nous n'avons pu prendre de photographie démontant suffisamment la problématique. Pour expliquer la situation, voir les photographies du propriétaire (Voir en annexe). Suite au visionnement de ces images, nous sommes en effet d'avis que l'aspect visuel démontre que le bois et sa protection sont de qualité moindre et que le tout devrait être corrigé pour être visuellement homogène en couleur et durée de vie utile tout en préservant valeur monétaire du bâtiment neuf. »

[191] Pour le même point soulevé au rapport de monsieur Massé, monsieur Théoret écrivait dans la dénonciation reçue par l'Administrateur le 22 avril 2014 :

« La galerie extérieure a été installée et teinte par ta compagnie. Cependant, la teinture de la galerie est plus qu'inégale. À plusieurs

endroits, le bois est noir. J'ai vérifié avec le vendeur de la teinture (Teintures et Calfeutrants St-Tite) et la préposée m'a mentionné que la teinture appliquée sur la galerie ne peut être appliquée qu'à l'intérieur et jamais à l'extérieur et que tu en avais été informé. Ce problème n'est pas corrigé. » (sic)

[192] La preuve révèle que le Bénéficiaire s'est aperçu du changement de couleur sur certaines planches de la galerie en novembre 2013. Le procureur de l'Administrateur ne conteste pas l'état de décoloration.

[193] La situation présentée par monsieur Théoret se veut une malfaçon. Me Jeffrey Edwards et Me Sylvie Rodrigue traitent ainsi de la malfaçon¹² :

« Comme son nom l'indique, « une malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employés pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvois dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelle⁶. »

[194] La teinture ou la décoloration du produit posé ne met ni pas de près, ni de loin l'intégrité de la galerie, ni met en péril la structure. Mon collègue, Me Tibor Holländer, écrit¹³ :

¹² *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453 ; cités, entre autres, par : *Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*, CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, Me Albert Zoltowski, arbitre ; *Polat c. Construction D'Astous Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*, SORECONI, 27 juin 2014, Me Lydia Milazzo, arbitre (cité en partie) ;

¹³ *Jocelyne Gélmas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, CCAC S-12-022801-NP, 3 avril 2013, Me Tibor Holländer.

« [136] M. Hayes a reconnu que la main d'oeuvre en question était médiocre, cependant, il a fait valoir que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture.

[137] Le Tribunal est donc demandé à décider s'il y a des conditions liées à une malfaçon avant que le travail peut être remédié.

[138] Me Sylvie Rodrigue et Me Jeffrey Edwards ont abordé cette question et ils étaient d'avis que :

« Il est important de souligner que la malfaçon, aux termes de l'article 2120 C.c.Q., n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. Ainsi, contrairement à la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage de l'article 2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire que le vice ou la malfaçon mette en péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage.

De même, la gravité de la malfaçon ne paraît pas pertinente car l'obligation ne distingue pas selon l'intensité de l'effet engendré pas la non-conformité. » [Citations omises]

[195] La malfaçon alléguée par le Bénéficiaire prend place à l'intérieur de la première année tel que prescrit par le *Règlement*. Qu'en est-il du délai de six mois à partir de la découverte?

[196] Comme la dénonciation fut reçue le 22 avril 2014 par l'Administrateur, la date ultime de dénonciation est le 22 octobre 2013.

[197] Il est étonnant de retrouver au rapport de madame Presseau une contradiction avec la période avancée par le Bénéficiaire. À son annexe D, elle fait une compilation des événements qui lui ont été rapportés par le propriétaire. Ceci fut confirmé par une question posée à celle-ci par Me François-Olivier Godin.

[198] On lit pour le mois de *mai 2013* (pages 80 et 81 de son rapport) :

« Le bois de la galerie-terrasse prend une teinte différente en rapport à l'ensemble de la surface. L'entrepreneur lui répond que c'est normal. »

[199] Il en découle une contradiction quant à la prise de connaissance. Qui plus est, les deux conciliateurs ont rapporté que le bénéficiaire avait indiqué « au printemps 2013 » et « en 2013 ».

[200] Je rappelle que le fardeau de preuve repose sur les épaules du Bénéficiaire. Aussi le délai de six mois est un délai de rigueur (de droit), où l'équité ne peut servir. Ce fardeau n'a pas été rencontré par le Bénéficiaire.

[201] Quant aux deux rampes endommagées, il s'agit d'une malfaçon qui n'a pas été dénoncée dans les six mois puisque Stéphane Théoret procéda à les réparer en juin 2013.

[202] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal doit rejeter la demande quant à la teinture de la galerie et aux rampes endommagées.

POINT # 1. PLANCHER BOIS FRANC : CHAMBRE ET SALLE À MANGER.

[203] La dénonciation du 22 avril 2014 est ainsi libellée :

"Au rez-de-chaussée, le plancher est en bois franc. À deux endroits, soit dans la salle à dîner et dans la chambre des maîtres, certaines planches du plancher gonflent. Les planches de la salle à dîner ont commencé à gonfler durant la première semaine d'avril 2014. Il y a certainement une infiltration d'eau provenant de l'extérieur. Le problème n'est pas corrigé. »

[204] La preuve révèle que la situation pour le plancher en bois de la salle à manger s'est résorbée.

[205] Le revêtement de plancher dans la chambre des maîtres est une latte de bois franc d'une épaisseur de $\frac{3}{4}$ de pouce, possiblement en merisier. Lors de la visite du conciliateur le 15 février 2015, celui-ci a fait les observations suivantes :

« - *Des ondulations observées :*
Dans la chambre #1, sur 1.5 m2 près d'une fenêtre ;
Au bas de l'escalier menant à l'étage, sur 0.5 m2 ;

Espacement entre les lattes :
Dans la chambre, espacements variant de 1mm à 3 mm ;
Au bas de l'escalier, espacements de 1.5 mm ;

Nous avons pris le taux d'humidité à l'intérieur des lattes de bois à la chambre des maîtres, au salon et au bas de l'escalier. Les lectures sont équivalentes à 6%. Les lattes de bois sont clouées avec clous ou agrafes ;
Taux d'humidité ambiant à l'intérieur de l'unité : environ 30%. »

[206] Pour monsieur Théoret, il témoigne dans un premier temps qu'aucune présence d'eau n'a été notée au fil du temps. La situation décrite est apparue en avril 2014. Curieusement, il indique qu'au mois d'août 2015, alors qu'il utilisait un jet d'eau pour enlever la poussière sur les billes extérieures, il a remarqué la présence de gouttes d'eau sur le plancher. Avec les constats émanant de madame Presseau quant aux ouvertures entre les billes la présence de gouttes d'eau se sauraient présentées à plusieurs endroits et la problématique de lattes auraient existée à plusieurs endroits.

[207] De son côté, monsieur Pelletier indique que le taux d'humidité devrait se situer entre 40% et 50%.

[208] Dans une décision¹⁴ rendue par mon collègue, Me Michel A. Jeannot, une certaine similitude avec les faits de la présente cause apparaît dans les paragraphes suivants :

« [11] L'Administrateur, sous la plume de Pierre Rocheleau, dans le cadre de sa décision du 20 mars 2006, constate que lors de sa visite, le contrôle de l'humidificateur pour l'unité résidentielle était réglé à quinze pourcent (15%) et il conclut que ceci est nettement en deçà du pourcentage recommandé pour le maintien de planchers, lequel, mes recherches

¹⁴ *J. Murray et R. Murray c. Construction Sylvain Liboiron et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, SORECONI 060418001, Me Michel A. Jeannot, 15 septembre 2006.*

confirmer, se situe entre 35% et 45%. Ceci est indirectement corroboré par de l'information obtenue de l'Entrepreneur qui a mesuré un taux d'humidité de 6.2% dans le bois plutôt que 8.4% qui serait normal pour tout type de plancher de bois.

.....

[19] Même si mon constat des espacements entre les lattes du plancher me laisse croire que certaines d'entre elles sont excessives, il s'agirait d'une réaction normale considérant le bas taux d'humidité subi par les planchers. Pour cette raison, je ne pourrai donner suite à ce poste de réclamation.

.....

[20] D'ailleurs, je rappelle qui est exclu de la couverture du Plan de Garantie de l'Administrateur :

« Les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements (art. 12.2° du Règlement) »

et

« Les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire, tel que l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment (...) etc... (art.12.2° du Règlement) ».

.....

[34] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter l'appel des Bénéficiaires (la demande d'arbitrage). » (Sic)

[209] Le Bénéficiaire n'a pas présenté une preuve prépondérante à l'effet qu'il s'agissait d'un vice caché en l'espèce (ce qui est plaidé). Curieusement, ni madame Presseau, ni monsieur Théoret ne se sont attardés sur ce point. Il m'apparaît que l'ingrédient humidité en est la cause principale.

[210] La prétention que le gonflement des lattes du plancher provient de l'étanchéité des billes, comme le prétend le Bénéficiaire dans son argumentation ne convainc pas le Tribunal et ce pour deux raisons. La preuve de l'Administrateur repose sur des vérifications précises et concluantes et la preuve du Bénéficiaire est contradictoire quant au fait qu'il y a eu des infiltrations d'eau.

[211] Après analyse de la preuve, le Tribunal conclut que ce point doit être rejeté.

POINT # 4. ENVELOPPE EXTÉRIEURE : INFILTRATION ET ÉTANCHÉITÉ.

[212] La dénonciation fut reçue le 9 juin 2015 par l'Administrateur. Elle est contenue au rapport de madame Presseau, rédigée le 9 avril 2015, et se lit ainsi :

« 2.2. MURS ET PLAFONDS

Nous avons pu observer avec M. Gendron, qu'un très grand nombre de jonctions entre les billes de bois et entre les diverses jonctions du bâtiment aux changements de matériaux, de plan (vertical, horizontal, pente) ou d'étage, présentent des problématiques au niveau de l'étanchéité de manière générale. La section 9.36 portant sur l'efficacité énergétique à l'intérieur du Code national du bâtiment est plus explicite sur les mesures appropriées et les exigences pour l'étanchéité. On retrouve des explications se rapportant aux constructions en gros bois d'oeuvre à la section 3.1 pour la façon dont les pièces doivent être mises en œuvre. »

[213] Dix figures avec explications prises par madame Presseau sont rapportées dans la décision du conciliateur Pelletier. Les explications méritent d'être rapportées :

« 2.2.1. *Figures 8 à 12 prises à l'extérieur :*

Vues présentant l'ensemble des déficiences visibles lors de la visite. Ces fissures, trous et manques de calfeutrage visibles sont tous autant de chemins visibles pour une trajectoire plus ou moins directe de l'air et l'eau à travers la masse des murs.

2.2.2. *Figures 13 à 17 prises à l'intérieur :*

Images démontrant l'absence d'étanchéité, la largeur des ouvertures et les extrémités des billes par lesquelles, même en pression naturelle, l'air passe

directement et cause du frimas lors des périodes de froid intense comme celles que l'on a connu cet hiver. » (Sic)

[214] Le conciliateur rapporte que le Bénéficiaire lui a mentionné que la situation est présente depuis l'hiver 2012-2013 et s'est aggravée pendant l'hiver 2014 et 2015. Durant les deux premières années il a fait certains travaux correctifs, comme refaire ou corriger certains joints.

[215] Ses observations sont résumées en trois points :

*«- Aux murs extérieurs présence d'espace entre les billes de bois
- Fissures au niveau des joints de calfeutrage
- Fissures au niveau des billes de bois »*

[216] Il poursuit :

« Nous avons pris connaissance du contrat signé entre les parties, il y est mentionné à la section 11 que le bâtiment a été fait avec des billes de bois vert (Voir note D).

Nous avons consulté le fournisseur des matériaux, Habitation des Patriotes. Celui-ci nous a informé que ce type de construction nécessite des ajustements en raison de l'assèchement des matériaux. La période de séchage du bois allant de 1 à 3 ans. » (Sic)

[217] Considérant principalement que le Bénéficiaire aurait mentionné avoir pris connaissance de la situation à l'hiver 2012-2013 et l'historique des anomalies observées et mentionnées au rapport de monsieur Gendron, par conséquent, la Garantie n'a pas reconnu ce point dans le cadre de son mandat.

[218] Monsieur Pelletier souligne la nécessité de procéder à un entretien régulier des billes et de visser les écrous. Il rapporte un extrait de « *l'historique des anomalies* » présenté par l'expert Gendron. J'en retiens le passage suivant que je considère pertinent :

« Au cours de l'hiver 2012-13, le propriétaire ressent des courants d'air froid au niveau des murs de billes du rez-de-chaussée et informe l'entrepreneur tout en lui signalant qu'il a de la difficulté à chauffer la maison. Suite à un examen de ces murs, Monsieur Théoret découvre

plusieurs joints non-étanches ainsi que des joints de scellant manquant en divers endroits. Il informe l'entrepreneur qui lui indique qu'il ne peut effectuer le travail rapidement et indique au propriétaire comment procéder pour effectuer le travail. Au mois d'avril 2013, l'entrepreneur indique qu'il a personnellement procédé à l'isolation des portes et des fenêtres.

Au mois de juillet 2013, une infiltration d'eau se manifeste sous la fenêtre de la chambre no 3 et l'entrepreneur informe Monsieur Théoret qu'il a effectué la réparation avec le couvreur.

Au mois de décembre 2013, Monsieur Théoret découvre plusieurs ouvertures permettant de voir directement à l'extérieur et où le calfeutrage est absent. Pendant la période des Fêtes, Monsieur Théoret ressent à nouveau des courants d'air froid et déduit que l'entrepreneur n'a pas fait le travail ou qu'il l'a mal fait. Le propriétaire décide d'effectuer lui-même le travail au meilleur de ses connaissances.

Durant les mois de janvier, février et mars 2014, des infiltrations d'eau se manifestent à nouveau au niveau du toit cathédral de l'escalier ainsi qu'à la base de cette toiture qui se termine dans le gazebo.

À compter du mois de février 2014, l'entrepreneur ne fait aucun suivi et Monsieur Théoret dénonce à la garantie, Qualité Habitation, l'ensemble des anomalies et ouvre un dossier avec l'administrateur de la garantie. »

[219] De son côté, Monsieur Théoret, dans son témoignage, situe vers le mois de mars 2013 les infiltrations d'air au pourtour d'une porte et d'une fenêtre au rez-de-chaussée. L'Entrepreneur l'aurait avisé qu'une correction serait apportée à cette situation. L'Entrepreneur avise le Bénéficiaire qu'il aurait corrigé les infiltrations d'air.

[220] De janvier à mars 2014 il constate à nouveau des infiltrations d'air. Il tente de colmater les ouvertures avec du calfeutrante de Calfeutrage St-Tite. Durant la période des fêtes 2014-2015, les gens ressentent un froid ambiant. Il procéda alors à isoler les pourtours des fenêtres et des portes de l'extérieur par l'utilisation de laine minérale.

[221] Dans sa dénonciation du 22 avril 2014 il écrivait :

« ...J'ai personnellement calfeutré un très, très grand nombre d'infiltrations d'air extérieur et je ne suis pas certain qu'il en existe d'autres. »

[222] Questionné par le procureur de l'Administrateur, il situe en avril 2013 sa première exécution laquelle fut répétée en février 2014.

[223] Dans l'annexe D du rapport de madame Presseau, qui constitue une compilation des événements par le propriétaire, il est fait mention entre autres des faits suivants :

« 1.2.1. Janvier, février et mars 2013 :

...

Le propriétaire ressent quelques courants d'air froid à certains endroits et entre des billes de bois. L'entrepreneur indique alors au propriétaire comment procéder car il ne lui était pas possible de s'en charger rapidement.

1.2.8. Octobre et novembre 2013 : Plusieurs ouvertures donnant clairement sur l'extérieur sont découvertes par un examen du propriétaire. On voit dehors, le calfeutrante est absent en plusieurs endroits.

1.2.11. Décembre 2013 à janvier 2014 : Pendant la période des fêtes, le propriétaire ressent de nouveau des courants d'air froid. Il en déduit alors que l'entrepreneur n'a pas corrigé l'isolation correctement ou qu'il n'y a pas procédé aux bons endroits. Ce dernier affirme alors ne pas pouvoir s'en charger avant le début de février 2014. Le propriétaire, ayant du mal à chauffer le bâtiment, procède au colmatage au meilleur de ses connaissances.

1.2.12. Janvier, février et mars 2014 : Le phénomène se répète tel que l'année précédente, le propriétaire avise verbalement l'entrepreneur. »

[224] Je récapitule les épisodes concernant les infiltrations :

1. Au cours de l'hiver 2012-2013, le propriétaire ressent des courants d'air froid au niveau des murs de billes du rez-de-chaussée et informe l'Entrepreneur tout en lui indiquant qu'il a de la difficulté à chauffer le chalet.
2. En octobre et novembre 2013, le propriétaire découvre plusieurs ouvertures donnant sur l'extérieur.
3. De décembre 2013 à janvier 2014, le propriétaire ressent à nouveau des courants froids. Ce dernier a du mal à chauffer le bâtiment.
4. De janvier à mars 2014, le phénomène de l'année précédente se répète.

[225] Le 9 juin 2015 la dénonciation et les rapports sont reçus par la Garantie Qualité Habitation.

[226] Le délai de six mois prévu à l'article 10 du *Règlement* ne peut, nous l'avons vu, être prorogé ou suspendu. Préalablement le Tribunal doit déterminer le point de départ de la prescription i.e. le jour où le droit d'action a pris naissance (art.2880 al.2 C.c.Q.) et pour une situation de préjudice matériel qui se manifeste graduellement, le jour où il apparaît pour la première fois, tel que le législateur l'a libellé à l'article 2926 C.c.Q. :

2926. Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois.

[227] Le passage suivant de mon collègue Me Jean Philippe Ewart, dans l'affaire *Office Municipal d'Habitation de Montréal*¹⁵, traduit avec justesse la notion de la manifestation du vice :

« [74] La doctrine nous enseigne sous la plume de Jean Louis Baudouin, citant d'autre part l'auteur et une jurisprudence très abondante de nos tribunaux, dans un cadre de simultanéité lorsque la faute et le dommage se produisent en même temps :

« La victime n'a pas à attendre que le dommage se réalise complètement, du moment que sa manifestation est certaine. » [20]....

¹⁵ Opus cité (4)

et dans le cadre de non-simultanéité de la faute et du dommage, Baudouin indique :

« ...que l'on doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive : la sanction d'une conduite négligente. On doit donc, à notre avis, partir du jour où une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute » [21]

[75] Applicable en l'espèce, Baudouin indique sous une analyse de l'art.2926 C.c.Q. et de la manifestation graduelle, que :

« ... la prescription du recours commence à courir du jour où il se manifeste pour la première fois. Le législateur entend probablement, par cette expression, le faire débiter au jour où le réclamant constate le premier signe appréciable ou tangible de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé ... » [22]

[76] Baudouin conclut que la réalisation du préjudice se doit d'être entendue alors qu'il faut que la victime l'ait identifiée [23], et que la connaissance du préjudice et donc du dommage est essentielle à la réunion des conditions juridiques du droit de poursuite. »

[228] Je n'ai aucune hésitation à conclure qu'au plus tard, en mars 2014, le Bénéficiaire aurait dû conclure qu'une inquiétante et sérieuse problématique d'infiltration d'air existait. La dénonciation fut transmise le 9 juin 2015. Depuis deux (2) hivers la situation ne s'était d'aucune façon résorbée ou n'avait été solutionnée et ce, malgré les demandes d'intervention auprès de l'Entrepreneur.

[229] Le délai de six (6) mois de la connaissance du vice prescrit par le *Règlement* n'ayant pas été respecté, le Tribunal n'a pas à analyser la preuve au fond le point traitant des infiltrations. La demande du Bénéficiaire est déclinée.

POINT # 5. VIDE SOUS TOIT : TRAPPE D'ACCÈS.

[230] Le point est ainsi formulé :

« La conception du bâtiment comporte des lacunes importantes et non conformes aux principes habituels de la construction. Nous faisons ici référence entre autre, à l'absence d'une trappe d'accès aux combles, à l'absence d'un pare vapeur sur les plans et possiblement sur place (si l'on se fie aux résultats de la thermographie), aux odeurs possiblement dues à une mauvaise configuration du réseau de ventilation ou de l'évent de plomberie et à la salle mécanique qui comporte des lacunes importantes au niveau de l'accessibilité pour fins d'inspection et d'entretien des systèmes. »

[231] Ce point ne peut être considéré comme un vice caché puisque l'absence d'une trappe d'accès était visible à la prise de possession de l'immeuble. La dénonciation étant du 9 juin 2015, par conséquent le Bénéficiaire est débouté sur ce point.

POINT # 6. MUR SUR MEZZANINE ET TOITURE : PARE-VAPEUR

[232] Le Bénéficiaire présente un extrait du rapport de madame Presseau pour servir de dénonciation :

« 3.2. SOLINS

3.2.1. Nous n'avons pas pu déterminer la présence ou non de solin adéquat ou d'un dos d'âne lors de la visite à cause du manque de visibilité et d'accès sécuritaire. Toutefois suivant les plans remis par le propriétaire, il n'y a aucune note à ce sujet sur les plans ni sur la présence d'un pare vapeur étanche. Les principales traces d'eau au plafond de la résidence sont localisées aux planches de bois situées aux environs de la cheminée. Combiné à cela, les résultats obtenus par thermographie nous permettent de douter de l'étanchéité à la vapeur d'eau qui pourrait possiblement être en cause. L'ensemble de ces problématiques devraient être corrigées par l'entrepreneur et pour trouver les points spécifiques au passage de l'air et

de l'humidité intérieure, il est impératif de pousser les vérifications au plafond entourant la cheminée et également au plafond du comble surplombant la mezzanine. Pour ce faire, une trappe d'accès doit être aménagée et des ouvertures devront être faites au pourtour de la cheminée. Lorsque la température le permettra, les solins de la cheminée, du côté extérieur sur la toiture devront être vérifiés minutieusement. L'ajout d'un dos d'âne, vu la forte pente de la toiture, pourrait être à envisager. »

[233] Le conciliateur, lors de la visite du 8 septembre 2015, n'a pu constater la situation. Au contrat signé par les parties, il est prévu un pare-vapeur de 0,0006 mm. Il conclut que l'expert n'a pas été en mesure de démontrer la présence ou non du pare-vapeur.

[234] Le Bénéficiaire n'a pu déterminer la présence ou non de solin ou de pare-vapeur. Le pare-vapeur est inscrit au contrat et rien ne prouve qu'il n'ait pas été posé. Faut-il rappeler que madame Presseau indique qu'il est nécessaire de faire des vérifications.

[235] La notion de preuve prépondérante ne peut être assimilée à des présomptions ou des suppositions. Douter d'une chose ne fait pas preuve. On ne peut contester que le contrat prévoit un pare-vapeur. Le fardeau de preuve reposant sur le Bénéficiaire et celui-ci n'ayant pas présenté une preuve supérieure à celle de l'Administrateur, sa demande doit être rejetée.

POINT # 9 PORTES ET FENÊTRES : ÉTANCHÉITÉ ET ISOLATION.

[236] Le Bénéficiaire dénonce ainsi :

« 2.3. OUVERTURES (PORTES ET FENÊTRES)

Portes et fenêtres : Des travaux d'isolation et d'étanchéité supplémentaires, prétendument exécutés selon l'entrepreneur, ont dû être repris par le propriétaire sur l'ensemble des ouvertures de la propriété.

2.3.1. Tel qu'indiqué par M. Théoret, il a été clair au départ que l'étanchéité et l'isolation au pourtour des ouvertures comportait d'importantes lacunes. Des travaux pour compléter l'isolation adéquatement et calfeutrer les pourtours des ouvertures sont nécessaires.

Les portes et fenêtres, à leurs rencontres avec les divers matériaux avoisinants, devront être étanchées avec un produit qui aura une adhérence suffisante pour l'induit utilisé pour la préservation du bois. Ce produit devra également avoir une durée de vie utile significative.

8.2. 1er NIVEAU (REZ-DE-CHAUSSÉE – RDC)

8.2.1. L'isolation ainsi que l'étanchéité sont discontinues aux pourtours des portes et fenêtres et ce, malgré une reprise des travaux par l'entrepreneur, selon ses dires au propriétaire. Il en résulte ici aussi, autant de fuites d'air chaud que d'infiltrations d'air extérieur le tout dépendant des conditions météorologiques et des vents. (2)

Suivant les points sensibles détaillés par le rapport d'expertise thermographique, ces endroits devront être isolés et calfeutrés minutieusement. À CORRIGER.

8.3. 2E NIVEAU (ÉTAGE – MEZZANINE)

L'isolation indiquée aux plans : matelas de laine de verre.

8.3.1. Tel qu'au niveau de RDC, l'étanchéité et l'isolation des fenêtres sont discontinues ou irréguliers. Cette situation semble amener les coccinelles à s'agglutiner près des sources de fuites d'air, en toute logique. »

[237] Il est joint les figures 30 et 31 qui traitent pour l'une du calfeutrage déficient pour la fenêtre du rez-de-chaussée, côté Est, et pour l'autre montrant la présence de coccinelles à la fenêtre de la chambre à la mezzanine, côté Ouest.

[238] Le conciliateur apporte les commentaires suivants :

« Le bénéficiaire mentionne que la situation est surtout présente aux fenêtres et portes du rez-de-chaussée et de la mezzanine. Il a remarqué la situation pendant l'hiver 2012-2013. Le rapport d'expert de thermographie démontre très bien la situation. Il mentionne que des joints et travaux correctifs ont été faits par l'entrepreneur à l'été 2013. »

(Je souligne)

[239] Le rapport d'expert produit par le Bénéficiaire démontre bien la situation au niveau de l'étanchéité. Toutefois, considérant le délai de 24 mois depuis la connaissance de la situation par ce dernier, la Garantie ne peut reconnaître ce point. En bout de piste ce que conteste l'Administrateur c'est le délai de dénonciation uniquement.

[240] Le Bénéficiaire se rendit compte d'infiltrations d'air aux pourtours d'une porte et d'une fenêtre au rez-de-chaussée en mars 2013. L'Entrepreneur l'avisa qu'il allait corriger la situation.

[241] Monsieur Théoret indiqua que l'Entrepreneur « *corrigea l'infiltration d'air pour la fenêtre et la porte.* » Aux fêtes 2014-2015, soit presque deux (2) ans plus tard, comme les occupants du chalet ressentaient un froid ambiant il procéda à isoler les pourtours des portes et fenêtres de l'extérieur en utilisant la laine minérale aux endroits qu'il jugea nécessaires.

[242] L'expertise de monsieur Gendron traite spécifiquement des liaisons aux portes et fenêtres. A la section 4.4.1 :

« Les thermogrammes T1 à T10 à l'Annexe A montrent la manifestation d'infiltrations ponctuelles d'air froid à la porte et à la fenêtre de l'élévation Nord du sous-sol, à la fenêtre Est du salon, aux fenêtres Nord et Ouest de la salle à manger, à la fenêtre de la chambre #3 au rez-de-chaussée et à la fenêtre de la chambre #1 à la mezzanine.

À l'exception des infiltrations d'air froid qui se manifestent au niveau du coupe-froid à la tête de la porte au sous-sol, thermogramme T1B, toutes les autres infiltrations d'air aux fenêtres énumérées précédemment se manifestent aux interfaces de ces fenêtres. Plusieurs de ces anomalies passent inaperçues lorsque visionnées sous un faible écart de pression d'air comme c'est le cas aux thermogrammes T4A et T4B, T6A et T6B, T7A et T7B, T8A et T8B, T9A et T9B. » (Je souligne)

[243] Encore faut-il considérer les thermogrammes T1A et T1B, T2A et T2B, T3A et T3B, T10A et T10B.

[244] Retenons qu'à la page 30 du rapport, on présente la fenêtre du côté Ouest du bâtiment, soit celle où monsieur Théoret était intervenu en tentant de la calfeutrer. L'expert indique que soumises à une pression de -50Pa, des infiltrations d'air froid se manifestent « aux liaisons avec la tête et le jambage. »

[245] Monsieur Gendron indique que l'Entrepreneur a posé du polyuréthane au faîte des fenêtres. Initialement un espacement de deux (2) pouces fut laissé pour palier à l'affaissement des billes. Ainsi, pour l'expert, le rétrécissement produit par l'assèchement des billes provoquera un détachement du polyuréthane. La laine minérale va davantage performer et elle permettra une isolation adéquate à long terme.

[246] La situation quant au point sous étude se distingue des précédents. Il faut rappeler que chaque point doit être analysé en tenant compte de la preuve offerte, de la législation et réglementation en vigueur et de l'état de la jurisprudence et de la doctrine.

[247] Il est vrai que la Bénéficiaire a constaté des infiltrations d'air aux pourtours d'une porte et d'une fenêtre en mars 2013. Selon lui, l'Entrepreneur corrigea la situation comme il s'était engagé. Aux fêtes 2014-2015, les occupants du chalet ont ressenti un froid ambiant. Il procéda à isoler les pourtours des portes et fenêtres de l'extérieur.

[248] Devant cet état de fait il consulta madame Christine Presseau laquelle lui conseilla de retenir également les services de monsieur Pierre Gendron. Sa dénonciation fut reçue par l'Administrateur le 9 juin 2015.

[249] Je le rappelle, le conciliateur a reconnu le vice en écrivant :

« Ceux-ci (les deux rapports d'expert) démontrent bien la situation au niveau de l'étanchéité des ouvertures. »

[250] L'article 1739 C.c.Q. et la jurisprudence convergent pour reconnaître que le point de départ du délai est fondé sur la connaissance du vice. L'article 1739 C.c.Q. parle « depuis sa découverte ». Il est d'intérêt de ceinturer le terme employé. Mon collègue, Jean Morissette, écrit dans l'affaire *Syndicat de la copropriété 3616-3630 Evelyn* ¹⁶ :

« [35] Cette détermination repose sur le comportement des parties ainsi que sur la nature du vice visé.

¹⁶ *Syndicat de la copropriété 3616-3630 Evelyn c. 9084-1529 Québec Inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, GAMM 2011-12-012, Jean Morissette, 2 avril 2012.

[36] Dans les circonstances des présentes, où le vice allégué peut apparaître de façon progressive, il faut d'autre part assurer l'application des paramètres prévus par l'article 1738 C.c.Q. où le délai commence à courir « ...du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. » et de cadrer cette approche avec les dispositions du Code civil au Titre de la Prescription extinctive qui stipule d'autre part que :

« 2926. Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »

[37] La doctrine, sous la plume en 2008 de Me J. Edwards dans son ouvrage *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois analyse en grand détail le choix du mot « découverte » à l'article 1739 C.c.Q.* :

«La première partie de l'article tient pour acquis que la connaissance du vice s'acquiert dès la première manifestation de celui-ci. Or, le vice peut apparaître de manière progressive. Ses premières manifestations paraissent alors anodines et peuvent tout autant être imputées à des phénomènes normaux. L'existence du vice ne se confirme qu'après des signes plus révélateurs. ... Le législateur a consacré cette règle [que la connaissance déterminante était celle de « l'étendue de la gravité du vice] dans l'article 1739 C.c.Q. qui prévoit expressément que, lorsque le vice « apparaît graduellement », le délai ne court que du « jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue ». Cette précision confirme à la fois que le véritable élément déclencheur du délai est la connaissance du vice par l'acheteur et que celle-ci doit être évaluée de manière objective. Le délai court dès que l'acheteur « a pu » soupçonner l'existence du vice et non depuis la découverte ou la connaissance réelle de celui-ci.... »

[251] La découverte implique la connaissance de la malfaçon ou du vice par le Bénéficiaire. Me Jean Doyle s'exprime ainsi à ce sujet¹⁷:

¹⁷ A. Laganière et M. Sebastian Plante c. Construction du Sous-Bois (MP) Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc, GAMM : 2014-03-002, Me Jean Doyle, 18 août 2014.

« Selon la jurisprudence en vertu de l'Article 1739 C.c.Q., les réparations du vendeur et les discussions en vues de régler le problème prolongent le délai raisonnable. Il est normal dans les relations humaines que l'acheteur de bonne foi attende le résultat des démarches proposées par le vendeur professionnel pour régler le problème. Il est également normal que l'acheteur de bonne foi, une fois les réparations effectuées par le vendeur-entrepreneur, attende pour voir si les réparations effectuées ont eu le résultat promis par le vendeur et escompté par l'acheteur. »

[252] Le Bénéficiaire prudent et avisé doit soupçonner qu'une malfaçon ou qu'un vice existe, ce qui requiert une indication suffisante d'une problématique et que celle-ci débouchera sur un préjudice certain.

[253] Il est de connaissance judiciaire qu'une fenêtre mal isolée permettra non seulement à l'air et à l'eau de s'infiltrer au fil du temps, mais influera également sur les gains ou les déperditions de chaleur. De plus la situation d'infiltration d'eau ou d'humidité au niveau des ouvertures peut mener à des conséquences graves et sérieuses quant au bâtiment.

[254] Pour monsieur Théoret, la première manifestation ne laissait pas présager qu'il s'agissait d'un vice majeur. Les deux rapports montrent une problématique sérieuse et généralisée que seul un expert peut en voir l'exactitude, les ramifications et l'amplitude.

[255] L'ayant découvert aux fêtes de 2014, le Bénéficiaire a signifié dans les 6 mois (9 juin 2015) de sa connaissance le vice à l'Administrateur.

[256] Le Tribunal conclut que le point 9 doit être reconnu.

POINT # 10. SOUS-SOL : ISOLATION.

[257] Le point est formulé ainsi :

« 8.1. SOUS-SOL

L'isolation de polystyrène et d'uréthane giclé (utilisé pour isoler la poutre de rive et au périmètre, et boucher les trous à l'extérieur...) des isolants de ces types sont visibles à l'intérieur de la salle mécanique au sous-sol, qui sert également d'atelier.

8.1.1. Ces isolants sont constitués de mousse plastique et doivent être protégés d'un matériau intérieur de finition conforme pour éviter les émanations toxiques lors d'un incendie ou d'une surchauffe importante.

8.1.2. L'uréthane giclé quant à lui est visible en quelques endroits, il semble présent dans le but de boucher des trous. L'uréthane doit être protégé d'un matériau incombustible, mais également des rayons du soleil, qui en l'espace de quelques mois vont l'assécher le rendant poreux et très friable. On peut déjà voir la décoloration sur les parties émergentes à l'extérieur. Ce matériau est tout d'abord un isolant et non pas un produit d'étanchéité ou de calfeutrage. Consulter les fabricants. À CORRIGER – URGENT. »

[258] Monsieur Benoît Pelletier fait valoir que la situation était visible dès la prise de possession. Le procureur de l'Administrateur ajoute que l'espace de sous-sol était « *visitée par le Bénéficiaire.* » Le Tribunal endosse cette position.

[259] Un vice ne doit pas être apparent. Si un simple coup d'oeil permet de le découvrir, il ne peut être qualifié de vice. Le vice doit être occulte. Les vices apparents sont visibles et ressortent d'un simple examen, c'est à dire sans que l'avis de l'expert soit nécessaire. Cet examen peut être fait par l'acheteur au moment de la visite de l'immeuble et ce dernier doit être attentif et prudent et circonspect.

[260] En conséquence, le Bénéficiaire est débouté sur ce point.

POINT # 12. DESCENTE SOUS-SOL : MAIN COURANTE.

[261] Le point est formulé ainsi :

« 4.1. MAIN COURANTE

4.1.1. En effectuant la visite nous avons emprunté l'escalier menant au sous-sol pour constater l'absence d'une main courante. Le propriétaire nous a signifié que c'est à sa demande qu'elle n'a pas été posée. Cette note est ajoutée ici pour relever l'importance de la sécurité à l'intérieur des résidences. Nous conservons ici notre recommandation pour l'installation d'une main courante continue sur le parcours de l'escalier puisqu'elle est exigée au code du bâtiment et code de construction en vigueur. »

[262] La preuve révèle que c'est à la demande expresse du Bénéficiaire que la main courante qui avait été posée par l'Entrepreneur fut retirée. Le Bénéficiaire argumente que son entrepreneur aurait dû lui indiquer que cela était contraire à la réglementation.

[263] Le Bénéficiaire ne peut imputer la faute à son entrepreneur. Qui plus est, il s'agit d'une malfaçon non apparente, à la limite, laquelle doit être dénoncée dans la première année, ce qui ne fut fait.

[264] En conséquence, le Bénéficiaire est débouté sur ce point.

POINT # 13. BASSIN DE RÉTENTION : INFILTRATION D'AIR FROID.

[265] Le point est formulé ainsi :

« 5.1.1. Le bassin est situé dans la salle mécanique au sous-sol (devant l'entrée électrique). Nous avons pu constater qu'il y a une importante infiltration d'air froid ressentie à partir du bassin. La source de l'entrée d'air devra être trouvée et corrigée. »

[266] Compte tenu des principes énoncés plus haut, de la jurisprudence déjà citée et du droit applicable, le Tribunal conclut que le point n'est pas recevable. Aucune preuve n'a été apportée positionnant l'apparition de cette problématique sinon qu'elle émane du rapport de madame Presseau. Encore faut-il reconnaître qu'« une importante infiltration de froid » pouvait être facilement ressentie par le Bénéficiaire. Dès lors, le délai de six mois requis à l'article 10 du *Règlement* n'a pas été respecté ou n'a pas été assise.

POINT # 16. RÉSEAU D'ÉVACUATION : REGARD D'ACCÈS ET DE NETTOYAGE.

[267] Le point est formulé ainsi :

« 5.2.2. En mettant de côté cette partie du problème, et en recherchant des pistes de solution à l'intérieur du bâtiment, nous avons découvert que le regard de nettoyage du réseau d'évacuation des égouts de la résidence est situé derrière la fournaise dans la salle mécanique du sous-sol. Ce fait est risqué, nous sommes en présence d'un réseau conçu pour une résidence isolée composée d'une fosse septique. Il pourrait y avoir blocage et il ne nous est pas possible non-plus d'en vérifier les pentes. En cas de pentes trop faibles, il pourrait y avoir des odeurs s'échappant à l'intérieur du domicile, mais vu les circonstances actuelles, seule une inspection spécialisée pourrait déterminer si les pentes sont adéquates, si les valves ou clapets, anti-retour ou anti-refoulement adéquats sont fonctionnels et présents sur les appareils du sous-sol ou s'il y a des événements automatiques dissimulés dans les cloisons. Ainsi, toute vérification sur la fonctionnalité du réseau est impossible puisqu'on ne peut pas y avoir accès. Un accès doit être disponible pour compléter l'investigation. La disposition prévue sur les plans ne constitue pas le « tel que construit » et les systèmes n'y figurent pas tous ou, ils ne sont pas situés aux emplacements prévus. Il est possible que cette situation soit à l'origine des restrictions auxquelles nous sommes confrontés. »

[268] Monsieur Pelletier a constaté que le regard de nettoyage est situé derrière la fournaise.

[269] Le Bénéficiaire fait remarquer que le regard de nettoyage est situé à 2 pouces du mur du sous-sol. Il s'exprime ainsi lors de son argumentation :

« Le regard existe mais c'est comme s'il en avait pas. C'est totalement impossible de s'en servir s'il y a un problème d'égouts. C'était également impossible de le trouver où le voir, sauf pour une spécialiste qui l'a cherché

longtemps. Selon les normes de construction, ce regard de nettoyage du réseau d'évacuation des égouts doit être accessible en tout temps. Cette situation répond certainement aux critères principaux d'un vice de conception et de construction. C'est un vice grave qui peut entraîner des inconvénients sérieux advenant un problème d'égouts où l'on devra se servir de ce regard de nettoyage. »

[270] Pour qu'il s'agisse d'un vice de construction ou de conception qui donne ouverture au délai de cinq années, il faut que le vice entraîne, suivant l'article 2118 C.c.Q., une perte partielle du bâtiment. La jurisprudence a donné à la notion de « perte » une interprétation large et comprend la perte à long terme tout comme la perte potentielle.

[271] La Cour d'appel, dans l'affaire *Construction J.R.L. (1977) Ltée c. Zurich Compagnie d'assurances*¹⁸, nous enseigne :

« Sont considérés comme vices de construction susceptibles d'engager la responsabilité quinquennale des constructeurs, les défauts qui sont de nature à empêcher l'ouvrage de remplir sa destination ou qui limitent, de façon majeure, l'usage normal de l'édifice... Le vice affectant une composante permanente et importante de celui-ci et sa présence impliquaient nécessairement des probabilités de détérioration grave en l'absence de corrections. »

[272] Durant la construction monsieur Théoret a formulé à son entrepreneur des corrections au fil du temps. Il faut comprendre et en déduire qu'il surveillait de près l'avancement de la construction. La situation décrite était visible, elle n'était ni masquée ni occulte. Un examen attentif des lieux lui aurait permis de constater le positionnement du regard d'accès. Il l'a possiblement vu, mais il n'a pas réalisé ou su son utilité. Peu importe.

[273] À mon avis, il ne saurait s'agir ni d'un vice de construction, ni d'un vice caché. A la limite il peut s'agir d'une malfaçon qui doit être dénoncée dans la première année ce qui n'a pas été le cas.

[274] En conséquence, le Bénéficiaire est débouté sur ce point.

¹⁸ *Construction J.R.L. (1977) Ltée c. Zurich Compagnie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.), page 6

FRAIS D'EXPERTISES

[275] Conformément à l'article 22 du *Règlement*, le Tribunal ordonne à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire, dans les trente (30) jours de la présente, ses frais d'expertises, non contestés en cours d'audience, pour un montant de 8,873.88 dollars.

CONCLUSION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du désistement par le Bénéficiaire concernant les points 6,7,8,9 et 10 du rapport de conciliation du 9 décembre 2014 et des points 3,7,14,17 et 18 du rapport de conciliation du 12 novembre 2015 ;

RÉVISE la décision de l'Administrateur datée du 12 novembre 2015 quant au point 9, intitulé « Portes et fenêtres : étanchéité et isolation. » ;

ORDONNE à l'Administrateur considérer ledit point 9 dans le cadre du contrat de garantie;

ORDONNE à l'Administrateur d'adresser les travaux correctifs utiles et nécessaires touchant l'isolation et d'étanchéité de toutes les ouvertures du bâtiment du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Administrateur de corriger le problème d'étanchéité et d'isolation des ouvertures conformément aux normes prévues par le Code de construction du Québec, le Code national du bâtiment et toute réglementation y applicable, ainsi qu'en conformité aux règles de l'art en semblables matières;

ORDONNE à l'Administrateur d'assurer une surveillance adéquate durant les travaux à exécuter.

ORDONNE à l'Administrateur de s'exécuter dans les 45 jours des présentes;

REJETTE toutes les autres demandes du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire ses frais d'expertises pour un montant de 8,873.88 dollars et ce, dans les trente (30) jours de la présente;

ORDONNE à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage.

Laval, 08 juin 2016

Yves Fournier

YVES FOURNIER ARBITRE