

ARBITRAGE
SELON LE RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)

SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI)
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
DOSSIER NO: 16035001

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IBERVILLE 36
(L'« ENTREPRENEUR »)

ET

SDC 5795 D'IBERVILLE
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

ET

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
es qualité

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.
(L'« ADMINISTRATEUR »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur:	M ^e Michel Seméteys Monsieur Dino Mazzone Monsieur Alain Corbeil
Pour le Bénéficiaire:	M ^e Guillaume G. Plourde Madame Julie Perrault Monsieur Emmanuel Deblois
Pour l'Administrateur:	M ^e Nancy Nantel
Date de l'audition :	6 février 2017
Date de la décision:	6 mars 2017

DESCRIPTION DES PARTIES

ENTREPRENEUR

Société en Commandite Iberville 36
a/s M^e Michel Seméteys
Crochetière Pétrin
5800 boul. Louis H. La Fontaine
Montréal, Qc.
H1M 1S7

BÉNÉFICIAIRE

SDC 5795 D'Iberville
a/s M^e Guillaume G. Plourde
Huard Avocats
6300 boulevard Auteuil, bureau 500
Brossard, Qc.
J4Z 3P2

ADMINISTRATEUR

M^e Nancy Nantel
Contentieux des garanties Abritat/GMN
7333 Place des Roseraies bur. 300
Anjou, Qc.
H1M 2X6

Pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

A-1 : Lettre de Laucandrique (Monsieur Weisthoff) en date du 4 septembre 2012;
A-2 : Courriel de Madame Boivin pour le Bénéficiaire, en date du 17 février 2014 et photographies;
A-3 : Lettres de Monsieur Weisthoff datées du 24 février 2014;
A-4 : Lettre de Me Michel Seméteys (procureur de l'Entrepreneur) datée du 17 mars 2014;
A-5 : Lettres de Laucandrique (Monsieur Weisthoff) datées du 18 mars 2014;
A-6 : Avis de 15 jours en date du 2 avril 2014;
A-7 : Lettre de Laucandrique (Monsieur Weisthoff) datée du 24 octobre 2014;
A-8 : Décision de l'Administrateur en date du 11 novembre 2014 et lettres;
A-9 : Lettre de la Garantie datée du 3 décembre 2014;
A-10 : Décision arbitrale en date du 12 mai 2015;
A-11 : Décision de l'Administrateur en date du 22 juin 2015;
A-12 : Rapport d'évaluation de la performance de Air-Ins Inc. en date du 11 septembre 2009;
A-13 : Rapport d'avis technique de Legault Dubois en date du 29 janvier 2016;
A-14 : Décision de l'Administrateur en date du 4 avril 2016 et lettres;
A-15 : Demande d'arbitrage en date du 16 juin 2016 (note du soussigné, cette date est celle de la nomination de l'arbitre) et nomination de l'arbitre;
A-16 : Courriel de Me Nancy Nantel du 3 novembre 2016 sur la présence des témoins inspecteur-conciliateur et expert.

L'Entrepreneur a soumis les pièces suivantes :

E-1 : Rapport d'expert Alain Corbeil;
E-1A : CV d'Alain Corbeil;
E-2 : Lettre de Me Michel Seméteys du 8 décembre 2016;
E-3 : Facture du 6 janvier pour le 6 février 2017;
E-4 : Facture pour le rapport du 10 novembre 2016;
E-5 : Facture du 5 décembre 2016 rencontre avec l'avocat pour préparer l'audience du 9 décembre;
E-6 : Facture du 9 décembre 2016.

Le Bénéficiaire a soumis les pièces suivantes :

B-1 : Moyens préliminaires – lettre de Me Guillaume G. Plourde du 8 décembre 2016;
B-2 : Descriptif des photos;
B-3 : CV d'Emmanuel Deblois;
B-4 : Facture du 31 janvier 2017;
B-5 : ASTM E 1186-03;
B-6 : Courriel du 8 décembre 2016 de la RBQ.

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur, reçue par SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI) le 3 mai 2016 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 16 juin 2016.
- [2] Une objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage a été soulevée par le Bénéficiaire (voir le moyen préliminaire ci-après).

MOYEN PRÉLIMINAIRE

- [3] Un moyen préliminaire a été présenté par le Bénéficiaire et plaidé par les procureurs de toutes les parties :

La Société en commandite Iberville 36 n'était plus un entrepreneur au sens du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et ne pouvait pas donc valablement produire de Demande d'arbitrage.

- [4] Ce moyen a été notifié par courriel du procureur du Bénéficiaire le 8 décembre 2016.
- [5] L'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage en se basant sur les articles 35 et 106 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

35. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

- 1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
- 2° pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement.

[6] La Cour d'appel du Québec a jugé que le *Règlement* était d'ordre public dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*¹:

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...]

[7] La preuve (courriel émanant de la Régie du Bâtiment produit en B-6) démontre que l'Entrepreneur n'avait plus sa licence de la Régie du Bâtiment depuis mai 2011.

[8] Le Bénéficiaire plaide que la définition d' « entrepreneur » contenue au *Règlement* est claire, que si l'entrepreneur n'est plus titulaire d'une licence, il n'est plus un entrepreneur au sens de l'article 106 du *Règlement* et ne peut donc porter une décision de l'Administrateur du 4 avril 2016 en arbitrage sous cet article :

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«**entrepreneur**»: une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement; [...] *fin de la citation.*

[9] Les procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur s'y objectent.

DÉCISION SUR LE MOYEN PRÉLIMINAIRE

[10] Le Tribunal d'arbitrage rejette le moyen préliminaire du Bénéficiaire, pour les motifs qui suivent.

[11] Le Bénéficiaire plaide que le seul précédent connu est la décision rendue par le soussigné dans *Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford et Mario di Palma et Plans de Garantie ACQ et Garantie Habitation du Québec*² (ci-après : *Oxxford*).

¹ AZ-50285725, 15 décembre 2004.

² CCAC S13-031501-NP, 7 janvier 2014, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

[12] Le présent dossier diffère de l'affaire *Oxford* puisque dans *Oxford*,

[12.1] l'entrepreneur

[12.1.1] n'avait jamais obtenu de licence de la Régie du Bâtiment pour construire un bâtiment résidentiel neuf et n'en avait donc pas lors de la construction,

[12.1.2] n'avait jamais été accrédité par un administrateur d'un plan de garantie soumis au *Règlement*,

[12.2] personne

[12.2.1] n'avait signé de contrat de garantie qui le disait soumis au *Règlement*,

[12.2.2] n'avait représenté à qui que ce soit au moment de sa signature que le contrat de construction était soumis au *Règlement*.

[13] Dans l'affaire *Oxford*, le soussigné écrit :

[157] Il faut donc se référer à la Loi et au *Règlement*.

[158] Dans l'arrêt *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Plastiques Simport Ltée*³, la Cour d'appel note :

[43] [...] Or, le législateur n'est pas censé se contredire : au contraire, le principe de la cohérence de la loi et du règlement s'impose comme une règle cardinale de leur interprétation. [...]

[159] Le professeur et auteur, Pierre-André CÔTÉ dans *Interprétation des lois*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 367, invite à privilégier une approche qui ne dissocie pas une interprétation de son contexte :

[...] Rappelons simplement que les études dans le domaine de la sémantique démontrent que les mots du langage n'acquièrent leur sens véritable que lorsqu'ils sont insérés dans un contexte. C'est le contexte (ce qui comprend particulièrement l'objectif de la communication) qui précise le sens des mots et des phrases. Une interprétation qui dissocie la formule légale de son contexte global d'énonciation risque de conduire à des absurdités.

[160] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* donne une définition à « *entrepreneur* » qui est différente de la définition d'« *entrepreneur* » qui apparaît à la *Loi sur le Bâtiment*. [...]

Loi sur le Bâtiment chapitre B-1.1

INTERPRÉTATION

7. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«**entrepreneur**»: une personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux de construction ou fait ou présente des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, à son profit de tels travaux;

³ 2007 QCCA 160.

Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (chapitre B-1.1, r. 8)

SECTION I INTERPRÉTATION

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«**entrepreneur**»: une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement; [...] fin de la citation.

[14] Le Tribunal d'arbitrage souligne que,

[14.1] d'une part, le *Règlement* stipule en toutes lettres « Dans le présent règlement, **à moins que le contexte n'indique un sens différent**, on entend par : » et

[14.2] d'autre part, comme l'affirmait Pierre-André Côté, « une interprétation qui dissocie la formule légale de son contexte global d'énonciation risque de conduire à des absurdités. »

[15] Le Bénéficiaire plaide que l'« entrepreneur » qui a perdu sa licence n'a plus de recours en arbitrage sous l'article 106 du *Règlement* suite à une décision de l'Administrateur.

[16] Le *Règlement* stipule « à moins que le contexte n'indique un sens différent » et le contexte du sens du mot « entrepreneur » à l'article 106 du *Règlement* doit être considéré en accord avec la position de la Cour d'appel et de la Cour supérieure du Québec quant à la finalité du *Règlement*.

[17] Dans *Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc*, la Cour d'appel écrit⁴ :

[17] La Loi sur le bâtiment et le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ont prévu un ensemble de mécanismes qui sont censés favoriser, à peu de frais, et de manière expéditive, la résolution des différends découlant d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[18] Dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*⁵ la Cour d'appel juge ainsi :

[17] La Juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

⁴ 2005 QCCA 728 (19 août 2005) (Pierrette Rayle, j.c.a.)

⁵ 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*. Voir aussi *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*, 2011 QCCA 56, paragr. [13]; *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. [11]; **Renvoi [6]** *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q. c. B-1.1, art. 79.1 . Voir les paragraphes 43 et 44 de la décision arbitrale interlocutoire – suspension du 2 octobre 2012. **Renvoi [7]** : J.E. 2002-1514.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. Par la mise en place d'une procédure arbitrale qui implique non seulement l'entrepreneur, mais aussi la personne ayant accepté d'agir à titre de garantie, le législateur veille à ce que les propriétaires et les occupants d'un bâtiment neuf ne fassent pas les frais des délais d'un recours en dommages-intérêts pour vices cachés. De cette façon, le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. De plus, comme le rappelle l'arbitre, un entrepreneur qui omet d'effectuer des réparations requises peut voir son adhésion au plan de garantie annulée et sa licence d'entrepreneur suspendue ou annulée par la Régie du bâtiment^[6].

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au *Règlement* dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*^[7] :

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujéti au Règlement.

[70] Le plan de garantie vise entre autres la réparation des vices de construction et malfaçons, ainsi que la réalisation et le parachèvement des travaux. L'article 79.1 de la Loi prévoit que l'entrepreneur, qui est tenu d'adhérer à un plan de garantie, doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution des travaux de construction couverts par le plan de garantie. L'article 74 du *Règlement* dispose que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ». L'administrateur agit, en quelque sorte, comme caution des obligations d'exécution et de réalisation de l'entrepreneur.

[19] Dans la décision citée par la Cour d'appel dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*^[6], l'honorable juge Dufresne de la Cour supérieure ajoute :

[72] Qui plus est, l'intention du législateur est clairement exprimée, tant dans la Loi que dans le *Règlement* : il a voulu mettre en place un système pour répondre de façon rapide et à moindre coût aux différends pouvant survenir entre l'entrepreneur et l'acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf.

[73] L'objet de la Loi et du Règlement vise à déjudiciariser les réclamations ou différends découlant d'un contrat de construction ou de vente couverts par le *Règlement*, en favorisant un mode alternatif de résolution.

⁶ J.E. 2002-1514.

[20] Dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec c. Jeannio*⁷, la Cour supérieure écrit :

[66] En d'autres termes, en ce qui concerne l'exécution de la garantie, le Règlement n'offre pas un choix entre l'arbitrage et le recours aux tribunaux de droit commun. Il attribue une compétence exclusive à l'arbitre en regard de l'exécution de la garantie et sa décision à cet égard est finale et sans appel. (Nos soulignés)

[21] Dans l'affaire *Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*⁸, la Cour supérieure écrit :

[19] [...] En l'espèce, le recours à l'arbitrage n'est pas prévu par une convention entre les parties. Il s'agit d'un arbitrage régi en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* adopté par la Régie du bâtiment en vertu de l'article 185 par. 19.3 à 19.6 de la *Loi sur le bâtiment*.

[20] L'article 185 (19.6 d) prévoit que la Régie du bâtiment peut établir les normes, les critères et le processus d'un plan de garantie, notamment:

«d) la procédure d'arbitrage permettant à une personne de se pourvoir contre une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou à l'entrepreneur de se pourvoir contre une décision de l'administrateur refusant ou annulant son adhésion au plan;» (nos soulignés) [...]

[23] L'article 106 du Règlement énonce:

106.: Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

[24] Il faut donc conclure que c'est en vertu de la loi qu'est créé un tel tribunal statuaire.

[25] Bref, en adoptant le Règlement précité il est clair que le législateur désire soumettre les différends concernant le plan de garantie à un régime d'arbitrage autonome permettant d'accélérer le processus de réclamation et de diminuer les frais qui y sont reliés. [...] (nos soulignés)

[22] Vu le contexte, l'Entrepreneur qui avait perdu sa licence et son adhésion au moment de la décision de l'Administrateur du 4 avril 2016, accueillant la réclamation du Bénéficiaire pour vice ou malfaçon, a un recours en arbitrage de cette décision; conclure autrement

[22.1] contredirait la position de la Cour d'appel et de la Cour supérieure quant à la finalité du *Règlement* et donc,

⁷ 2009 QCCS 909 (Hon. Juge Johanne Mainville JCS).

⁸ 2009 QCCS 1941 (Hon. Juge Marc Lesage JCS).

- [22.2] conduirait à une « absurdité » (mot employé par Pierre-André Côté cité ici avec égard).
- [23] De façon accessoire, l'arbitrage d'une décision de l'Administrateur annulant une adhésion montre tout autant la pertinence de se référer au contexte et à la finalité de l'article en cause pour interpréter le sens du mot « entrepreneur ».
- [24] À l'origine, l'entrepreneur doit être titulaire de la licence décrite au *Règlement*, mentionnée à la catégorie 1.1.1 ou 1.1.2 à l'Annexe I Sous-Catégories de Licences de la Catégorie de Licence d'Entrepreneur Général mentionnées à l'Article 9 du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-proprétaires* (B-1.1, r.9).
- [25] L'article 12 du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-proprétaires* est à l'effet que :
12. La personne physique qui demande la délivrance ou la modification d'une licence doit fournir à la Régie les renseignements et documents suivants: [...]
- f) le cas échéant, la preuve de son adhésion à un plan de garantie ou de celle de la société ou personne morale pour le compte de laquelle la demande de licence est présentée, conformément aux articles 77 et 78 de la Loi; (nos soulignés)
- [26] Pour qu'un entrepreneur demande l'arbitrage d'une décision qui lui fait perdre son adhésion, il doit en premier lieu - avoir perdu son adhésion.
- [27] Mettre de côté le contexte et la finalité de l'article 106 2^e serait mettre l'entrepreneur (et l'arbitre) dans le dilemme de ce qui vient en premier dans la vraie vie, « l'œuf ou la poule » (la licence ou l'adhésion), pour déterminer s'il a ou non, la possibilité de donner compétence juridictionnelle à un arbitre au sens de cet article.
- [28] Puisque le *Règlement* permet en toutes lettres à l'entrepreneur de porter en arbitrage une décision sur la perte de son adhésion, clairement, le contexte et la finalité de l'article 106 du *Règlement* montrent qu' « entrepreneur » à l'article 106 inclut celui dont la licence a été annulée ou suspendue sans que cette annulation ou suspension ne fasse perdre à l'arbitre sa compétence juridictionnelle prévu à cet article.
- [29] En conclusion,
- [29.1] vu la définition du mot « entrepreneur » à l'article 1 du *Règlement* qui stipule que le contexte peut donner un autre sens au mot « entrepreneur »,
- [29.2] vu la finalité du *Règlement* telle que décrétée par la Cour d'appel et par la Cour supérieure du Québec,
- [29.3] vu le contexte du mot « entrepreneur » à l'article 106 du *Règlement*,

le Tribunal d'arbitrage rejette le moyen préliminaire du Bénéficiaire et déclare qu'il a compétence juridictionnelle exclusive en vertu de l'article 106 du *Règlement* pour trancher le fond du différend entre l'Entrepreneur et l'Administrateur quant à la décision de ce dernier du 4 avril 2016.

Commentaire accessoire

- [30] Accessoirement, le Tribunal d'arbitrage note qu'une autre question de droit portant sur un autre article du *Règlement* a été soulevée dans les plaidoiries sur ce moyen préliminaire, directement chez l'un, indirectement chez les autres, soit le pouvoir pour l'Administrateur d'ordonner à un entrepreneur qui a perdu sa licence d'effectuer des travaux correctifs en vertu de l'article 34 (5) du *Règlement*.
- [31] Cette question n'a fait l'objet ni d'une demande d'arbitrage, ni d'un moyen préliminaire à une demande d'arbitrage, et n'a pas été annoncé avant l'audience à laquelle l'Administrateur a choisi de ne pas participer au motif qu'elle devait porter (sauf le moyen préliminaire ci-haut) sur une question technique.
- [32] Le soussigné ne peut exprimer ni décision ni opinion à ce sujet, considérant, entre autres,
- [32.1] qu'aucune demande de trancher cette question n'a été présentée au soussigné, et
- [32.2] que cette question, soulevée accessoirement lors des plaidoiries traitant d'un autre sujet, n'a pas fait l'objet d'une audition complète.
- [33] Rien dans la présente décision ne doit être interprété comme ayant directement ou indirectement tranché cette autre question dont il n'était pas saisi.

DÉCISION SUR LE FOND

Les faits

- [34] Chaque dossier est un cas d'espèce.
- [35] Le 28 novembre 2011, le rapport de pré-réception des parties communes dénonça que « selon les informations obtenues sur place et nos constatations, il semble y avoir un problème généralisé d'étanchéité à l'air dans le bâtiment ».
- [36] Les événements précédant le présent arbitrage sont décrits (en partie) par une décision arbitrale rendue par le soussigné le 12 mai 2015⁹, disponible en ligne sur le site de la RBQ, produite en A-10 du cahier de pièces de l'Administrateur :
- [21] Le rapport d'Inspection pré réception, dont les extraits sont produits en A-11, démontre que le Syndicat Bénéficiaire était déjà au courant des problèmes d'infiltration d'air dès la fin 2011 (le rapport est daté du 28 novembre 2011¹⁰):

⁹ CCAC S14-120801-NP, 12 mai 2015, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

¹⁰ Le rapport fut rédigé par ProspecPlus Conseils Inc, d'Anjou, Qc.

[21.1] (Chapitre : isolation et ventilation) Page 142 : Selon les informations obtenues sur place et nos constatations, il semble y avoir un **problème généralisé d'étanchéité à l'air** dans le bâtiment. Par de très nombreuses **prises électriques dans les murs, par certains cadrages de fenêtre et de porte ainsi que sous des plinthes**, on peut observer de la circulation d'air. Également, on nous a souligné que le froid se manifeste rapidement l'hiver **aux abords des murs périmétriques**. Une analyse en infiltrométrie et en thermographie de l'enveloppe du bâtiment est recommandée afin de définir la nature des problèmes présents [nos soulignés].

[21.2] (Chapitre : extérieur) Page 38 : Nous avons été informés et avons pu constater aussi sur place que de l'air s'infiltrait par le cadrage des sections fixes de certaines fenêtres. Nous vous recommandons de faire vérifier cette composante afin de déterminer le type de solution à apporter. [...]

[27] Considérant que la dénonciation du Bénéficiaire des malfaçons lors de l'inspection pré-réception en conformité avec l'article 27 du *Règlement* était à l'effet que : (voir [21.1]).

[37] Le 21 mai 2014, l'Administrateur a rendu une décision favorable au Bénéficiaire pour huit unités (autres que celles objet du présent arbitrage), tel qu'il appert des paragraphes 29 à 31 de la décision arbitrale du 12 mai 2015 :

[29] Une deuxième décision est rendue le 21 mai 2014, encore une fois par un autre inspecteur, Jocelyn Marois, que celui qui a témoigné à l'audience.

[30] La décision du 21 mai 2014 conclut : (page 3)

« Les points traités dans la présente décision concernent spécifiquement **huit** unités, lesquels sont principalement liés à des problématiques d'infiltrations d'air le long des murs extérieurs qui refroidissent les plancher à leur contact », (nos caractères gras)

sans préciser lesquels dans ce paragraphe.

[31] Les seules unités mentionnées dans la décision sont au nombre de huit, il est question des unités 105, 107, 203, 206, 207, 303, puisque ces unités sont mentionnées à la page 4; puis les unités 409 (page 4) et 401 (page 5); cela fait huit au total.

[38] La décision du 21 mai 2014 mentionnait aussi :

Compte tenu de ce qui précède, l'administrateur ordonne à l'entrepreneur de corriger les infiltrations d'air constatées, telles que décrites à chacun des points, aux prises électriques et au bas des murs extérieurs des unités suivantes [... note : endroits situés aux unités 105, 107, 203, 207] Il devra également apporter les correctifs requis aux fenêtres identifiées aux unités 107 et 207. Finalement, il devra corriger les infiltrations d'air causant le refroidissement des planchers des unités suivantes : [... note, endroits aux unités 206, 207 et 303].

[39] L'Entrepreneur n'a pas demandé l'arbitrage de la décision de l'Administrateur du 21 mai 2014.

[40] Le 11 novembre 2014, l'Administrateur a rejeté comme étant tardive au sens de l'Article 27 du *Règlement*, la dénonciation du Bénéficiaire pour les dix unités objet du présent arbitrage.

- [41] Le Bénéficiaire a demandé l'arbitrage de cette décision.
- [42] Le 12 mai 2015, par décision arbitrale citée ci-haut, il était ordonné à l'Administrateur de rendre une décision sur le fond pour les dix unités.
- [43] L'Administrateur a d'abord rendu une décision à l'effet qu'il devait attendre qu'il fasse froid.
- [44] Le 2 décembre 2015, l'inspecteur-conciliateur Jacques Fortin, architecte, s'est rendu sur les lieux pour effectuer son inspection avec une représentante du Bénéficiaire et l'expert retenu par l'Administrateur, Emmanuel Deblois.
- [45] L'Entrepreneur était absent lors de cette visite et rien dans la preuve ou dans les allégations à l'audience n'est à l'effet qu'il n'avait pas été avisé de cette inspection des lieux.
- [46] Le 29 janvier 2016, Emmanuel Deblois a produit son rapport (« rapport Deblois »).
- [47] Le 4 avril 2016, l'Inspecteur-conciliateur rend une décision au nom de l'Administrateur, l'Administrateur accueille la réclamation du Bénéficiaire pour chacune des dix unités et reconnaît la présence d'infiltrations d'air à corriger à des endroits spécifiques.
- [48] La décision de l'Administrateur n'est pas une copie collée du rapport Deblois.
- [49] Dans sa décision, sous commentaires généraux, l'Administrateur considère que des photos pour lesquelles il donne le numéro, aux pages 22, 36, 41, 44, 51 et 52 ne représentent pas des anomalies à corriger, et que
- il est toujours difficile de définir à proximité de grandes fenêtres, quelle proportion des courants d'air ressentis peut provenir de la convection de l'air intérieur et quelle proportion peut réellement provenir de l'infiltration d'air extérieur.
- [50] L'Administrateur ajoute « il est indéniable que de réelles infiltrations d'air ont été identifiées par l'expert et que les corrections de celles-ci vont diminuer l'inconfort dénoncé. »
- [51] Le Bénéficiaire n'a pas demandé l'arbitrage de cette décision.
- [52] L'Entrepreneur porte en arbitrage la décision de l'Administrateur du 4 avril 2016 sur le point 3 : « Infiltrations d'air aux Unités 103, 106, 205, 208, 209, 304, 305, 307 et 309. »

Preuve de l'Administrateur

- [53] L'Administrateur a produit un cahier de pièces A-1 à A-15.
- [54] L'Administrateur n'a pas produit de témoin ou fait des représentations à l'audience quant au fond du litige, exposant sa position dans un courriel du 3 novembre 2016¹¹ (coté A-16) :

La décision qui a été rendue par M. Jacques Fortin reposait sur l'expertise thermographique datée du 29 janvier 2016, qui a été faite par Emmanuel Deblois de

¹¹ Son procureur a aussi plaidé par courriel le moyen préliminaire suite à l'audience.

la firme Legault Dubois, expert conseil, dont copie a été communiquée à la pièce A-13 du cahier de l'Administrateur.

Compte tenu que les nouvelles dispositions du Code de procédure civile prévoient que le témoignage d'un expert peut maintenant se faire par le dépôt de son rapport et que la présence de celui-ci n'est plus requise (le tout dans le but d'une économie des frais de justice), nous désirons vous informer que M. Deblois ne sera pas présent lors de l'arbitrage, ni aucun représentant de l'Administrateur.

La position de l'Administrateur est indiquée dans la décision de M. Fortin (pièce A-14) et vous avez également copie du rapport d'expertise Legault Dubois (pièce A-13), nous n'avons donc aucune représentation supplémentaire à faire dans ce dossier. Nous vous laissons le soin d'évaluer la preuve qui sera faite devant vous afin de trancher le présent litige.

Preuve de l'Entrepreneur

[55] L'Entrepreneur a produit comme expert Alain Corbeil, reconnu comme témoin expert pour les fins du présent différend (infiltrométrie, thermographie, enveloppe du bâtiment).

[56] Son Curriculum Vitae a été produit sous la cote E-1A et son rapport d'expert (« rapport Corbeil ») sous la cote E-1.

[57] Son mandat (page 3/63 de E-1):

Notre client nous demande d'effectuer des tests d'infiltrométrie accompagnés de lectures thermiques en mode naturel et sous pression négative afin de vérifier l'enveloppe de 10 unités soit le 103, 106, 205, 208, 209, 304, 305, 307, 308, 309. Le présent mandat sert à identifier les fuites et infiltrations d'air au niveau des murs exposés.

Dans un deuxième temps nous allons effectuer une analyse du rapport d'avis technique de la cie Legault-Dubois [notre ajout : « rapport Deblois »] et émettre nos commentaires à la fin du présent rapport.

Nous avons utilisé une caméra thermique et un infiltromètre calibré.

[58] Sa méthodologie est exposée ainsi :

Dans un premier temps, nous allons effectuer des lectures thermiques en mode de dépressurisation dite naturelle, soit en utilisant les appareils extracteur d'air tel que le ventilateur de salle de bains, la hotte de cuisinière et la sècheuse.

Dans une deuxième étape, nous avons utilisé un infiltromètre afin de recréer le vent sur les surfaces exposées. La dépressurisation des unités a été effectuée à 35 Pascal ce qui équivaut à un vent de 26.5 Km/h, ce qui est au-dessus de la normale hivernale à Montréal. [...]

Notre caméra thermique a été ajustée dans chaque unité en fonction de la température extérieure, intérieure, et du taux d'humidité ; le tout selon les procédures requises par l'appareil.

[59] Alain Corbeil a mis dans son rapport deux photos côte à côte, (1) en mode de dépressurisation dite naturelle, qu'il définit comme étant en utilisant les appareils extracteurs d'air tel que le ventilateur de salle de bains, la hotte de cuisinière et la sècheuse et (2) en mode dépressuré à 35 pascals.

[60] Chacune des deux photos ont des points de repère qui permettent la comparaison.

[61] Alain Corbeil précise que la « normale hivernale à Montréal » de vent est celle prise au centre météo de l'aéroport, et non nécessairement pris sur la rue et à l'emplacement de l'immeuble.

[62] Il ne reconnaît qu'une seule unité problématique, soit l'existence de l'infiltration d'air à corriger à une seule unité, la 205, et à deux endroits du salon de cette unité (pages 14 et 16 du rapport Corbeil).

[63] Page 14/63 (Salon)

Nous retrouvons une température de 8.5 degrés Celsius au bas du mur latéral gauche, ce qui démontre la présence d'une infiltration d'air à cet endroit.

Bien qu'il n'y ait qu'une variable de +/- 1 degré au bas du mur, suite à la dépressurisation, la situation n'est pas normale.

Nous recommandons l'enlèvement temporaire de la moulure de finition au niveau du plancher, isoler et sceller l'espace entre le gypse et la finition du plancher à l'aide de mousse de polyuréthane à faible expansion.

[64] Pour toutes les autres unités, il affirme que les infiltrations d'air sont normales et conformes aux normes du Code de Construction qui réfère au Code National du Bâtiment.

[65] Sa conclusion :

Les unités inspectées respectent les normes d'étanchéité à l'air lorsque soumise à une pression normale, le tout selon les normes établies au CNB section 9.36. Il est important de comprendre que plusieurs unités comportent de grandes surfaces vitrées qui rayonnent le froid vers l'intérieur ce qui peut créer de l'inconfort.

Nous constatons que la coupe de mur exigée par l'architecte respecte les normes et codes de l'époque.

Pour ce qui est de l'appartement #205, des travaux de scellement peuvent être entrepris en scellant les espaces entre le gypse et la moulure de finition sur le pourtour des ouvertures à l'aide de calfeutrant latex et sceller le pare vapeur à l'arrière des plinthes électriques, le tout afin d'augmenter le niveau énergétique de l'enveloppe.

Preuve du Bénéficiaire

[66] Le Bénéficiaire a produit comme témoin expert celui qui fut à l'origine mandaté par l'Administrateur, Emmanuel Deblois, reconnu comme témoin expert pour les fins du présent différend (infiltrométrie, thermographie, enveloppe du bâtiment).

[67] Son Curriculum Vitae est produit sous pièce B-3.

[68] Son mandat :

Suite à la consultation technique demandée par l'APCHQ réalisée le 2 décembre 2015 au 5795, rue Iberville, voici un rapport d'avis technique tel que prévu au mandat initial.

L'objectif du présent mandat vise à constater et localiser différentes problématiques de fuites d'air dans les unités de condo du bâtiment créant de l'inconfort aux occupants.

Précisons enfin que notre mandat se limite à donner notre avis sur la nature technique des éléments qui ont été soumis à notre examen et sur leurs fonctions. Notre avis repose sur notre connaissance pratique et théorique des normes et des règles de l'art reconnues dans l'industrie de la construction, tout en respectant le cadre des définitions données par la *Loi sur le bâtiment*.

[69] Sa méthodologie est différente de celle de l'expert retenu par l'Entrepreneur.

[70] Dans un premier temps, une première série de relevés fut prise dans les conditions usuelles sans modification de quelque nature que ce soit (ex : aucune ventilation).

[71] Dans une deuxième étape, 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 pascals (Pa).

Lors de notre intervention, nous avons effectué des tests d'infiltrométrie combinés à la prise d'images infrarouge pour localiser les principales fuites d'air à l'intérieur de 10 unités. Nous avons relevé uniquement les points de fuites d'air et problème pouvant directement affecter le confort et/ou les problèmes relevés par les propriétaires des unités de condo. Ces tests ne constituaient donc pas une évaluation globale de l'étanchéité à l'air du bâtiment.

Lors des tests, la température extérieure mesurée était de 3°C, le ciel était couvert, mais il n'y avait pas de précipitation. Selon Environnement Canada, la vitesse des vents a varié entre 6 et 9 km/h. À l'intérieur des unités, la température pouvait varier d'une pièce à l'autre de quelques degrés, mais était toujours entre 18°C et 22°C.

Pour la réalisation des tests d'infiltrométrie, nous avons procédé à l'installation de l'infiltromètre dans la porte d'entrée de chaque unité de condo en réalisant un différentiel de pression de 50 pascals entre les corridors et l'unité testée. La différence de pression avec l'extérieur était par conséquent de moins de 50 pascals. Prendre note que maintenir une différence de pression de 50 pascals équivaut à un vent de 56 km/hr (*sic!*) sur l'ensemble des parois de l'unité. Par conséquent, la force de vent réelle maintenue tout au long de nos tests se situe entre 30 et 40km/hr ce qui correspond à des conditions extérieures normales.

Prendre note que l'interprétation de chaque image infrarouge doit être faite à l'aide de son échelle de température présente à droite de celle-ci. Il n'est donc pas possible de comparer deux images entre elles sans se référer à cette échelle de température.

Pour la réalisation du rapport, nous avons inclus un plan de chaque unité testé afin d'identifier et de pointer les endroits qui ont été relevés comme problématique vis-à-vis les allégations des copropriétaires interrogés. Nous avons hachuré en rouge les

zones qui ont été identifiées comme problématique par les copropriétaires des unités testées. Finalement, nous avons identifié à l'aide des lettres correspondantes, les zones problématiques trouvées lors de nos tests d'infiltrométrie.

Finalement, prendre note qu'il est possible de voir certaines zones en couleur bleue sur les images thermographiques qui ne sont pas nécessairement des infiltrations d'air. Le pourtour d'ouverture tel que des fenêtres et des portes comportent beaucoup d'ossature de bois qui peuvent occasionner certains ponts thermiques et donc un léger refroidissement localisé.

[72] Sa conclusion :

À la lumière des constats que nous avons faits, nous pouvons confirmer sans l'ombre d'un doute qu'il y a de nombreuses fuites d'air dans les unités visitées. Ces fuites d'air affectent directement le problème d'inconfort en engendrant des courants d'air à proximité des fenêtres, et contribuent grandement au refroidissement des planchers. Soulignons également que le scellement des fuites d'air viendra sans équivoque améliorer le confort des occupants. Toutefois, compte tenu la superficie des fenêtres, il est prévisible que le problème ne pourra pas être résolu à 100%. L'effet de convection se produisant devant un grand vitrage ainsi que le faible gain de chaleur par rayonnement font également partie intégrante de la problématique d'inconfort ressenti par les occupants lorsque ceux-ci se tiennent près d'une fenêtre.

[73] Contrairement à Alain Corbeil, Emmanuel Deblois considère plutôt que le mode « naturel » doit être fait sans extracteur d'air, et qu'il y a lieu de faire les tests à 50 pascals.

Décision

[74] Le Tribunal d'arbitrage, après avoir très longuement analysé, et avec grand soin, la preuve pendant son délibéré, avoir analysé les plaidoiries, la jurisprudence et la doctrine, ne peut que maintenir la décision de l'Administrateur et rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, faute pour ce dernier d'avoir rempli le fardeau de preuve qui était le sien, le tout pour les motifs qui suivent.

[75] L'Administrateur a statué sur la dénonciation du Bénéficiaire en vertu de l'article 34 du *Règlement* (« *En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation [...] »*).

[76] L'Entrepreneur demande au Tribunal d'arbitrage de trancher en sa faveur le différend qu'il a avec cette décision.

[77] En vertu de l'article 2803 du Code civil, l'Entrepreneur a le fardeau de la preuve pour prouver que cette décision n'est pas fondée :

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

[78] En matière civile, le fardeau de la preuve suit les principes de la simple prépondérance.

[79] Il s'agit donc de l'obligation de produire les éléments de preuve nécessaires à convaincre le Tribunal d'arbitrage de ses allégations.

- [80] L'Entrepreneur a donné mandat à son expert de commenter le rapport Deblois.
- [81] La décision de l'Administrateur rendue par l'Inspecteur-conciliateur Jacques Fortin, architecte, n'est pas une copie collée du rapport Deblois, tel qu'il appert des pages 11 et 12 de la décision, par exemple, quant aux différentiels de température liés à la présence d'éléments structuraux.
- [82] De plus, rien dans la preuve ne dit que l'expert Corbeil a eu en sa possession pour la confection de son rapport, le cahier de pièces de l'Administrateur pour cette audience ou le dossier des différentes interventions et décisions de l'Administrateur sur cet immeuble.
- [83] Dès au stade de la pré-réception en 2011, le Bénéficiaire a fait part des problèmes d'infiltrations d'air de cet immeuble.
- [84] L'Entrepreneur était au courant suite à la décision arbitrale du 12 mai 2015 qu'une autre décision devait être rendue à cet effet, tel qu'il appert de la décision arbitrale rendue le 12 mai 2015 par le soussigné (pièce A-10).
- [85] L'Entrepreneur n'a pas présenté de preuve avant que la décision de l'Administrateur ne soit rendue.
- [86] La décision de l'Administrateur du 4 avril 2016 montre que l'Entrepreneur était absent, et l'Entrepreneur n'a pas allégué à l'arbitrage que l'Administrateur avait sans préavis inspecté l'immeuble dans le but de rendre une décision, puis rendu sa décision.
- [87] L'expert Deblois conclut dans son rapport d'expert :
- À la lumière des constats que nous avons faits, nous pouvons confirmer sans l'ombre d'un doute qu'il y a de nombreuses fuites d'air dans les unités visitées. Ces fuites d'air affectent directement le problème d'inconfort en engendrant des courants d'air à proximité des fenêtres, et contribuent grandement au refroidissement des planchers.
- [88] L'expert Corbeil témoigne à l'effet qu'il a fait lui-même une méthodologie et les algorithmes qui vont avec et que pour lui, basée sur son expérience, les infiltrations d'air sont acceptables.
- [89] Vu la preuve dans ce dossier, la preuve de l'Entrepreneur n'a pas été suffisante pour conclure, à partir de cette opinion que « c'est acceptable », que la décision rendue par l'Administrateur n'était pas fondée.
- [90] En vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*¹², le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

Il faut reconnaître le grand embarras où les tribunaux se trouvent parfois placés par le manque d'accord entre les professionnels qui expriment des vues différentes en matière scientifique; et, comme il est arrivé en particulier dans l'espèce actuelle, en matière médicale, Mais—sauf peut-être le cas où la question leur a été référée en expertise (art. 391 et suiv. C.P.C.), sur lequel nous n'avons pas à nous prononcer

¹² 1929 R.C.S. 341, p. 343.

ici—la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de les peser comme toute autre preuve faite dans la cause [...].

[91] En vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*¹³, le juge n'est pas lié par le témoignage des experts

Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:

Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus. [En italique dans l'original; références omises.]

[92] Quand un différend technique doit être tranché, c'est la preuve technique favorable à ses allégations qu'il faut prouver pour remplir son fardeau de preuve.

[93] L'Entrepreneur a l'obligation de construire un immeuble selon la règle de l'art.

[94] L'Administrateur a déterminé que cet immeuble avait un vice aux unités énumérées dans sa décision.

[95] La preuve montre que l'Administrateur était bien fondée de conclure à la présence d'un vice dans l'immeuble pour les unités concernées, et l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve à cet effet.

[96] Les dispositions de l'article 9.25.3.1 et 9.25.3.3 du Code national du bâtiment - Canada 1995¹⁴ prévoient ce qui suit :

9.25.3.1 Étanchéité à l'air exigée

- 1) Les murs, les plafonds et les planchers isolés doivent comporter un *système d'étanchéité à l'air* offrant une protection ininterrompue contre le passage :
 - a) de l'air intérieur dans les vides des murs et des planchers ou dans les *combles ou vides sous toit* et pouvant empêcher la formation excessive de condensation dans ces vides au cours de l'hiver; et
 - b) de l'air extérieur et pouvant empêcher la formation de condensation de l'humidité du côté chaud pour assurer le confort des occupants.

(Voir l'Annexe A.)

9.25.3.3 Continuité du système d'étanchéité à l'air

- 1) Si le *système d'étanchéité à l'air* est constitué par des panneaux imperméables à l'air, tous les joints doivent être étanchéisés pour empêcher les fuites d'air.
- 2) Si le *système d'étanchéité à l'air* est constitué par un matériau souple en feuilles, tous les joints doivent:
 - a) être étanchéisés; ou

¹³ 1991 1 RCS 374.

¹⁴ Non produit à l'audience, lu à l'ÉTS pendant le délibéré.

b) se chevaucher sur au moins 100 mm et être bien agrafés entre des éléments d'ossature, des fourrures ou des cales et des panneaux rigides.»
etc. [...]

[97] La question à trancher est si l'immeuble a le vice déterminé par l'Administrateur.

[98] L'expert Corbeil écrit :

Il nous est difficile de comprendre pourquoi les tests effectués par le technologue ont été effectués à 50 pascals puisque la pression exercée sur l'enveloppe était supérieure à un vent normal hivernal. Il est évident que, lorsque l'on exerce une telle pression sur l'enveloppe qui n'a pas été conçue à cet effet, des infiltrations d'air ressortent avec ampleur sur l'imagerie thermique;

[98.1] d'une part,

[98.1.1] le Tribunal d'arbitrage convient que des photos d'imagerie thermique à *elles seules* ne sont pas absolument concluantes (par exemple, qu'en est-il de la grosseur de la zone froide, cette zone n'est-elle pas froide à cause d'une poutre au lieu d'une infiltration d'air, qu'en est-il de l'échelle de couleurs pour éviter un effet d'optique, etc.), il faut d'autres éléments mis en preuve démontrant la malfaçon ou le vice;

[98.1.2] le rapport Deblois visait à « *relever uniquement les points de fuites d'air et problème pouvant directement affecter le confort/ou les problèmes relevés par les propriétaires des unités de condo* »;

[98.1.3] l'expert Deblois a témoigné à l'effet qu'il a ressenti la présence de l'infiltration d'air là où il a pris ses photos;

[98.1.4] l'Inspecteur-conciliateur Jacques Fortin, architecte¹⁵, s'est rendu sur les lieux avec l'expert Deblois;

[98.1.5] l'Inspecteur-conciliateur a entendu et considéré les plaintes des occupants; la décision de l'Administrateur soumise à l'arbitrage ordonne les travaux correctifs consécutifs à la preuve après la mention des « inconforts mentionnés par l'occupant » ou « inconforts mentionnés pour l'occupant par la représentante du Syndicat »;

[98.1.6] la preuve au dossier contient donc des éléments supplémentaires à l'imagerie thermique suite à des tests effectués à 50 pascals qui démontrent la présence d'infiltration d'air non conforme à la règle de l'art;

¹⁵ Ce n'était pas son premier dossier en matière d'infiltration d'air : *SDC 1120 de Sancerre, Longueuil et Innomax Division Résidentielle Inc. et La Garantie Abritat* CCAC S14-032503-NP, 10 décembre 2014, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

[98.2] d'autre part, vu la localisation de l'immeuble, et la décision actuelle porte sur cet immeuble de ce Bénéficiaire,

[98.2.1] le Tribunal d'arbitrage considère admissible, d'avoir effectué des tests à 50 pascals, soit de créer l'effet d'une légère bourrasque sur l'immeuble au lieu de vent moyen calculé au centre météorologique de l'aéroport de Dorval;

[98.2.2] la décision de l'Administrateur indique ainsi la localisation de cet immeuble :

98.2.2.1.(page 3) « 103... Les murs extérieurs de ce condo sont orientés vers l'est, lesquels murs sont, par définition, très peu exposés aux rayons du soleil durant les mois froids de l'hiver »;

98.2.2.2.(page 4) « 208 [...] Les murs extérieurs de ce condo font face aux vents dominants en provenance de l'ouest et sont donc plus exposés aux infiltrations d'air »;

98.2.2.3.(page 5) « 209... Les murs extérieurs du condo 209 sont orientés au nord et à l'est, donc très peu exposés aux rayons du soleil, même en plein jour, durant les mois froids de l'hiver »;

98.2.2.4.(page 8) « 309... Les deux murs extérieurs de ce condo sont orientés est/nord-est, donc très peu exposés aux rayons du soleil, même en plein jour, durant les mois froids de l'hiver »;

98.2.2.5.(page 9) « 308 ... les murs extérieurs de ce condo font face aux vents dominants en provenance de l'ouest et sont donc plus exposés aux infiltrations d'air » (nos soulignés).

[99] L'expert Corbeil soumet dans son témoignage que même s'il y a des infiltrations d'air dans l'immeuble, que l'APCHQ tolère une distance à partir du mur où le froid peut se propager; il n'y a aucune preuve¹⁶, pour permettre de conclure que cette tolérance alléguée doit être acceptée par le soussigné comme étant conforme à la règle de l'art à laquelle l'Entrepreneur est soumis pour cet immeuble particulier et rejeter la décision de l'Administrateur sur cette base.

[100] Le Tribunal d'arbitrage ajoute les commentaires suivants.

[101] L'expert Corbeil écrit :

Les unités inspectées respectent les normes d'étanchéité à l'air lorsque soumise à une pression normale, le tout selon les normes établies au CNB section 9.36;

¹⁶ Le soussigné a revérifié le *Guide de performance de l'APCHQ* pendant son délibéré et n'y a rien vu de concluant à cet effet.

[101.1]d'une part,

[101.1.1] lue en parallèle avec les longues exigences de la section 9.36 du Code National du Bâtiment sur l'efficacité énergétique, son affirmation quant au respect des normes (au pluriel) n'a aucune nuance,

[101.1.2] l'expert n'a pas mis en preuve, l'ensemble des tests qu'il a entrepris pour parvenir à la conclusion que ces unités respectaient *les normes d'étanchéité à l'air lorsque soumise à une pression normale, le tout selon les normes établies au CNB section 9.36¹⁷*, section sur l'efficacité énergétique, adoptée en 2012 et non existante au moment de la construction de cet immeuble;

[101.2]d'autre part,

[101.2.1] le rapport Deblois et la décision de l'Administrateur soumise à l'arbitrage ne réfèrent pas aux « normes d'étanchéité à l'air lorsque soumise à une pression normale selon les normes établies au CNB section 9.36 » mais (page 3) « *Nous avons relevé uniquement les points de fuites d'air et problème pouvant directement affecter le confort/ou les problèmes relevés par les propriétaires des unités de condo. Ces tests ne constituaient donc pas une évaluation globale de l'étanchéité à l'air du bâtiment* », le tout suivant une rencontre avec l'occupant ou son représentant pour connaître l'objet de la réclamation dans chaque unité.

[102] Quant aux normes citées par l'expert Deblois,

[102.1] quant à la norme ASTM E 1186-03 « Standard Practices for Air Leakage Site Detection in Building Envelopes and Air Barrier Systems » (pièce B-5) cité par l'expert Deblois pour supporter l'emploi d'une dépressuration à 50 pascals

[102.1.1] elle a été lue pendant le délibéré¹⁸, il s'agit simplement de « 1.2 [...] *practices (qui) offer a choice of means for determining the location of air leakage sites with each offering certain advantages for specific applications* [...] 1.4 *The practices described are of a qualitative nature in determining the air leakage sites rather than determining quantitative leakage rates* [...] 7.1 [...] *The following are more detailed descriptions of each of the practices* [...] 7.2.4 [...] *Normally, a pressure differential of 10 to 50 Pa is adequate in most cases* [...] »;

¹⁷ La section parle aussi de tests d'étanchéité effectués avec une pression différentielle : l'article 9.36.2.9 b) « Étanchéité à l'air », parle d'un test effectué avec une *pression différentielle* de 75 Pa; l'article 9.36.5.10 puis 9.36.5.14, parlent de renouvellements d'air par heure sous une *pression différentielle* de 50 Pa. Ces articles ont été adoptés après la construction de l'immeuble.

¹⁸ L'édition du 10 avril 2003.

[102.1.2] bien que l'expert Corbeil ait représenté qu'elle ne s'appliquerait pas au Québec car américaine¹⁹, il s'agit de moyens pour déterminer les endroits d'infiltration, et cette norme ASTM n'a pas empêché qui que ce soit à l'audience de faire sa preuve dans un sens ou dans l'autre, et que la décision du soussigné est basée sur la preuve au dossier;

[102.2] quant à la norme CAN/CGSB-149.10-M86, «*Détermination de l'étanchéité à l'air des enveloppes de bâtiment par la méthode de dépressurisation au moyen d'un ventilateur*» cité par l'expert Deblois pour supporter l'emploi d'une dépressurisation à 50 pascals,

[102.2.1] elle mentionne à l'article 6.2, quant à la procédure du test pour déterminer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment, qu'il s'agit d'abord de créer une dépressurisation à 50 pascals;

[102.2.2] si la norme date de 1986, le site de la SCHL²⁰ parle aussi de tests de valeurs d'étanchéité à l'air faits à 50 pascals pour des immeubles construits aussi loin que dans les années 1950/1980;

[102.2.3] mais elle mentionne au premier paragraphe qu'elle vise à déterminer l'étanchéité de l'enveloppe, et non à déterminer les infiltrations d'air qui s'introduisent à travers l'enveloppe sous l'influence du vent

This is a method for the determination of airtightness of building envelopes. It is not a method for determining the actual air leakage which occurs through a building envelope under the influence of wind and buoyancy pressures or the operation of heating and ventilation systems.

[103] En conclusion, le Tribunal d'arbitrage rappelle que la décision de l'Administrateur repose sur le *Règlement* qui renvoie aux obligations de l'Entrepreneur qui, en vertu du Code Civil, est tenu à une obligation de résultat.

[104] Ni la compétence ni la bonne foi de l'expert Corbeil produit par l'Entrepreneur n'est mise en cause ici, il s'agissait pour l'Entrepreneur de remplir son fardeau de preuve en vertu de l'article 2803 du Code civil pour faire déclarer non fondée, la décision de l'Administrateur du 4 avril 2016 et l'Entrepreneur ne l'a pas rempli.

¹⁹ D'autres normes ASTM sont incorporées par référence dans le Code National du Bâtiment.

²⁰ *Les maisons construites entre les années 1950 et 1980 affichent, en règle générale, des valeurs d'étanchéité à l'air mesurées qui se situent en moyenne au-dessus de six renouvellements d'air par heure (RA/h) à 50 pascals (Pa). Le taux de renouvellement d'air est une mesure du nombre de fois par heure qu'un volume d'air, égal au volume d'air dans la maison, s'infiltré à travers l'enveloppe à une pression différentielle de 50 Pa. Si par exemple votre maison présente une étanchéité à l'air mesurée avant les travaux de 6 RA/h à 50 Pa (tel que déterminée par un essai d'infiltrométrie), l'étanchéité à l'air mesurée après les travaux devra être de 4,2 RA/h ou moins, à 50 Pa. Améliorations éconergétiques de l'enveloppe des maisons : https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/colove/love_011.cfm*

[105] Le Tribunal d'arbitrage décide en vertu de la preuve au dossier, et en vient à la conclusion que l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve à l'effet que la décision de l'Administrateur n'était pas fondée.

[106] Le soussigné se doit donc de maintenir la décision rendue par l'Administrateur dans ce dossier.

FRAIS

[107] L'article 123 du *Règlement* stipule :

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

[108] Les coûts de l'arbitrage seront donc partagés selon l'article 123 à parts égales.

Réclamation de l'Entrepreneur pour ses frais d'expertise

[109] L'Entrepreneur réclame ses frais d'expertises sur la base de l'article 124 du *Règlement* mais vu les conclusions à laquelle le Tribunal d'arbitrage en est venu, l'Entrepreneur n'ayant pas eu « gain de cause total ou partiel », le Tribunal d'arbitrage rejette cette réclamation.

Réclamation du Bénéficiaire pour les frais pour le témoignage de l'expert Deblois

[110] Le Bénéficiaire réclame le remboursement des frais de l'expert Deblois pour son témoignage à l'audience.

[111] Comme le soussigné l'a exprimé dans une précédente affaire *3093-2313 Québec inc. c. Alexandra Létourneau et al. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*²¹, il n'y a aucune disposition dans la version du *Règlement* applicable au présent dossier qui permette d'accueillir cette réclamation, pour un immeuble sujet à un contrat de garantie signé avant le 1^{er} janvier 2015.

[112] Pour les motifs exprimés aux paragraphes [447] à [467] de l'affaire citée, il ne peut que rejeter cette réclamation vu la version applicable des articles 124 et 125 du *Règlement* au présent dossier.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE le moyen d'irrecevabilité du Bénéficiaire;

DÉCLARE que l'Entrepreneur qui avait perdu sa licence avait un droit à l'arbitrage de la décision de l'Administrateur du 4 avril 2016 en vertu de l'article 106 du *Règlement*;

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

²¹ *3093-2313 Québec inc. c. Alexandra Létourneau et al. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, CCAC S15-022401-NP décision rectifiée du 12 novembre 2015, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur rendue dans ce dossier le 4 avril 2016, citée ici comme si reproduite dans la présente décision²²;

REJETTE la demande de remboursement des frais d'expert présentés par l'Entrepreneur et par le Bénéficiaire;

CONDAMNE l'Entrepreneur et l'Administrateur à payer à parts égales, les coûts de l'arbitrage à SORECONI.

Montréal, le 6 mars 2017



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/SORECONI

Autorités cités :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004.

Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford et Mario di Palma et Plans de Garantie ACQ et Garantie Habitation du Québec CCAC S13-031501-NP, 7 janvier 2014, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Plastiques Simport Ltée 2007 QCCA 160.

Pierre-André CÔTÉ dans *Interprétation des lois*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999,

Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc, 2005 QCCA 728.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal, 2013 QCCA 1211.

La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire J.E. 2002-1514.

Garantie Habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Hon. Juge Johanne Mainville JCS).

Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, 2009 QCCS 1941 (Hon. Juge Marc Lesage JCS).

SDC 5795 D'IBERVILLE ET SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IBERVILLE 36 ET Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ., CCAC S14-120801-NP, 12 mai 2015, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

²² Les pages 14 et 15 parlant des « recours » sont maintenant sans objet.

Shawinigan Engineering Co. c. Naud 1929 R.C.S. 341

Roberge c. Bolduc 1991 1 RCS 374.

SDC 1120 de Sancerre, Longueuil et Innomax Division Résidentielle Inc. et La Garantie Abrisat
CCAC S14-032503-NP, 10 décembre 2014, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

3093-2313 Québec inc. c. Alexandra Létourneau et al. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, CCAC S15-022401-NP décision rectifiée du 12 novembre 2015, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.