

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No. 211810001

**Nadia Sammarco**  
**et**  
**Marek Rakowski**  
Bénéficiaires  
**c.**  
**Construction Trilikon Construction Inc.**  
Entrepreneur  
Et :  
**La Garantie Construction Résidentielle**  
Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

|                                   |                                                                                           |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arbitre :                         | Roland-Yves Gagné                                                                         |
| Pour les Bénéficiaires :          | M <sup>e</sup> Raphaëlle Lévesque<br>Marek Rakowski<br>Sylvain Brosseau<br>Nadia Sammarco |
| Pour l'Entrepreneur :             | Nicola Trinci                                                                             |
| Pour l'Administrateur :           | M <sup>e</sup> Marc Baillargeon<br>Jean-Claude Fillion                                    |
| Dates de l'audience :             | 1 <sup>er</sup> et 3 juin 2022                                                            |
| Fin de la réouverture d'enquête : | 6 octobre 2022                                                                            |
| Date de la décision :             | 13 octobre 2022                                                                           |

## Description des parties

### Bénéficiaires :

Madame Nadia Sammarco  
Monsieur Marek Rakowski  
a/s M<sup>e</sup> Raphaëlle Lévesque  
Therrien Couture Jolicœur  
3111, boul. St-Martin O., #500  
Laval, Qc. H7T 0K2

### Entrepreneur :

Construction Trilikon Construction Inc.  
a/s Monsieur Nicola Trinci  
9200, boulevard Perras, bureau 2  
Montréal, Qc. H1E 6T5

### Administrateur :

La Garantie de construction résidentielle (GCR)  
a/s M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

## Pièces

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 Rapport d'expertise (lettre technique) et devis de Groupe Burex du 1<sup>er</sup> avril 2022 ;
- B-2 En liasse - Courriels entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ;
- B-3 En liasse - Courriels entre l'Administrateur et les Bénéficiaires ;
- B-4 En liasse - Texte entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ;
- B-5 Photos et vidéos – plancher flottant sous-sol ;
- B-6 Photos et vidéos – céramique et coulis au rez-de-chaussée ;
- B-7 Photos – fissures brique et mortier ;
- B-8 Photos - fissures et réparations inadéquates dans le crépi ;
- B-9 Photos et vidéos – fissures, eau et humidité – chambres froides ;
- B-10 Photos supplémentaires et Vidéo du 23 juin 2022 ;
- B-10a) Fichier de travail identifiant les fichiers ;

Note du Tribunal : les cotes suivantes sont celles du Tribunal, ces pièces ont été produites après l'audience, tout comme B-10 et B-10a) :

- B-11 Frais d'expertise, y compris une facture produite le 3 juin 2022, pour un total de 7 941.50\$ (tps et tvq incluses) ;
- B-12 Courriel du 15 juillet 2022 de la procureure des Bénéficiaires ;
- B-13 Annexe I à la présente décision ;
- B-14 Annexe II à la présente décision ;
- B-15 Relevé météo ;
- B-16 Datés du 29 septembre 2022, en liasse, lettre du procureur/réponse aux observations de l'inspecteur-conciliateur ; observations du Groupe Burex, schéma du balcon arrière (chambre froide) avec identification des fissures et photos ; photos et vidéos des constats effectués le 19 août 2022.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 30 juillet 2019 ;
- A-2 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 30 juillet 2019 ;
- A-2.1 Annexe générale datée du 3 août 2019 ;
- A-3 En liasse, attestations d'acompte signées par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 3 août et le 26 novembre 2019 ;
- A-4 Acte de vente signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 17 janvier 2020 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel de dénonciation envoyé par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur le 29 mars 2021 auquel est joint ;  
Le formulaire de dénonciation envoyé le 29 mars 2021 ;
- A-6 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire ;
- A-7 Courriel de l'avis de 15 jours envoyé à l'Entrepreneur le 5 mai 2021 auquel sont joints :  
Le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus à la présente) ;  
Le courriel de dénonciation déjà soumis en A-5 ;
- A-8 Courriel de réponse de l'Entrepreneur daté du 16 juin 2021 auquel sont joints :  
Une lettre ;  
Le formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 16 juin 2021 ;

Correspondances

- A-9 Courriels envoyés par les Bénéficiaires à l'Administrateur datés du 14 juillet et du 10 août 2020 ;

Autres documents pertinents

- A-10 Factures d'entreposage ;
- A-11 Échange de messages texte entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur d'août à octobre 2019 ;
- A-12 Facture de logement temporaire daté du 27 octobre 2019 ;
- A-13 Liste d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 17 janvier 2020 ;
- A-14 Photos des carreaux et du coulis ;
- A-15 Photos du recouvrement de plancher ;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-16 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 28 septembre 2021 et la preuve de réception de Postes Canada des Bénéficiaires daté du 29 septembre 2021 ;
- A-17 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 3 novembre 2021 auquel sont joints :  
La demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 18 octobre 2021 ;  
La lettre de nomination de l'arbitre datée du 3 novembre 2021 ;  
La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-16 ;
- A-18 Curriculum vitae de Jean-Claude Fillion ;
- A-19 Daté du 21 septembre 2022 – « Observations du 19 août 2022 ».

Coté par le Tribunal d'arbitrage :

- T-1 Décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022 sur d'autres réclamations.

|                                                                                                                                         |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| INTRODUCTION.....                                                                                                                       | 5 |
| Points qui font l'objet d'un différend à trancher et valeur du litige.....                                                              | 6 |
| Autres points dénoncés par écrit le 5 avril 2022 et nouvelle décision de l'Administrateur sur ces points rendus le 12 octobre 2022..... | 7 |

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Couverture pour malfaçon non apparente et non pour vice caché .....                                      | 8  |
| L'importance de la distinction entre malfaçon et vice caché .....                                        | 12 |
| DÉCISION .....                                                                                           | 15 |
| Point 1. Revêtement d'aluminium déformé .....                                                            | 15 |
| Marek Rakowski.....                                                                                      | 16 |
| Sylvain Brosseau .....                                                                                   | 16 |
| Nicola Trinci .....                                                                                      | 17 |
| Jean-Claude Filion .....                                                                                 | 17 |
| Décision sur le point 1.....                                                                             | 17 |
| Point 2. Fissures dans la fondation, balcon et crépi ET Point 3. Fissures à la brique et au mortier..... | 19 |
| Exclus de la présente décision .....                                                                     | 19 |
| Les points 2 et 3 à trancher .....                                                                       | 21 |
| Marek Rakowski.....                                                                                      | 22 |
| Réouverture d'enquête après les plaidoiries du 3 juin 2022.....                                          | 23 |
| Nicola Trinci à l'audience du 1 <sup>er</sup> juin 2022 .....                                            | 24 |
| Sylvain Brosseau à l'audience du 1 <sup>er</sup> juin 2022 .....                                         | 25 |
| Jean-Claude Filion .....                                                                                 | 26 |
| A l'audience du 1 <sup>er</sup> juin 2022.....                                                           | 26 |
| Observations supplémentaires lors de sa visite des lieux du 19 août 2022 .....                           | 28 |
| Contre-preuve à l'audience du 1 <sup>er</sup> juin 2022 : Sylvain Brosseau.....                          | 29 |
| Plaidoirie des Bénéficiaires le 3 juin 2022 .....                                                        | 32 |
| Plaidoirie de l'Administrateur le 3 juin 2022.....                                                       | 33 |
| Décision sur les points 2 et 3.....                                                                      | 33 |
| Procès de novo .....                                                                                     | 33 |
| Couverture pour malfaçon non apparente .....                                                             | 33 |
| Problématiques accueillies .....                                                                         | 34 |
| L'absence du joint de contrôle .....                                                                     | 36 |
| Dalle au-dessus de la chambre froide arrière/balcon .....                                                | 38 |
| Demandes non accueillies .....                                                                           | 39 |
| Point 4. Carrelage, céramique et coulis inégaux.....                                                     | 41 |
| Marek Rakowski.....                                                                                      | 41 |
| Nicola Trinci .....                                                                                      | 42 |
| La décision de l'Administrateur et l'expertise de Sylvain Brosseau .....                                 | 43 |
| Sylvain Brosseau .....                                                                                   | 44 |
| Jean-Claude Filion .....                                                                                 | 45 |
| Plaidoirie des Bénéficiaires.....                                                                        | 46 |
| Plaidoirie de l'Entrepreneur .....                                                                       | 46 |
| Plaidoirie de l'Administrateur .....                                                                     | 47 |
| Décision sur le point 4.....                                                                             | 47 |
| Étendue des travaux correctifs .....                                                                     | 47 |
| Point 6. Plancher du sous-sol.....                                                                       | 49 |
| Marek Rakowski.....                                                                                      | 50 |
| Nicola Trinci .....                                                                                      | 50 |
| La décision de l'Administrateur et l'expertise de Sylvain Brosseau .....                                 | 50 |
| Sylvain Brosseau .....                                                                                   | 51 |
| Jean-Claude Filion .....                                                                                 | 52 |
| Plaidoirie des Bénéficiaires.....                                                                        | 52 |
| Plaidoirie de l'Administrateur .....                                                                     | 52 |
| Décision sur le point 6.....                                                                             | 52 |
| Date de fins des travaux.....                                                                            | 53 |
| COÛTS DE L'ARBITRAGE .....                                                                               | 55 |
| FRAIS D'EXPERTISE .....                                                                                  | 55 |
| CONCLUSION .....                                                                                         | 56 |

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier à la suite d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires d'une décision de l'Administrateur du 28 septembre 2021, reçue le 18 octobre 2021 par le Société pour la résolution des conflits (SORECONI), et par la nomination le 3 novembre 2021 du soussigné comme arbitre.
- [2] Les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19<sup>1</sup> du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*).
- [3] Une première audition des témoins a eu lieu au bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, précédée d'une visite des lieux du soussigné le 1<sup>er</sup> juin 2022.
- [4] À la suite d'une pluie survenue pendant le délibéré le 23 juin 2022, les Bénéficiaires ont demandé une réouverture d'enquête.

- [5] Le 20 juillet 2022, le Tribunal a rendu une décision intérimaire :

Considérant la demande de production de vidéos et de photos supplémentaires des Bénéficiaires par courriel du 14 juillet 2022 qui auraient été prises le 23 juin 2022 lors d'une (des?) infiltration.s d'eau alors que la cause était en délibéré ;

Considérant que l'Administrateur demande à contre-interroger le Bénéficiaire sur ces photos et vidéos le tout, après la visite des lieux qui était déjà prévue par son inspecteur-conciliateur le 19 août 2022 pour une autre réclamation, l'inspecteur-conciliateur pouvant alors prendre de nouveaux éléments de preuve s'il le souhaite ;

Considérant la position de la Cour d'appel dans Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal (2013 QCCA 1211) qui a affirmé que l'arbitrage se devait être "plus souple", tout en rappelant que le processus d'arbitrage vise à pouvoir trancher les litiges de façon plus économique ;

le Tribunal d'arbitrage :

ACCUEILLE la demande de production de la preuve nouvelle des participants à l'audience concernant l.es infiltration.s d'eau alléguée.s survenue.s pendant le délibéré sous réserves de la visite de l'inspecteur-conciliateur du 19 août et de la courte réouverture de l'enquête et audition [...].

- [6] Le 8 septembre 2022, le Tribunal a rendu une décision intérimaire :

[7] Les participants ont convenu avec le Tribunal :

[7.1] de produire leur preuve nouvelle et représentations au sujet des points 2 et 3 de la « première réclamation » d'ici à trois semaines ;

[7.2] de produire leur réponse à la preuve nouvelle et représentations des autres participants, s'ils le souhaitent, dans un délai d'une semaine supplémentaire ;

---

<sup>1</sup> Article 19 : 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 [...]

[7.3] que l'audience sur la preuve nouvelle et les représentations ait lieu sur le vu du dossier (sans audience par moyens technologiques) en vertu de l'article 633 C.p.c.<sup>2</sup>

## CONCLUSION

[8] À la suite des représentations de part et d'autre, pour les motifs exprimés lors de la conférence de gestion, le Tribunal d'arbitrage :

[8.1] PREND ACTE :

[8.1.1] de l'engagement de l'Entrepreneur, des Bénéficiaires par l'entremise de leur procureure, de l'Administrateur par l'entremise de son procureur, de produire quant au point 2 (fissures dans la fondation, balcon et crépi) et point 3 (fissures à la brique et au mortier) :

8.1.1.1. toute preuve nouvelle ;

8.1.1.2. toute représentation à leur sujet ;

par courriel au soussigné et aux autres parties en c.c. en même temps au plus tard le jeudi 29 septembre 2022 à 18 heures,

ET LEUR ORDONNE DE S'Y CONFORMER ;

[8.2] PREND ACTE :

[8.2.1] de l'engagement de l'Entrepreneur, des Bénéficiaires par l'entremise de leur procureure, de l'Administrateur par l'entremise de son procureur, de produire quant au point 2 (fissures dans la fondation, balcon et crépi) et point 3 (fissures à la brique et au mortier) :

8.2.1.1. toute réponse aux éléments envoyés par les autres participants et cités au sous-paragraphe [8.1] ;

par courriel au soussigné et aux autres parties en c.c. en même temps au plus tard le jeudi 6 octobre 2022 à 18 heures,

ET LEUR ORDONNE DE S'Y CONFORMER ;

[8.3] SUSPEND son délibéré, qui reprendra vendredi le 7 octobre 2022 à 8 :00 a.m.

## Points qui font l'objet d'un différend à trancher et valeur du litige

[7] Les Bénéficiaires ont confirmé que les différends qu'ils ont avec la décision de l'Administrateur du 28 septembre 2021 sont :

[7.1] 1. Revêtement d'aluminium déformé ;

[7.2] 2. Fissures dans la fondation, balcon et crépi ;

[7.3] 3. Fissures à la brique et au mortier ;

[7.4] 4. Carrelage, céramique et coulis inégaux ;

[7.5] 6. Plancher du sous-sol ;

<sup>2</sup> Code de procédure civile -Titre II L'arbitrage – Chapitre III Le déroulement de l'arbitrage, article 633 : La procédure se déroule oralement, en audience, à moins que les parties ne conviennent qu'elle ait lieu sur le vu du dossier. Dans l'un ou l'autre cas, une partie peut présenter un exposé écrit.

- [7.6] La date de fin des travaux – si la date apparaissant à la décision n'est pas exacte.
- [8] Avant l'audience, par courriel, l'Administrateur a dit évaluer la valeur du présent dossier à 10,500\$ mais cette valeur a été contestée par l'expert des Bénéficiaires.
- [9] La société de l'expert des Bénéficiaires produit des évaluations pour les assureurs à l'aide d'un logiciel à jour et a déterminé qu'à lui seul, le point 4 – carrelage, céramique et coulis inégaux, valait déjà plus de cette somme de 10,500\$.
- [10] L'expert a produit avec son rapport (pièce B-1), une évaluation très détaillée des coûts reliés aux travaux demandés par le présent arbitrage, et le Tribunal d'arbitrage en est venu à la conclusion que la valeur du litige était de plus de 35,000\$.

**Autres points dénoncés par écrit le 5 avril 2022 et nouvelle décision de l'Administrateur sur ces points rendus le 12 octobre 2022**

- [11] Au cours du processus d'arbitrage, les Bénéficiaires ont produit un rapport d'expert (pièce B-1) qui rapporte des problématiques supplémentaires qui n'ont pas fait l'objet préalablement à l'audition de cet arbitrage d'une décision de l'Administrateur.
- [12] Ce rapport a été envoyé par écrit par courriel du 5 avril 2022 par la procureure des Bénéficiaires, au procureur de l'Administrateur et à l'Entrepreneur.
- [13] La compétence juridictionnelle d'un tribunal étant une question d'ordre public (comme le soussigné l'a rappelé dans *Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford » c. Mario di Palma et a.*<sup>3</sup>, puis dans *Frève et Constructions Levasseur Inc.*<sup>4</sup>, et *Morin et Constructions Paul Genesse et La Garantie Qualité Habitation*<sup>5</sup>), le Tribunal soussigné a demandé aux Bénéficiaires d'indiquer de façon précise quels étaient ces nouveaux éléments dénoncés au rapport sur lequel le Tribunal soussigné n'était pas saisi.
- [14] Les participants à l'arbitrage ont convenu que le Tribunal déclare qu'une dénonciation équivalente à une dénonciation écrite sous l'article 18 alinéa (1) du *Règlement* a été produite auprès de l'Administrateur et l'Entrepreneur le 5 avril 2022, sur les objets suivants :
- [14.1] 1. Absence de membrane hydrofuge aux dalles au-dessus des chambres froides (pages 7 à 9 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
- [14.2] 2. Chambres froides (humidité, présence d'eau, carton, fissures chambre froide avant et dans la dalle sous-sol de la chambre froide) (pages 22 à 24 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;

<sup>3</sup> (Paragraphe [145] et suivants, CCAC S13-031501-NP, 7 janvier 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre).

<sup>4</sup> (Paragraphe [120] et suivants, CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre).

<sup>5</sup> (Paragraphe [103] et suivants, CCAC S14-110401-NP, 13 mars 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre).

- [14.3] 3. Absence de larmier au rebord du palier de l'escalier extérieur et nez de marches (pages 7 à 9 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
  - [14.4] 4. Chantepleures obstruées ou manquantes (pages 12 à 16 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
  - [14.5] 5. Absence de solin (page 12 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
  - [14.6] 6. Linteau du garage présentant une flexion au milieu et présence d'une fissure du joint de mortier au coin haut à gauche de la porte (pages 26 à 27 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
  - [14.7] 7. Fissures dalle du garage (pages 26 à 27 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
  - [14.8] 8. Fenêtre du sous-sol (pages 28 à 29 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)).
- [15] N'étant pas saisi de ces points, même si les témoins ont abordé ces sujets, le Tribunal ne rend pas de décision à leur sujet, les parties conservant tous leurs recours.
- [16] L'Administrateur a rendu sa décision sur ces points le 12 octobre 2022, qui a une incidence sur le délai pour exécuter les travaux correctifs ordonnés dans la présente décision quant aux fissures à la chambre froide arrière (point 2, voir paragraphe [160] ci-après).

### **Couverture pour malfaçon non apparente et non pour vice caché**

- [17] Le Tribunal d'arbitrage a discuté de cette question lors de l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022.
- [18] La particularité du dossier est que l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur a analysé, contrairement aux dispositions expresses du *Règlement*, les éléments dénoncés non pas selon le moment de leur découverte sous la couverture pour malfaçon non apparente, mais selon le moment de leur dénonciation alléguant la couverture pour vice caché, ce qui est une erreur de droit.
- [19] Pour rappel, dans le *Règlement*, l'année déterminant la couverture du plan de garantie n'est pas le moment où la dénonciation est reçue par l'Administrateur, mais le moment de la découverte.
- [20] Il est nulle part écrit que la dénonciation doit être faite au cours de la même année que la découverte et, avec égards, quelle que soit l'interprétation personnelle du conciliateur, devant un *Règlement* au texte aussi clair, jugé d'ordre public par au moins quatre arrêts de la Cour d'appel<sup>6</sup>, c'est le texte du *Règlement* qui prévaut.

<sup>6</sup> *Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de*

[21] Le Tribunal d'arbitrage rappelle que :

[21.1] l'article 10 du *Règlement*, réfère (1) à un délai de couverture selon le moment de la découverte de la malfaçon ou du vice **et** (2) à un délai de dénonciation :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir: [...]

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

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 de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; [...]

[21.2] à l'article 10, il y a donc une différence entre la « découverte » de la malfaçon non apparente (1 an) et la « dénonciation » (délai raisonnable de la découverte) puisque l'article 10 réfère aux deux délais ;

[21.3] l'article 18 du *Règlement* « s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 »; il doit donc être lu avec cet article ;

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription; ;

[21.4] l'article 18 réfère au « défaut constaté » et à la « dénonciation ».

[22] C'est aussi ce que la GCR indique dans son dépliant explicatif « Lecture obligatoire pour adultes avertis – Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs »<sup>7</sup> (page 13) :

Protections applicables après la réception du bâtiment Après la réception de votre bâtiment, les protections suivantes vous sont offertes : [...]

- la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception de votre bâtiment et **découvertes dans l'année** suivant la réception. Ces malfaçons existantes et non apparentes doivent être **dénoncées** par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable** ;

*l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.). Voir aussi *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094.

<sup>7</sup> [https://www.garantie.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers\\_plan\\_garantie/plan-garantie-batiments-residentiels-neufs-maison.pdf](https://www.garantie.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers_plan_garantie/plan-garantie-batiments-residentiels-neufs-maison.pdf)

- la réparation des vices cachés qui sont **découverts dans les trois années** suivant la réception du bâtiment et qui sont **dénoncés** par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable** [note du Tribunal : renvois omis].

[23] Dans notre dossier, par exemple, au point 4 sur les tuiles du plancher du rez-de-chaussée, l'inspecteur-conciliateur écrit dans la décision de l'Administrateur :

**Il est important ici de préciser** que ces aspects **non** [n'ont] **pas été déclarés** au formulaire d'inspection pré-réception **ni dans la première année** de la garantie à l'administrateur.

L'administrateur est d'avis que ces aspects ne rencontrent pas les critères du vice caché, le bâtiment étant maintenant dans sa deuxième année de garantie et ne peut accueillir la présente requête.

[24] Au lendemain de l'émission de la décision de l'Administrateur, le Bénéficiaire a écrit à l'inspecteur-conciliateur le 29 septembre 2021 (pièce B-3, page 2 de 53) :

Selon mes échanges avec le GCR, étant donné que j'ai signalé les malfaçons à l'entrepreneur dans la première année, et donnant j'ai signalé les mêmes éléments à la GCR dans un délai de 6 mois, j'avais cause pour faire la réclamation sous la garantie de première année. Merci de m'indiquer de la documentation au contraire de cette compréhension.

[25] Dans son courriel du 29 septembre 2021 au Bénéficiaire (même référence) l'Inspecteur-conciliateur ne se conforme pas au *Règlement* en écrivant ce qui suit :

Comme expliqué à la décision, l'administrateur ne fut avisé que dans la 2<sup>e</sup> année de votre plan de garantie, soit les années de vice caché.

[26] Le Tribunal note que si pour le plancher (point 4), il parle de date de déclaration, pour les points 2 et 3, fissures, il parle plutôt de découverte dans les trois ans, alors même que le Bénéficiaire a inscrit une découverte dans la première année, année de couverture pour malfaçon non apparente :

[...] L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 2 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte. [...] Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 2 doit rencontrer les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. [...] En effet, la situation que dénoncent les bénéficiaires n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

[27] Cette particularité explique la longueur de la présente décision, la grille d'analyse du Tribunal étant différente de celle de l'Administrateur et, en bout de ligne, la décision du Tribunal est différente sur plusieurs points pour les motifs détaillés qui suivent.

[28] Avec égards, à sa face même, tous les éléments dénoncés ont été découverts *dans la première année* suivant la réception du 17 janvier 2020, tel qu'il appert du formulaire de dénonciation (pièce A-5), produit auprès de l'Administrateur le 29 mars 2021 dans un délai raisonnable suivant la découverte de chaque élément tel que le démontre la preuve.

[29] Les dates apparaissant au formulaire de dénonciation qui a été mis en Annexe de la décision de l'Administrateur du 28 septembre 2021 sont les suivantes :

[29.1] Date de réception (à la page 2 de la décision) :

[29.1.1] 17 janvier 2020 ;

[29.2] Date de découverte : Revêtement en aluminium (aux pages 31 et 32 de la décision, tout comme les autres dates) :

[29.2.1] 12 septembre 2020 ;

[29.3] Date de découverte : Fissures dans les fondations, briques, balcon, crépis, mortier :

[29.3.1] 28 septembre 2020 ;

[29.4] Date de découverte : Carreaux et coulis inégaux :

[29.4.1] 9 octobre 2020 ;

[29.5] Date de découverte : Recouvrement plancher de sous-sol :

[29.5.1] 15 janvier 2021 ;

[29.6] Date du formulaire de dénonciation : 29 mars 2021.

[30] Les principes exposés ci-haut sont clairement établis en droit depuis au moins en 2005, sans décision arbitrale ou judiciaire subséquente au contraire, par notre confrère Michel Chartier, arbitre, dans *Guerrera c. Les Constructions Naslin et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ*<sup>8</sup>, dans un cas où l'administrateur reprochait au bénéficiaire d'avoir produit une réclamation pour vice caché après la période de trois ans prévue au *Règlement* (pour rappel, dans notre dossier, les Bénéficiaires ont produit en mars 2021, des éléments découverts dans l'année de la couverture pour malfaçons non apparentes) :

De l'opinion du Tribunal d'arbitrage, l'intention du législateur était d'accorder une telle protection tant à celui qui découvre les vices le premier jour suivant la réception de l'ouvrage qu'à celui qui découvre les vices le jour fatidique avant l'expiration du délai de trois (3) ans. Au surplus, l'article 18 du *Règlement* est une disposition de nature procédurale et non une disposition de droit substantif. En conséquence, les Bénéficiaires devaient dénoncer les vices dans les six (6) mois de la découverte desdits vices [note du soussigné : une ancienne version du *Règlement* limitait à 6 mois le délai raisonnable] et ce, dans la mesure où ladite découverte survient dans les trois (3) ans de la réception de l'ouvrage. Interpréter le *Règlement* dans le sens proposé par l'Administrateur voudrait notamment dire que celui qui découvre le vice le dernier jour de la période de trois (3) ans n'aurait, en fait, aucune protection, car il lui serait factuellement impossible de faire la dénonciation dans les délais. [...]

[31] Cette position a été réitérée l'année suivante en 2006 par notre ancien confrère Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, dans *Giguère c. Gestions La Casa Inc. et La Garantie Qualité Habitation*<sup>9</sup> :

<sup>8</sup> Soreconi 050317002, 17 juin 2005, Michel Chartier, arbitre.

<sup>9</sup> Soreconi 050610001, 15 mars 2006, Jeffrey Edwards, arbitre (auj. juge à la Cour supérieure).

Dans sa décision, l'Administrateur a évalué la situation sous l'angle d'un vice majeur ayant une protection de cinq (5) ans, considérant que le délai de trois (3) ans pour les vices cachés était expiré. [...] Compte tenu que les Bénéficiaires ont reçu leur bâtiment le 21 novembre 2001, le délai de trois (3) ans qui a trait à la découverte des vices cachés expira le 22 novembre 2004. Or, dans les circonstances, les Bénéficiaires ont découvert, au plus tôt le 21 novembre 2004, l'ampleur et la gravité du vice affectant leur propriété et ils bénéficiaient d'un délai de six (6) mois [note du soussigné : une ancienne version du *Règlement* limitait à 6 mois ce délai] pour le dénoncer par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, soit jusqu'au 21 mai 2005.

- [32] La Cour d'appel du Québec jugea dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*<sup>10</sup> :

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) fortement réglementés **dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.**

- [33] La Cour d'appel affirme dans *Procureur général c. Du*<sup>11</sup> :

[56] Ceux chargés de l'application d'une loi et de ses règlements ne peuvent se substituer au législateur pour modifier de fait la loi, ou se substituer au gouvernement, pour amender de fait ses règlements [45]<sup>12</sup>.

- [34] Bien que cette erreur soit apparue à la face même de la lecture du dossier, le Tribunal se devait d'attendre à l'audience le témoignage du Bénéficiaire et les explications à cet égard de l'inspecteur-conciliateur, pour soulever cette question, à supposer que l'un ou l'autre contredise ou conteste les dates de découverte sur le formulaire de dénonciation (pièce A-5), ce qui n'a pas été le cas.

- [35] Pour s'assurer que l'inspecteur-conciliateur ne contestait pas les dates de découvertes des malfaçons qui sont toutes, dans la première année de la garantie soit la première année suivant la réception du 17 janvier 2020, le Tribunal a d'abord demandé pourquoi il avait déterminé être en deuxième année de garantie ;

[35.1] or, ces dates de découvertes ont été réitérées, à part peut-être (« peut-être » puisque le Bénéficiaire dit ne pas l'avoir découvert à la réception alors que l'inspecteur-conciliateur dit que c'était apparent) pour le revêtement en aluminium (point 1) pour laquelle, l'inspecteur a conclu qu'il aurait dû être découvert avant.

### **L'importance de la distinction entre malfaçon et vice caché**

- [36] Même si dans les deux cas (malfaçon et vice caché), l'Administrateur est la caution de l'Entrepreneur de son obligation de résultat pour le contrat d'entreprise

<sup>10</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

<sup>11</sup> *Procureur général c. Du* 2019 QCCA 2076 par 56.

<sup>12</sup> [45] *Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale)*, [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).

(article 2100<sup>13</sup> C.c.Q.), il y a une différence quant au fardeau de la preuve à rencontrer pour les Bénéficiaires :

[36.1] en présence d'un vice caché, qui serait le seul couvert selon la décision de l'Administrateur, le Bénéficiaire doit prouver (le tout dit grossièrement et sans entrer dans les subtilités) les éléments déterminés par le Cour suprême en *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>14</sup>, entre autres, que le vice entraîne un « déficit d'usage [qui] soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le **bien impropre à l'usage** auquel il est destiné ou en **diminue tellement l'utilité** que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix » ;

[36.1.1] c'est d'ailleurs le motif invoqué par l'inspecteur-conciliateur, par exemple aux points 2 et 3 pour les fissures : « En effet, la situation que dénoncent les bénéficiaires n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné » ;

[36.2] en présence d'une malfaçon, selon l'article 2120<sup>15</sup> C.c.Q. l'Entrepreneur a obligation de garantie et une présomption de responsabilité ;

[36.2.1] la Cour d'appel affirme :

36.2.1.1. dans l'arrêt *Nasco inc. c. Godbout (Village de)*<sup>16</sup> :

[13] **L'article 2120 du Code civil du Québec** — L'article 2120 C.c.Q., invoqué par l'appelante, confère au propriétaire une **garantie** contre les malfaçons [...]

36.2.1.2. dans l'arrêt *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*<sup>17</sup>, la Cour d'appel reprend la définition de « malfaçons » des *auteurs* Baudouin, Deslauriers et Moore en s'exprimant ainsi :

15. Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] **non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance**

<sup>13</sup> 2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

<sup>14</sup> [2007] 3 R.C.S. 461, paragraphe 52.

<sup>15</sup> Code civil **2120**. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception ; *Règlement 10*. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir: [...] 3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et **2120** du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

<sup>16</sup> *Nasco inc. c. Godbout (Village de)* 2015 QCCA 965.

<sup>17</sup> *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.* 2016 QCCA 825.

**du propriétaire.** ». La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non. » ;

36.2.1.3. dans l'arrêt *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.*<sup>18</sup>, citant encore une fois Beaudouin :

[49] [...] Les Commentaires du ministre révèlent d'ailleurs que la règle de l'article 2120 C.c. a plutôt pour objet d'assurer la **conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles liant les parties et l'absence de défauts affectant l'ouvrage en général. La responsabilité qui en découle apparaît donc comme la sanction d'une mauvaise exécution des travaux**, exécution qui ne revêt cependant pas un caractère de gravité permettant d'entraîner une responsabilité plus lourde sous l'article 2118 C.c ;

[36.2.2] pour la Cour supérieure dans l'affaire *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.*<sup>19</sup> :

[39] La garantie légale contre les malfaçons de l'article 2120 C.c.Q. a pour but d'assurer au propriétaire que l'ouvrage est conforme aux stipulations du contrat et aux règles de l'art qui sont intégrées par renvoi au contrat.

[40] Les auteurs Baudouin et Deslauriers résument ainsi l'étendue de l'obligation de garantie prévue à l'article 2120 C.c.Q. :

**2-310 - Droit nouveau** - L'article 2120 C.c. est nouveau et instaure un régime de responsabilité légale pour les malfaçons, qui sont spécifiquement exclues de l'application de l'article 2118 C.c. Auparavant, le recours pour malfaçons ne s'exerçait que sur la base de la responsabilité contractuelle de l'article 1065 C.c.B.-C. L'article 2120 C.c. qui impose une obligation de garantie, sauf stipulations contractuelles à l'effet contraire, édicte finalement une présomption de responsabilité qui est mise en œuvre dès que les conditions d'application de la garantie sont démontrées, de sorte que le client n'a pas dans le cadre de ce recours à prouver la faute de l'intervenant en construction. [...]

**2-313 - Généralités**- La responsabilité pour malfaçons résulte de l'inexécution de l'obligation

<sup>18</sup> 2009 QCCA 1778.

<sup>19</sup> *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.* 2010 QCCS 3451 (Hon. Juge Manon Savard J.C.S., appel rejeté vu le défaut de se constituer un nouveau procureur 2013 QCCA 828).

de conformité du contrat d'entreprise. [...] [4] (nos soulignements et références omises)

[41] Pour faire jouer l'obligation de garantie de Brassard en vertu de l'article 2120 C.c.Q., MG 21 doit démontrer les conditions d'application de cette disposition et principalement l'existence de la malfaçon[5]. En cas d'application, Brassard n'a aucun moyen d'exonération. En fait, sa seule défense contre la garantie est sa non-application aux circonstances de l'espèce.

[37] En conclusion, le Tribunal doit déterminer si les éléments dénoncés constituent ou non une malfaçon non apparente couverte par le plan de garantie géré par l'Administrateur et non, s'il est en présence d'un vice caché, le tout, à la suite d'un procès *de novo*<sup>20</sup>, au cours duquel, autant les Bénéficiaires que l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle.

## DÉCISION

### Point 1. Revêtement d'aluminium déformé

[38] Le Bénéficiaire a dénoncé le 29 mars 2021 (pièce A-5) : « déformation importante est constatée sur le recouvrement d'aluminium sous l'auvent du balcon arrière ».

[39] L'Administrateur rejette la réclamation en ces termes :

Lors de notre visite, nous avons pu remarquer à deux endroits, une légère bosse au revêtement d'aluminium, situation que les bénéficiaires précisent ne pas avoir remarquée en janvier 2020 lors de la réception du bâtiment.

L'administrateur est d'avis que cet aspect était apparent lors de la réception et que les bénéficiaires avaient suffisamment de temps pour le déclarer à l'entrepreneur dans les 3 jours suivant leur aménagement.

L'administrateur est d'avis que cet aspect **ne rencontre pas les critères du vice caché**, le bâtiment étant maintenant dans sa deuxième année de garantie et ne peut accueillir la présente requête.

<sup>20</sup> [20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux. [...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...] : 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76]. *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, alors arbitre, aujourd'hui j.c.s., paragraphe [130].

### **Marek Rakowski**

- [40] Il est un des deux Bénéficiaires, il est ingénieur de formation mais pas dans le domaine de la construction résidentielle.
- [41] Il a fait l'inspection préréception avec son épouse et Monsieur Trinci (président de l'Entrepreneur) et signé le formulaire de préréception le 17 janvier 2020 (pièce A-13).
- [42] Il avait aussi fait le tour de son bâtiment la veille et établi une liste déjà inscrite à l'ordinateur sur un formulaire de préréception qu'il avait téléchargé.
- [43] Il est emménagé le 21 janvier 2020 et y habite depuis cette date.
- [44] Ce n'est que le 12 septembre 2020 qu'il a vu la déformation pour la première fois : une personne (un sous-contractant de l'Entrepreneur) est venue faire un trou pour passer un tuyau dans la salle de bains à l'étage, on a fait la tournée des aluminiums, c'est lors de la tournée qu'il l'a vue car on était en train de regarder les yeux vers le haut.
- [45] Il a demandé à cette personne mandatée par l'Entrepreneur de réparer cela, cette personne a répondu qu'il allait lui revenir.
- [46] Il a envoyé un courriel le 12 septembre 2020 à Mike Trotta (représentant de l'Entrepreneur) (pièce B-2, 14/75) : « Someone came this morning for the opening in the aluminum. The hole was made and vent exhaust pulled through. He said he would come back in about a month to change the aluminum capping that has bent out under the awning ».
- [47] Il l'a montré à Monsieur Trinci le 22 octobre 2020, puis, n'ayant pas de réponse formelle à ce sujet, il a produit sa dénonciation à l'Administrateur le 29 mars 2021 (pièce A-5).

### **Sylvain Brosseau**

- [48] Les Bénéficiaires ont produit Sylvain Brosseau comme témoin expert, il est membre de l'Ordre de technologues, expert en bâtiment depuis 30 ans, président du *Groupe Burex*, experts-conseils en bâtiment depuis juin 1998, son CV est produit en B-1 avec son rapport ; il a été reconnu comme témoin expert en analyse technique de bâtiment.
- [49] Dans son rapport d'expert (pièce B-1) il écrit :  

Selon vous, vous n'avez pas observé de défaut en janvier 2020 lors de la réception du bâtiment et que c'est apparu au mois de septembre 2020. Ceci réfute l'hypothèse de la garantie qui prétend que les déformations du revêtement étaient dues à une malfaçon. Dans le présent cas, puisque les dommages sont survenus après janvier 2020, ce défaut est relié directement à l'absence de dégagement entre la poutre de bois et la brique et par conséquent, la déformation au niveau du revêtement métallique est apparue. [...]

### **Nicola Trinci**

- [50] Nicola Trinci est le président de la société de l'Entrepreneur, il est ingénieur depuis 1983, ingénieur en structure, il a travaillé plus de 20 ans en restauration de béton.
- [51] Il affirme qu'il est clair que cela n'a pas été dénoncé à la réception et le courriel du 12 septembre 2020 est la première fois qu'il en a entendu parler.
- [52] En contre-interrogatoire, il affirme :
- [52.1] avoir procédé à une inspection le 17 janvier 2020 avec les Bénéficiaires, avoir fait le tour avec eux ;
  - [52.2] n'avoir pas constaté l'aluminium déformé à l'extérieur, ajoutant même : « il n'était pas déformé » ;
  - [52.3] peut-être que ça a été accroché par quelqu'un, il ne sait pas comment c'est arrivé, mais ce n'est pas un problème de structure (en réponse au témoignage de Sylvain Brosseau) ;
  - [52.4] il n'a pas réparé car la GCR est venue, ils ont dit que les délais étaient passés « nous on s'est fié à la GCR, on a suivi les conclusions de la GCR ».

### **Jean-Claude Filion**

- [53] L'inspecteur-conciliateur qui a signé la décision de l'Administrateur est membre de l'Ordre des architectes depuis 27 ans.
- [54] Il affirme que c'est un coup donné, probablement à l'installation, la coupe étant trop serrée.
- [55] Le Bénéficiaire, ingénieur, aurait dû le voir dans les trois jours de son emménagement parce que c'est apparent, c'est une très belle maison, c'est impeccable ; même s'il fait froid en hiver, Monsieur va remarquer des choses comme ça, même Madame.
- [56] En réponse à l'expert, il affirme qu'il n'y a pas de structure qui bouge présentement, même si on parle de retrait de colonnes de bois et de la poutre, ça ne pourrait pas faire une « indentation » dans l'aluminium, ça n'a aucun sens de parler de mouvement.

### **Décision sur le point 1**

- [57] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, mais pas pour les motifs exposés par son expert, pour les raisons qui suivent.
- [58] Même si l'expert des Bénéficiaires affirme que la structure a bougé (« ce défaut est relié directement à l'absence de dégagement entre la poutre de bois et la brique »), le Tribunal est d'accord avec la position de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, à l'effet que le mouvement allégué par l'expert Brosseau, qui serait survenu en un si court délai, aurait entraîné d'autres indices visibles qui sont absentes ici.

- [59] L'Entrepreneur a plaidé que l'on ignore comment ce dommage a été causé, mais le Tribunal décide selon la balance des probabilités et à ce sujet ;
- [59.1] il est d'accord avec l'Administrateur sur la cause de la bosse, soit un problème survenu à l'installation ; et
- [59.2] il considère invraisemblable que le Bénéficiaire (ou une autre personne) ait pris la peine d'aller y donner un coup.
- [60] Le Tribunal conclut de la preuve que (1) la bosse était présente au moment de l'inspection préreception mais que (2) deux ingénieurs, soit le Bénéficiaire et le représentant de l'Entrepreneur, ne l'ont pas vue lors de l'inspection et dans le cas du Bénéficiaire, il a fait une inspection supplémentaire la veille de l'inspection avec l'Entrepreneur.
- [61] Puisque le *Règlement*, qui parle de malfaçon apparente puis de malfaçon non apparente, renvoie aux dispositions du Code civil, le Tribunal réfère ici à la position de la Cour suprême et de la Cour d'appel quant à l'apparence et la non apparence du vice.
- [62] La Cour d'appel écrit dans l'arrêt *Marcoux c. Picard*<sup>21</sup> au sujet des vices apparents et non apparents :
- [17] Selon la Cour suprême, le caractère caché du vice s'apprécie selon une norme objective, c'est-à-dire en évaluant l'examen fait par l'acheteur en fonction de celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence. « Autrement dit, on ne s'interroge pas simplement sur l'ignorance du vice; on cherchera aussi à déterminer si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait constaté le vice »[6]<sup>22</sup>. L'expertise de l'acheteur est un facteur pertinent pour évaluer si le vice est caché ou apparent. Plus l'acheteur connaît le bien qu'il acquiert, plus le vice affectant ce bien est susceptible d'être considéré comme apparent[7]<sup>23</sup>.
- [63] Le dictionnaire « Le Petit Robert<sup>24</sup> » définit le mot *apparent* : « *Apparent : Qui apparaît, se montre clairement aux yeux* » et le dictionnaire « Larousse<sup>25</sup> » le définit ainsi : « *Qui est clairement perceptible à la vue ou à l'esprit ; visible, évident* » ;
- [64] En soulignant que chaque cas est un cas d'espèce, dans le présent dossier le Tribunal conclut que si deux ingénieurs, pour lesquels le Tribunal a toutes les raisons de croire qu'ils ont agi comme des personnes diligentes et vigilantes, ont affirmé sous serment ne pas avoir vu une bosse :
- [64.1] qui est à l'extérieur ;
- [64.2] sous un toit ou un auvent, dans un endroit non exposé à la lumière ;
- [64.3] pour laquelle il faut lever le regard pour l'apercevoir ;

<sup>21</sup> 2008 QCCA 259.

<sup>22</sup> [6] *ABB inc. c. Domtar inc.*, 2007 CSC50] au paragr. 51.

<sup>23</sup> [7] *Id.* au paragr. 42.

<sup>24</sup> <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/apparent>

<sup>25</sup> <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/apparent/4640?q=apparent#4621>

[64.4] alors que cette bosse n'a été vue que quand des travaux étaient effectués à l'aluminium en septembre 2020 ;

cette déformation n'était pas « apparente » au sens de l'article 10 du *Règlement*.

[65] Dans *Jacques Desjardins et Michèle Daoust et Vertex Construction inc et La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc*<sup>26</sup>, notre collègue Claude Dupuis, ing., arbitre, écrit dans un cas où il ne fallait pas lever les yeux mais se pencher :

[17] Le soussigné est plutôt d'avis que même si cette malfaçon était présente lors de l'inspection, elle n'était pas clairement apparente ou encore elle n'était pas apparente au premier coup d'œil; en effet, il faut considérablement se pencher et même s'agenouiller pour effectuer un bon constat.

[18] Selon le tribunal, cette exigence ne correspond pas à la signification du terme « apparent » exprimé à l'article 10.2° du plan de garantie.

[66] Comme elle a été découverte dans l'année de la réception, il s'agit d'une malfaçon non apparente couverte par le *Règlement*, et vu les rapports constants avec l'Entrepreneur, la dénonciation au 29 mars 2021 l'a été dans un délai raisonnable et pour tous ces motifs, la demande d'arbitrage est accueillie.

## **Point 2. Fissures dans la fondation, balcon et crépi ET Point 3. Fissures à la brique et au mortier**

### **Exclus de la présente décision**

[67] Le Tribunal note d'abord qu'il a été question des chambres froides dans les témoignages à l'audience.

[68] Sauf la question des murs de fondations, les points suivants ne sont pas sous sa compétence juridictionnelle bien qu'ils réfèrent à « chambres froides » et la présente décision ne saurait donc considérée comme une décision sur le fond de ces deux points, soit :

[68.1] 1. Absence de membrane hydrofuge aux dalles au-dessus des chambres froides (pages 7 à 9 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;

[68.2] 2. Chambres froides (humidité, présence d'eau, carton, fissures chambre froide **avant** et dans la dalle sous-sol de la chambre froide) (pages 22 à 24 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;

[69] Vu la preuve produite à l'audience qui débordait les points que le soussigné devait trancher, le Tribunal a posé une question de précision aux Bénéficiaires et par courriel du 14 juillet 2022, la procureure des Bénéficiaires écrit :

Question du Tribunal :

Qu'est-ce qui est exclu dans votre liste quand vous dites "Fissures chambre froide avant"? Est-ce, les fissures dans les dalles des

<sup>26</sup> GAMM : 2009-12-001, 25 mai 2009, Claude Dupuis, ing. arbitre.

chambres froides avant et arrière? Ou, y a-t-il confusion et c'est celle mentionnée en page 22 et 24 de B-1, soit la fissure verticale de 2 mm d'épaisseur à la chambre froide arrière? Ou....?

#### Réponse des Bénéficiaires :

La chambre froide avant (sous les marches de la façade avant de la maison) ne faisait pas partie de la dénonciation, ni de la décision de l'administrateur. Donc, les fissures dans la dalle qui constitue le plancher de la chambre froide avant non plus (photo 39 du rapport de M. Brosseau, B-1). Il n'y a pas de fissure dans la dalle qui constitue le plancher de la chambre froide arrière (chambre froide sous le balcon arrière dans la cour arrière). La « fissure verticale de 2 mm d'épaisseur sur le mur à droite de la chambre froide arrière (photos 36 et 37) » de la page 22 de B-1, (ainsi que B-3, 48, 49 et 50 de 53) faisait partie de la dénonciation et de la décision (point 4. fissures fondation et balcon arrière). M. Brosseau réfère parfois à des fissures dans la dalle de la chambre froide arrière en référant au « plafond » de la chambre froide et non pas la dalle qui constitue le plancher, notamment à la page 22 (Photo 34 et Photo 35). Il est implicite que l'eau qui pénètre par les fissures dénoncées (chambre froide arrière) est pour sa part incluse à la dénonciation de ces fissures, tel qu'il appert des vidéos et photos prises par les bénéficiaires le 23 juin dernier lors de la pluie : [-https://www.imanageshare-eu.com/\[...\]](https://www.imanageshare-eu.com/[...]) Nous vous demandons de bien vouloir inclure à la preuve ces vidéos et photos, lesquelles n'étaient pas disponibles au moment de l'audition, dans le cadre de la réouverture d'enquête., comme pièce B-10.

#### Question du Tribunal :

La fissure en B3, page 48 de 53, est-elle à la chambre froide avant ou est-ce la fissure de la chambre froide arrière (même si nous avons un doute, nous attendons votre réponse).

#### Réponse des Bénéficiaires :

La fissure en B-3, page 48 de 53, est à la chambre froide arrière.

#### Question du Tribunal :

Nous vous demandons de nous renvoyer 2 fichiers en pdf, [...] en couleur car vos annotations seront en rouge :

- 1er. Encerclez en rouge, et mettez en marge n.d. (nouvelle dénonciation) les éléments qui sont une nouvelle dénonciation
2. Sur un autre fichier, de façon indépendante, indiquez clairement où sont les 5 éléments nouveaux que vous avez mis dans votre titre :

Chambres froides (humidité, présence d'eau, carton, fissures chambre froide avant et dans la dalle sous-sol de la chambre froide) (pages 22 à 24 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1));

Nous comprenons que ce n'est pas, de 22 à 24, mais de 22 à 25 (ci-joint).

[70] Les PDF en réponse par les Bénéficiaires sont en Annexe I et II de la présente décision.

### Les points 2 et 3 à trancher

[71] Dans sa dénonciation du 29 mars 2021 (pièce A-5), le Bénéficiaire a dénoncé un point, « Fissures dans les fondations, briques, balcon, crépi, mortier » et a inscrit comme date de première observation le 28 septembre 2020 (voir le courriel à cette date, pièce B-2, p. 18 de 75).

[72] L'Administrateur a séparé dans sa décision la dénonciation des Bénéficiaires en deux points :

[72.1] (Point 2) fissures dans la fondation, balcon et crépi ; et

[72.2] (Point 3) fissures à la brique (au singulier) et au mortier.

[73] Pour les fins de la présente décision, le Tribunal rapporte la preuve et sa décision en regroupant ces deux points.

[74] Bien que la découverte soit au 28 septembre 2020, l'Administrateur a rejeté cette réclamation en référant à la garantie pour vice caché et non, pour malfaçon non apparente :

[74.1] Point 2 fissures dans la fondation, balcon et crépi :

Les bénéficiaires nous ont fait voir différentes microfissures au crépi extérieur.

L'administrateur a pu constater différentes microfissures dans le crépi protecteur sur les murs pointés par les bénéficiaires, fissures qui sont de nature capillaire, **de moins d'un millimètre**.

Nous sommes d'avis que ces microfissures sont attribuables au comportement normal des matériaux dans la première année de vie d'un bâtiment.

Il est important de préciser qu'aucune infiltration ne s'est produite à la suite de l'apparition de ces microfissurations.

L'administrateur est d'avis que cet aspect ne rencontre pas les **critères du vice caché, le bâtiment étant maintenant dans sa deuxième année** de garantie et ne peut accueillir la présente requête.

Si toutefois la condition des microfissures progressait ou que des données supplémentaires étaient recueillies, l'administrateur se réserve le droit de revoir la situation, et ce dans un délai raisonnable de dénonciation de la part des bénéficiaires.

[...] L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 2 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 2 doit rencontrer les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. [...]

En effet, la situation que dénoncent les bénéficiaires n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 2. (Nos soulignés)

[74.2] Point 3 fissures à la brique et au mortier:

Les bénéficiaires nous ont fait voir différentes microfissures dans le parement de brique extérieur.

L'administrateur a pu observer de microfissures dans le mortier aux endroits pointés par les bénéficiaires, de nature capillaire de moins d'un millimètre, lesquelles sont attribuables au comportement normal des matériaux dans la première année de vie d'un bâtiment.

L'administrateur est d'avis que cet aspect ne rencontre pas **les critères du vice caché**, le bâtiment étant maintenant dans sa deuxième année de garantie et ne peut accueillir la présente requête. [...]

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 3 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte. [...] En effet, la situation que dénoncent les bénéficiaires n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné. Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 3. (Nos soulignés).

**Marek Rakowski**

- [75] Le Bénéficiaire affirme à l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022 avoir indiqué dans sa dénonciation du 29 mars 2021 (pièce A-5) comme date de découverte, le 28 septembre 2020, car à la suite de la découverte de la déformation de l'aluminium (point 1 ci-haut), il a pris le temps de faire le tour de la maison et regarder ce qui s'y passait.
- [76] Le 28 septembre 2020 (pièce B-2, 18 de 75), il envoie un courriel à Mike Trotta, avec des photos, qui mentionne, entre autres : « I have noticed a few cracks in the foundation, but specifically in the back corner of the house where the crack is substantial and has seemed to progress up to the fourth level of brick. »
- [77] Il n'y a pas eu de réponse immédiate de l'Entrepreneur mais il est venu faire une réparation à ce sujet le 14 mai 2021 (note du Tribunal : après la dénonciation écrite à l'Entrepreneur et l'Administrateur du 29 mars 2021 et avant la visite de l'inspecteur-conciliateur du 7 juillet 2021).
- [78] Le Bénéficiaire affirme qu'« ils » ont tenté de faire des réparations sur toutes les fissures qui étaient visibles et qui étaient au niveau de la fondation, du crépi, incluant les deux grandes fissures à chaque côté des gouttières en avant de la maison.
- [79] Après les réparations de mai 2021, il a constaté un aspect esthétique inégal et avec le temps, les mêmes fissures se sont rouvertes et des nouvelles fissures sont apparues.

- [80] Il a pris des photos produites en B-8 après la visite de l'inspecteur-conciliateur, on y voit le crépi fendu.
- [81] Les nouvelles fissures :
- [81.1] sont apparues il y a une semaine ou deux au niveau des fenêtres au sous-sol à la droite de la maison à l'extérieur ;
  - [81.2] une fissure sur le balcon est apparue récemment sur le coin droit (quand on regarde de l'intérieur vers l'extérieur) pas loin du poteau, constatée la semaine passée ; et
  - [81.3] une autre s'est formée pas loin de la fissure initiale aussi à droite, la fissure qui est longue de six à sept pieds s'est propagée entre la demande d'arbitrage et aujourd'hui.
- [82] À l'intérieur de la chambre froide sous le balcon arrière, s'il regarde l'emplacement des fissures qui sont à l'extérieur, il voit des traces d'eau, des traces d'efflorescence, il reconnaît les fissures de l'intérieur qui sont à l'extérieur.
- [83] Il produit aussi des photos en B-9, prises à la fin de l'année 2020, qu'il dit avoir montrées à Monsieur Trinci le 22 octobre 2020 et à l'inspecteur-conciliateur lors de son inspection.
- [84] Il a aussi produit trois vidéos (dont B-9 pour la chambre froide, datée du 9 février 2022), regardées par le Tribunal pendant le délibéré.
- [85] Quant aux fissures de chaque côté des gouttières : il a dénoncé le 27 janvier 2021 les fissures de chaque côté de la gouttière en avant de la maison, des réparations ont été faites le 14 mai 2021 et depuis, elles sont réapparues.

### **Réouverture d'enquête après les plaidoiries du 3 juin 2022**

- [86] Pendant le délibéré, les Bénéficiaires ont fait parvenir une vidéo et des photos prises le 23 juin 2022 et demandé de l'ajouter en réouverture d'enquête.
- [87] Par courriel du 15 juillet 2022 les Bénéficiaires ajoutent :

Les bénéficiaires précisent que la présence d'eau, d'efflorescence et d'humidité autour/par les fissures (toutes les fissures) dans la chambre froide arrière avait été dénoncée et montrée à l'administrateur lors de sa visite en 2021. Or, M. Fillion a témoigné lors de l'audition que selon lui, s'il n'y avait pas d'eau qui tombait par terre, il n'y avait pas d'infiltration d'eau.

Voici d'autres endroits dans le Cahier de pièces des bénéficiaires où se trouvent des références à l'humidité, présence d'eau, etc. :

- Pièce B-2 / page 5 et 6 de 75 – photos d'humidité, présence d'eau, moisissure chambre froide arrière - en lien avec fissures précédemment dénoncées
- Pièce B-3 / page 49 et 50 de 53 - photos de présence d'eau et efflorescence chambre froide arrière - en lien avec fissures précédemment dénoncées

Concernant les nouvelles photos qui n'existaient pas lors de l'audition, elles ont été prises par M. Marek Rakowski le 23 juin 2022, tel qu'il appert des paramètres sources desdites photos qui sont accessibles pour tous. Vous pouvez consulter le site d'Environnement Canada, dont je vous joins les données ci-jointes, pour la

météo et constater qu'il pleuvait. Il n'y avait aucun arrosage. De toute façon, qu'il y ait eu arrosage ou non, l'eau entrerait.

- [88] L'Administrateur s'est objecté à la production de nouvelles photos après l'audience, en ajoutant de façon subsidiaire que comme l'inspecteur-conciliateur devait retourner sur les lieux le 19 août pour une autre réclamation, il demandait à pouvoir contre-interroger le Bénéficiaire sur cette vidéo après l'inspection supplémentaire si le Tribunal en permettait la production.
- [89] Considérant qu'il s'agit d'un point d'importance et considérant l'arrêt de la Cour d'appel dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*<sup>27</sup> selon lequel le *Règlement* a prévu un mode de résolution des réclamations ou des différends qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties, le Tribunal d'arbitrage a accepté la demande de réouverture d'enquête des Bénéficiaires, sous réserves de la demande de contre-interrogatoire et, si besoin est, de contre-preuve de l'Administrateur à cet effet.

### Nicola Trinci à l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022

- [90] Pour ce qui est de la surface mouillée alléguée par le Bénéficiaire, c'est une chambre froide qui n'est pas isolée et en mars, c'est causé par la condensation non par l'infiltration d'eau.
- [91] Les travaux ont été effectués selon les tolérances acceptables de l'industrie.
- [92] Pour la fissure de la brique, le mortier, c'est normal qu'il y ait de la fissure dans la brique ou dans la fondation, les tolérances est 3 mm pour du béton, pour la brique c'est la même chose, et les fissures, il faut les regarder à une distance de 6 m ou 20 pieds pour des fissures de 3 mm ;
- [92.1] le Tribunal a rejeté, au motif suivant, une objection des Bénéficiaires que l'Entrepreneur était en train de donner une opinion d'expert quant à la distance et qu'il n'était pas un témoin expert (au sens de la Loi) :
- [92.1.1] un entrepreneur qui ne fait que répéter le contenu d'une « norme » connue de tous dans le domaine de la construction résidentielle devant un tribunal statuaire spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle n'est pas en train de donner une opinion d'expert ;
- [92.2] le Tribunal a dit aux procureurs et à l'Entrepreneur qu'il allait leur donner la référence à ce sujet et la veille des plaidoiries le 2 juin 2022 à 13 :27 le soussigné leur a écrit :

Dans le but de réduire notre temps d'intervention demain avant les plaidoiries [...] Quant à l'affirmation de l'Entrepreneur que les joints de mortier sont évalués à une **distance de 6 m**, affirmation qui avait fait l'objet d'une objection à l'effet que ce serait un témoignage d'expert, que le soussigné a rejeté comme n'étant que la citation d'une norme connue, la note à l'article 7.1 de la même norme A371-04 [Maçonnerie des bâtiments] est à l'effet que les

<sup>27</sup> 2013 QCCA 1211.

irrégularités dans le mortier ne devraient pas être visibles à une distance de 6 m ou plus.

Pour rappel, le soussigné a souvent écrit dans ses décisions que ce tribunal spécialisé avait une connaissance judiciaire du CNB, auquel à peu près tout le monde fait référence lors des auditions.

### **Sylvain Brosseau à l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022**

[93] Crépi extérieur : l'expert Brosseau a constaté :

[93.1] que le crépi est fissuré ;

[93.2] qu'il y a eu des réparations mais il y a encore des fissures aux endroits des réparations et il y a des fissures apparues ailleurs ;

[93.3] une décoloration de la surface par rapport aux autres surfaces.

[94] Il rapporte que les Bénéficiaires ont demandé de creuser et supposément la réponse a été que : vu qu'il y a une membrane Delta, ils n'ont pas cru bon de creuser jusqu'à la semelle.

[95] De toute évidence :

[95.1] la cause pas été établie ;

[95.2] les corrections, c'est sûr qu'une fissure sur un mur de fondation peut aller jusqu'à la semelle, lui n'a pas creusé, faut au moins le vérifier ;

[95.2.1] le Tribunal lui a suggéré que des fissures causées par le retrait des matériaux ne vont pas nécessairement jusqu'à la semelle, il répond qu'il faut investiguer pour s'assurer que ça ne descend pas jusqu'à la semelle, mais lui n'a pas creusé.

[96] À la suite de la réparation du coin arrière gauche (page 5 de son rapport B1, photo 4 et photo 5) il y a des fissures dans le parement de briques communément appelées lézardes, ça indique qu'il y a des mouvements, la réparation n'a pas été adéquate.

[97] Il a constaté des réparations intérieures (page 6 photos 6 et photo 7) et il y avait des fissures qui sont réapparues lui indiquant qu'il y a eu des travaux correctifs mais sans corriger la cause, si la cause n'est pas établie et non corrigée ça va continuer à fissurer

[98] Certaines fissures réapparues sont liées au mur de fondation (chambre froide, page 10, photo 12), d'autres sont à la jonction entre le mur de briques et le mur de béton (photos 6 et 7).

[99] À la photo 11 on voit le joint entre la dalle structurale de la galerie qui sert de toit et le mur de fondation de la chambre froide, et son lien avec la photo 12 est que le mouvement demeure progressif, la fissure a été réparée et est revenue donc probablement il y a des mouvements différentiels au niveau de la galerie et ça expliquerait pourquoi la fissure est réapparue.

[100] Les réparations n'ont pas été effectuées selon les normes établies et les règles de l'art car les fissures sont revenues, aussi longtemps que la cause n'est pas

identifiée, ça va revenir – l'expert émet ici de nombreuses hypothèses mais souligne que ce n'est pas normal qu'il y a une fissure qui apparaît à cette jonction-là (photo 12) et qui réapparaît à nouveau.

- [101] La réparation dans le crépi n'est pas conforme aux normes et aux règles de l'art vu le préjudice esthétique, normalement on applique une couche de crépi sur toute la surface murale pour pas que ça fasse une *patch*.
- [102] Les fissures à l'intérieur de la chambre froide sont les mêmes que celles constatées à l'extérieur, elles se répétaient, on les a localisées et celle qu'on voit à l'extérieur et ce qu'on voyait à l'intérieur c'est au même endroit.
- [103] Dans le présent cas les fissures ne sont pas seulement apparues, elles sont progressives, le béton est fissuré dans son entièreté d'un bord à l'autre, car on voit les gouttelettes d'eau qui passent à travers ça va continuer, jusque ça va atteindre un point de rupture.
- [104] Ce n'est pas normal qu'il y ait de l'infiltration à l'intérieur de ce type de fissures, il n'est pas censé avoir de l'eau qui rentre à l'intérieur d'une chambre froide.

**Jean-Claude Filion**

#### **A l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022**

[105] À l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022, l'Inspecteur-conciliateur affirme :

[105.1] qu'à sa visite (7 juillet 2021), avoir fait le tour avec les Bénéficiaires ;

[105.2] que pour lui c'était de la microfissuration, et non une fissuration qui suit un vice ou un problème de structure ou un problème de sol, les fissures étant de l'ordre de 1 mm ;

[105.3] que quand le crépi se défait, ça donne l'impression que la fissure est plus grande, mais quand on regarde dans le fond, on voit la ligne qui se fissure de l'ordre de 1 mm ;

[105.4] avoir posé des questions s'il y avait de l'infiltration d'eau, on lui a dit non.

[106] Il a demandé qu'il y ait une visite des lieux avant l'audience de juin 2022 pour voir si ça avait évolué mais pour lui c'était identique sauf une délamination du crépi, un crépi qui est réparé c'est comme un « plaster » ça prend des chirurgiens pour que ça ne paraisse pas.

[107] Ça demeure des microfissures à la fondation :

[107.1] ça peut être au niveau du décoffrage que ça s'est produit ;

[107.2] il peut y avoir une faiblesse dans le béton mais qui n'est pas un problème structural ;

[107.3] c'est désagréable pour les Bénéficiaires mais ce n'est pas de l'ordre du vice caché ;

[107.4] à la question du Tribunal, est-ce que ça pourrait de l'ordre de la malfaçon non apparente, **il répond oui ça pourrait** (nos soulignés).

[108] Ça été colmatée et non injectée, il n'a pas vu les douilles d'injection (l'Entrepreneur présent confirme à l'audience que ça été colmatée et non injectée).

[109] Comme conciliateur on regarde deux choses : la dimension et s'il y a un désordre :

[109.1] ici la dimension est de 1 mm ; et

[109.2] il n'y a aucune infiltration d'eau (témoignage en date du 1<sup>er</sup> juin 2022).

[110] Quand il est venu c'était de l'ordre de 1 mm et aujourd'hui ça lui apparaît identique.

[111] Il n'est pas d'accord avec l'expert Brosseau qui dit que c'est progressif, il n'est pas inquiet pour la structure.

[112] Il a consulté ses photos et les fissures sur le balcon c'est identique, c'est encore de la micro fissuration, au niveau esthétique il est d'accord que c'est désagréable, il n'y a aucune infiltration d'eau (rappel : le témoignage a eu lieu le 1<sup>er</sup> juin), il n'y a pas non plus de rapports d'ingénieurs sur la structure du bâtiment alors que lui, il n'en jugeait pas la nécessité de façon générale.

[113] Joint de contrôle : à l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022, l'inspecteur-conciliateur affirme qu'il y avait des fissurations aussi à des jonctions, à la première photo (page 7 de 32) de sa décision (A-16), une fissure millimétrique suit le dénivelé de niveau, c'est à un endroit qui peut avoir un comportement normal, à la structure ou un retrait du béton et ça se produit à des endroits comme ça ;

[113.1] il ajoute que sur des surfaces de maçonnerie plus importante on va mettre un joint d'expansion aux ouvertures le long d'un jambage de fenêtres, ce sont les endroits critiques pour avoir de la fissuration, ça ne veut pas dire qu'il y a un problème de structure ou de sol ;

[113.2] « en fait la règle on met un joint de de contrôle aux 25 pieds et à la maison de 40 pieds ici il doit y en avoir un quelque part », c'est une recommandation et quand on a un doute sur la fissuration on demande une opinion d'un ingénieur en structure pour appuyer notre décision et dans ce cas ici, c'était évident que c'était de la micro fissuration et que ça ne rencontrait pas les critères du vice caché, c'est causé par le retrait de matériaux ;

[113.3] le Tribunal lui a demandé s'il y en avait un ici, il répond que non.

[114] Une fissure, si c'est 5 mm et que ça rentre dans le sol on va reconnaître et on va demander qu'il y ait une évaluation structurale par un ingénieur en structure et qu'il y ait une injection par la suite aux recommandations de l'ingénieur mais quand on est en présence de fissures de retrait de l'ordre de 1 mm, on n'a pas d'inquiétude sauf s'il y a infiltration d'eau et dans ce cas-ci il n'a pas constaté d'eau.

[115] Aujourd'hui il n'y a aucun signe de mouvement.

[116] Il n'a rien vu d'anormal aujourd'hui même si esthétiquement c'est désagréable.

[117] Les guides de performance d'à peu près tous les plans de garantie canadiens et américains vont se baser sur ces dimensions - par contre si on a une fissure de 2 mm et qu'il y a une infiltration d'eau on va le reconnaître, toutefois ici vu la dimension et l'absence de désordres, il n'a pas pu reconnaître le point, c'est très très sec, c'est très propre, la chambre froide est impeccable, au plancher il n'y a pas de trace de calcaire,

[117.1] il n'y a pas d'infiltration à moins que ça lui soit démontré différemment.

[118] Il a rejeté la réclamation pour les briques et joints « c'est le comportement normal des matériaux ce n'est pas couvert dû la dimension de la fissure ».

[119] En commentant sa photo à la page 7 de 32 (décision, pièce A-16), il affirme que la fissure millimétrique suit le dénivelé de niveau, c'est un comportement normal, et « sur des surfaces de maçonnerie plus importante on va mettre un joint d'expansion ».

[120] À la question du Tribunal, si cela peut être une malfaçon non apparente il répond non mais ajoute que si dans deux ans on voit une fissure d'un quart de pouce on va revenir.

### **Observations supplémentaires lors de sa visite des lieux du 19 août 2022**

[121] L'inspecteur-conciliateur a fait parvenir le 21 septembre 2022 ses observations supplémentaires à la suite de sa visite des lieux du 19 août 2022 :

#### **2. Fissures dans la fondation, balcon et crépi**

OBSERVATIONS suite à la visite du 19 août 2022 :

On se rappellera que les bénéficiaires dénonçaient différentes microfissures à la fondation, au crépi extérieur et sur la dalle du balcon arrière.

L'administrateur avait pu constater différentes microfissures dans le crépi protecteur sur les murs pointés par les bénéficiaires, fissures évaluées à l'époque d'ordre capillaires et de moins d'un millimètre.

L'administrateur avait mentionné être d'avis que ces microfissures sont attribuables au comportement normal des matériaux dans la première année de vie d'un bâtiment et n'avait pas accueilli la présente requête.

Cette réclamation fait présentement l'objet d'un arbitrage.

Depuis, les bénéficiaires ayant mentionné que des infiltrations d'eau survenaient en lien avec ces fissures avec vidéos à l'appui, l'administrateur a demandé qu'une visite supplémentaire ait lieu le 19 août 2022 pour des vérifications sur les lieux pour performer des tests d'eau auxdites fissures.

Nous avons alors procédé à l'aide d'un boyau d'arrosage à simuler de fortes pluies sur les surfaces concernées.

**Nous avons effectivement noté qu'il y a infiltration par la dalle fissurée au-dessus de la chambre froide arrière. (Nos caractères gras)**

Ce point étant en arbitrage, l'administrateur demande à l'arbitre de rendre une décision sur ce point, à la lumière des observations, commentaires et photos ci-devant.

### 3. Fissures à la brique et au mortier

On se rappellera que les bénéficiaires dénonçaient différentes microfissures dans le parement de briques extérieur.

L'administrateur avait pu observer de microfissures dans le mortier aux endroits pointés par les bénéficiaires, de nature capillaire de moins d'un millimètre, lesquelles avaient été jugées attribuables au comportement normal des matériaux dans la première année de vie d'un bâtiment et n'avait pas accueilli la présente requête.

Cette réclamation fait présentement l'objet d'un arbitrage.

Depuis, les bénéficiaires ayant mentionné une progression aux fissures, l'administrateur a demandé qu'une visite ait lieu le 19 août 2022 pour des vérifications supplémentaires sur les lieux.

Lors de cette visite supplémentaire nous avons effectivement constaté au mur Nord-Est un nouvel élément d'observation, **soit une fissuration en diagonale, incluant quelques briques fissurées, lézarde menant au jambage gauche de la fenêtre supérieur dans ce parement.**

L'administrateur est d'avis que ce pan de mur ayant une dimension de 38' (pieds) tel que montré au plan ci-inclus, **celui-ci aurait dû faire l'objet de l'installation d'un joint de contrôle permettant l'expansion du parement, ce qui ne fut pas le cas.** (Nos caractères gras)

Le phénomène observé lors de cette visite, démontre que le parement a subi une expansion et un joint de contrôle «naturel» s'est formé en lézarde et a fait fissurer quelques briques, fissure se rendant au point faible du jambage, soit à l'ouverture de la fenêtre.

Ce point étant en arbitrage, l'administrateur demande à l'arbitre de rendre une décision sur ce point, à la lumière des observations, commentaires et photos ci-devant.

### Contre-preuve à l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022 : Sylvain Brosseau

[122] Joint de contrôle: en contre-preuve, l'expert Brosseau dit que même s'il n'en a pas parlé dans son rapport, effectivement, s'il y avait eu ce joint au niveau de la maçonnerie ça aurait permis les mouvements de sol s'il y en avait, pour éviter la fissuration.

### Contre-preuve par lettre du 29 septembre 2022

[123] Les Bénéficiaires ont ainsi répondu aux observations supplémentaires de l'inspecteur-conciliateur du 21 septembre par l'entremise de leur procureure :

Commentaires sur le document d'observations de l'administrateur du 21 septembre 2022

1-L'administrateur mentionne que « les bénéficiaires dénonçaient différentes microfissures (...) ». Or, les bénéficiaires ont dénoncé des fissures et non pas des microfissures;

2- Selon les commentaires ajoutés sous les deux (2) dernières photos de la page 6 du document, l'administrateur semble prétendre que l'injection des fissures laissant pénétrer l'eau serait suffisante, ce que Groupe Burex et les bénéficiaires contestent,

notamment parce qu'une membrane devrait se trouver sur la dalle et parce que d'autres fissures sont apparues;

3- Concernant les fissures au parement de maçonnerie, l'administrateur mentionne que « Depuis, les bénéficiaires ayant mentionné une progression aux fissures, l'administrateur a demandé qu'une visite ait lieu le 19 août 2022 pour des vérifications supplémentaires sur les lieux. » Or, cette prétention est fausse, puisque ces nouvelles fissures ont été constatées par tous pour la première fois lors de la visite du 19 août 2022;

4- L'administrateur mentionne que « Le phénomène observé lors de cette visite, démontre que le parement a subi une expansion et un joint de contrôle « naturel » s'est formé en lézarde et a fait fissurer quelques briques, fissure se rendant au point faible du jambage, soit à l'ouverture de la Fenêtre. ». Or, la preuve a révélé que d'autres briques se sont fissurées ailleurs, notamment au coin arrière gauche de l'immeuble (et ont été remplacées grossièrement), donc le problème n'est apparemment pas seulement l'absence d'un joint de dilatation sur ce mur;

5- L'administrateur passe sous silence les nouvelles fissures sur la dalle formant le toit de la chambre froide arrière et la nouvelle fissure dans le mortier au mur latéral droit, lesquelles ont été constatées par ce dernier lors de la visite du 19 septembre 2022.

Lors du test d'eau du 19 août 2022, l'eau s'est infiltrée rapidement par les fissures 1, 4 et 7.

[124] Rapport des experts des Bénéficiaires, Burex, du 28 septembre 2022 (pièce B-16) :

#### **Nouvelles fissures dans la maçonnerie et le mortier**

- La présence d'une nouvelle fissure dans la maçonnerie de briques sur le mur latéral gauche sous la fenêtre du 2<sup>e</sup> étage traverse à la fois le mortier et 8 rangées de brique. Il est possible que cette fissure soit la conséquence du bris dans les ancrages ou que ces derniers ne soient pas en nombre suffisant. Il se peut aussi que l'absence d'un joint de dilatation ait causé ces fissures.

Vu les déficiences constatées sur le mur, nous pouvons conclure que d'autres fissures vont en toute probabilité apparaître et par conséquent, nous recommandons de reconstruire le parement de briques, avec de bons ancrages et un joint de dilatation. Ces dommages importants en progression conjugués aux autres vices que nous avons constatés à la maçonnerie (absence de chapeaux ou chapeaux obstrués, etc.), nous font confirmer que la seule solution permanente et certaine est de refaire les murs de maçonnerie.

- Au niveau du mur latéral gauche, une nouvelle fissure verticale dans le joint de mortier de la maçonnerie s'est formée au bas de l'allège de la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage. D'autres fissures verticales dans les rangs de brique inférieurs se sont apparues et d'après le patron général des fissures, voir la photo, il semble qu'il s'agit de la formation d'une fissure lézardée qui va continuer jusqu'au mur de fondation.

#### **Test d'eau au balcon arrière**

- Au niveau de la dalle de béton formant le toit de la chambre froide située sur la façade arrière, le test d'eau a été réalisé de façon ponctuelle et a duré jusqu'à l'apparition de l'infiltration à travers d'au moins trois fissures sur les côtés gauche,

arrière droit et au coin droit à la jonction avec la maison. Les photos suivantes démontrent les infiltrations constatées de l'intérieur.

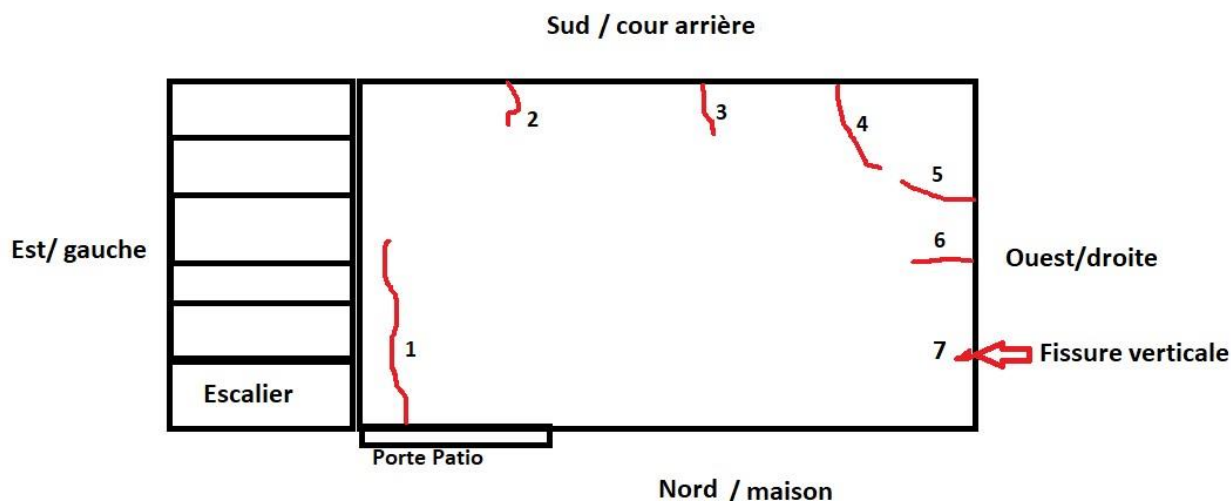
### **Nouvelles fissures et progression des fissures déjà présentes au balcon arrière**

De même, nous avons remarqué la présence de nouvelles fissures dans cette dalle formant le toit au-dessus de la chambre froide arrière, sur le côté latéral droit et le côté arrière. Ceci démontre que la dalle va développer d'autres fissures et par conséquent, les infiltrations d'eau vont augmenter. D'ailleurs, si l'on compare la photo prise de la fissure dans la dalle et qui est parallèle au palier d'escalier lors de la première visite et la photo prise ultérieurement par le propriétaire, il semble que la fissure s'est développée en épaisseur et en longueur.

Nous sommes d'avis que seule la mise en place d'une membrane sur la dalle permettra de pallier les infiltrations d'eau. Avant l'installation de cette membrane, il faudra réparer toutes les fissures avec un matériau calfeutrant.

[124.1]Schéma de la dalle au-dessus de la chambre froide arrière (balcon) :

#### **SCHÉMA DE LA DALLE AU-DESSUS DE LA CHAMBRE FROIDE ARRIÈRE (BALCON)**



Les fissures 1, 4, 5 (sur la dalle) et 7 (au mur) existaient lors de la première visite de l'administrateur, lors de sa première décision et lors de l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022. Ces quatre (4) fissures ont toutes progressé en largeur/longueur depuis leur apparition.

Les fissures 2, 3 et 6 sont nouvelles et ont apparu suivant l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022.

[125] Les Bénéficiaires ont aussi produit quatre nouveaux fichiers contenant des photos et vidéos (pièce B-16 en liasse) :

[125.1]Fissures dalle arrière (nouvelles et progression) ;

[125.2]Infiltrations d'eau fissures balcon-chambre ;

[125.3]Nouvelle fissure en escalier – mortier mur droit ;

[125.4]Nouvelles fissures mortier et nouvelle fissuration brique, mur gauche.

### Plaidoirie des Bénéficiaires le 3 juin 2022

[126] Fissures dans les fondations et balcons et crépi : les Bénéficiaires plaident que :

[126.1] toutes les fissures sont des malfaçons non apparentes en vertu du *Règlement* article 10 § 3 et ont été découvertes le 28 septembre 2020 ;

[126.2] il y a eu des réparations le 14 mai 2021 qui n'ont pas été exécutées selon la règle de l'art ; et

[126.3] certaines fissures réapparaissent, l'Administrateur lui-même témoigné que les réparations n'ont pas été exécutées selon les règles de l'art.

[127] Par rapport au comportement normal des matériaux il faut prouver que les normes et les règles de l'art ont été respectées (voir dernier paragraphe de l'article 12 du *Règlement*) ;

[127.1] l'Administrateur a parlé des joints contrôle, un joint Flex Tran à côté des gouttières pour empêcher les fissures d'apparaître, ces fissures sont le dommage visible de cette malfaçon.

[128] De l'eau qui s'infiltre par les fissures ce n'est même plus de la malfaçon mais des vices cachés à cause des dommages qui peuvent résulter de l'infiltration par ces fissures.

[129] Quand l'eau pénètre avec les cycles de gel dégel ça peut affaiblir la structure, une dalle de fondation c'est structural, quand c'est affaibli par de l'eau et des fissures il faut réparer.

[130] Les réparations ont été non conformes à la règle de l'art, on voit le résultat surtout sur le crépi qui est assez apparent.

[131] Pour les fissures, il y a une progression en termes de longueur, et il y a eu des nouvelles fissures.

[132] Pour les fissures dans la brique ce n'est pas seulement dans le mortier car des briques ont fissuré, ça démontre un mouvement, ce n'est pas le comportement normal des matériaux si la brique elle-même fissure dans le coin qui a dû être remplacé.

[133] La procureure produit les décisions suivantes, toutes analysées pendant le délibéré, au soutien de sa prétention que les fissures sont des vices cachés et qu'il y a des nuances à invoquer une distance de 6 mètres :

[133.1] *Racaniello c. Développement Domont Inc. et GCR*<sup>28</sup> ;

[133.2] *Sommeryns c. 7802471 Canada Inc. (Construction des Grands Jardins) c. GCR*<sup>29</sup> ;

[133.3] *Dusseault et Construction Philip Cousineau Inc. et GCR*<sup>30</sup>.

<sup>28</sup> CCAC S19-051001-NP, 5 septembre 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre, 2019 CanLII 102576.

<sup>29</sup> CCAC S17-102201-NP, 30 octobre 2018, Yves Fournier, arbitre, 2018 CanLII 132576.

<sup>30</sup> SORECONI 181107001, 15 mars 2019, M<sup>e</sup> Jacinthe Savoie, arbitre, 2019 CanLII 25218

### Plaidoirie de l'Administrateur le 3 juin 2022

[134] Fissures dans les fondations et crépi : c'est le comportement normal des matériaux, les fissures de moins d'un mm sont de nature capillaire, quant aux réparations, elles visaient le comportement normal des matériaux et pour le crépi, c'est fréquent que ça tombe, c'est purement esthétique ;

[134.1] en septembre 2022, après le test d'eau d'août, l'Administrateur considère maintenant qu'il y a lieu de corriger les infiltrations d'eau.

[135] Fissures aux briques et au mortier : on parle de micro fissures dans le parement extérieur, ce n'est pas vice caché, c'est encore une fois attribuable comportement normale des matériaux, il n'y a pas de preuve tangible qu'il y avait un problème ;

[135.1] en septembre 2022, l'Administrateur ajoute qu'un joint de contrôle aurait dû être installé, ce que l'inspecteur-conciliateur avait admis verbalement lors de l'audience de juin 2022.

### Décision sur les points 2 et 3

[136] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal accueille partiellement, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

### Procès de novo

[137] Tout d'abord, le Tribunal rappelle que l'arbitrage est un procès *de novo*, au cours duquel les Bénéficiaires et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle qui n'était pas présente en juillet 2021 quand l'Inspecteur-conciliateur a procédé à son inspection avant de rendre sa décision, comme la Cour supérieure l'a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>31</sup> :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

### Couverture pour malfaçon non apparente

[138] De plus, le Tribunal rappelle que la période de couverture de la garantie étant pour la malfaçon non apparente et non pour vice caché (voir les paragraphes [17] et s. ci-haut), c'est sous l'angle de la malfaçon non apparente que la preuve est ici passée au crible et non sous l'angle du vice caché, comme l'avait décidé l'Administrateur dans sa décision.

[139] Bien que l'article 12 (2) du *Règlement* exclut la couverture du plan de garantie en cas de comportement normal des matériaux, les Bénéficiaires ont plaidé à bon droit que cette exclusion ne s'applique pas en cas de manquement à la règle de l'art, donc en présence d'une malfaçon qui était non apparente au moment de la réception des travaux :

<sup>31</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).

12. Sont exclus de la garantie:

[...] 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements; [...]

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

[140] Le *Règlement* obligeait l'Administrateur, au cours de son inspection des éléments dénoncés, de procéder à une analyse sous l'angle de la couverture pour la malfaçon non apparente vu la date de la découverte qui n'a pas été contestée au 28 septembre 2020, ce qu'il n'a pas fait.

[141] Avec égards, la preuve de l'Administrateur à l'audience de juin 2022 a consisté à justifier l'absence de vice caché ou de problème structural, par exemple, pour les fissures au crépi qui sont réapparues, l'inspecteur-conciliateur affirme :

il peut y avoir une faiblesse dans le béton mais qui n'est pas un problème structural c'est désagréable pour les bénéficiaires mais ce n'est pas de l'ordre du vice caché question est-ce que ça pourrait de l'ordre de la malfaçon non apparente réponse oui ça pourrait.

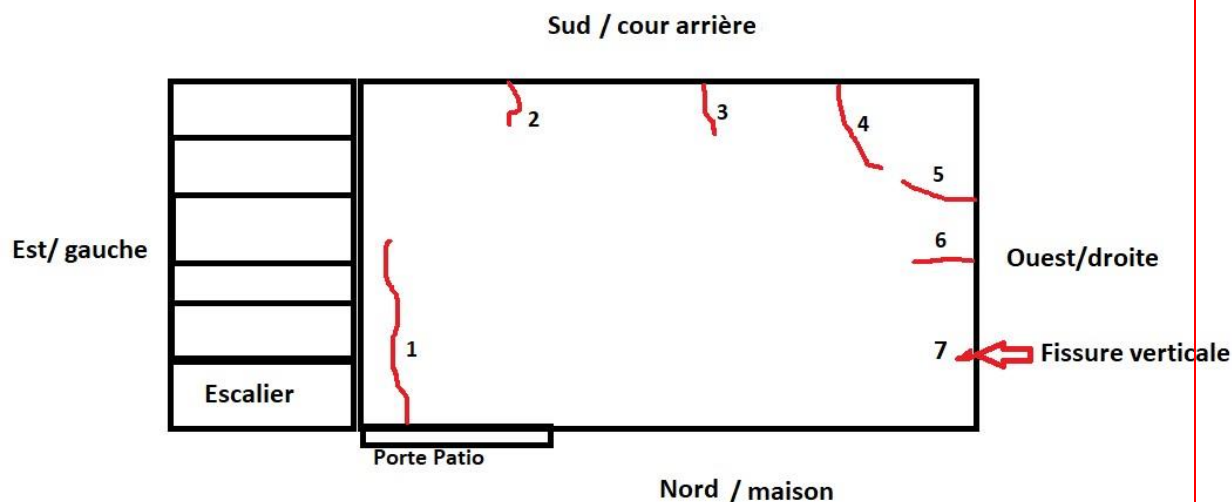
### **Problématiques accueillies**

[142] La preuve au dossier démontre une présence de malfaçons non apparentes à certains endroits, qui devront donc être corrigées.

[143] Premièrement, tel qu'expliqué aux paragraphes [147] et s., le Tribunal ordonnera d'introduire au moins un joint de contrôle vertical dans la maçonnerie des murs latéraux droite et gauche, de remplacer les briques endommagées, de refaire les joints de mortier fissurés et de pour remettre les lieux en état.

[144] Deuxièmement, tel qu'expliqué aux paragraphes [156] et s., le Tribunal ordonnera pour la *Dalle au-dessus de la chambre froide arrière* (voir Rapport d'expert B-16 du septembre 2022) les travaux correctifs, incluant le colmatage de toutes les fissures sur le schéma, sous réserves, quant à la membrane, des paragraphes [160] et s. ci-après :

### SCHÉMA DE LA DALLE AU-DESSUS DE LA CHAMBRE FROIDE ARRIÈRE (BALCON)



Les fissures 1, 4, 5 (sur la dalle) et 7 (au mur) existaient lors de la première visite de l'administrateur, lors de sa première décision et lors de l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022. Ces quatre (4) fissures ont toutes progressé en largeur/longueur depuis leur apparition.

Les fissures 2, 3 et 6 sont nouvelles et ont apparu suivant l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022.

[145] Troisièmement, sans limiter la généralité des deux paragraphes précédents, le Tribunal ordonne aussi spécifiquement les travaux correctifs aux éléments suivant du Rapport d'expert pièce B-1 (note : les pages sont celles du rapport et non du PDF) :

[145.1]Page 5 : « Réparation antérieure déficiente et inesthétique du mur de fondation et de la maçonnerie de briques au coin arrière gauche ainsi que la présence de fissures dans le joint de mortier (photo 5) ;

[145.2]Page 6 : « Réparation antérieure déficiente au niveau de la gouttière à la jonction entre les deux (2) parements en maçonnerie taillée et de briques sur la façade latérale gauche (photo 6). » ;

[145.3]Page 6 : « Au coin arrière gauche du bâtiment, un morceau [de béton] s'est disloqué du reste du mur [...] insérer des barres d'armature ou de réaliser des trous à l'horizontale dans le mur et injecter une matière adhérente à base époxyde afin de remplir et de solidariser le béton dans cette zone. » ;

[145.4]Page 6 : « La réapparition de la fissure au niveau de la gouttière démontre que la réparation n'est pas réalisée en respectant les règles de l'art. » ;

[145.5]Page 7 : note du Tribunal : les fissures au balcon sont traitées aux sous-paragraphes [156] et s. ;

[145.6]Page 10 : les fissures au crépi – le Tribunal rappelle que le plan de garantie prévoit la remise en état, et non le « patchage » non-esthétique du crépi après les travaux correctifs : Article 10 7° du *Règlement* : « la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs » ;

[145.7]Page 11 : « La surface du crépi est creuse et une fissure horizontale est localisée à la jonction entre la dalle structurale (toit) et les murs de fondation de la chambre froide (photo 11) » ;

[145.8]Page 11 : « Crépi fissuré, éclaté et décoloré ainsi que présence d'une fissure verticale entre le mur de la fondation principale et le mur de fondation de la chambre froide (arrière du bâtiment, photo 12). Une réparation a déjà été effectuée antérieurement, mais la fissure est revenue à nouveau confirmant que la réparation est inadéquate. » ;

[145.9]Page 12 : Fissures aux coins bas et hauts des fenêtres encastrées dans le mur de fondation latéral droit (photos 13, 14 et 15). Réparation antérieure déficiente (photo 14).

### **L'absence du joint de contrôle**

[146] Le législateur en décrétant le *Règlement* a fait le choix de créer un tribunal statutaire spécialisé en matière de construction.

[147] Le sujet ayant été soulevé par l'inspecteur-conciliateur et discuté à l'audience, le Tribunal a envoyé aux procureurs et à l'Entrepreneur la veille des plaidoiries le 2 juin 2022 à 13 :27 la norme sur les joints de rupture, discutés à l'audience :

Dans le but de réduire notre temps d'intervention demain avant les plaidoiries [...] voici la référence aux **joints de rupture** à laquelle nous faisons référence hier à la suite de la mention de l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur au sujet des "joints de contrôle", qui sont des concepts similaires - nous vous avons dit que nous pourrions vous donner la référence, mais ne voulions pas suspendre indûment l'audition :

Code National du Bâtiment, 2005, section 9.20 (et les fiches techniques de la GCR qui y renvoient)

Norme A371-04 Maçonnerie des bâtiments

#### **6.3 Joints de rupture**

Des joints de rupture doivent permettre le jeu de la maçonnerie afin d'éviter ou de diminuer les contraintes dues aux mouvements différentiels. Les joints de rupture doivent être exempts de tous matériaux autres que ceux prescrits dans les documents contractuels. L'emplacement des joints de rupture et les détails s'y rapportant doivent être conformes aux documents contractuels. Note : Les joints de rupture permettent l'expansion, la contraction et autres mouvements dans une ou plusieurs directions.

[...] Pour rappel, le soussigné a souvent écrit dans ses décisions que ce tribunal spécialisé avait une connaissance judiciaire du CNB, auquel à peu près tout le monde fait référence lors des auditions.

[148] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a fait part à l'audience avoir déjà connaissance du document #12 de l'Institut de la maçonnerie sur les joints de rupture (6 juillet 2012), basé sur le CNB 2005 :

Par le passé, plusieurs termes ont désigné le joint de rupture (joint de mouvement, de désolidarisation, de fractionnement, de dilatation, etc.). Le CNB et les normes CSA se sont toutefois harmonisés pour l'utilisation du terme « joint de rupture » qui regroupe les anciens. [...] La question des joints de rupture dans le bâtiment est des plus délicates, car les variables sont nombreuses (sols, climats, matériaux, techniques). La lecture des documents de référence révèle une vaste panoplie d'opinions et d'approches. [...]

Les joints **nécessaires** au bâtiment peuvent se ranger en trois catégories : [...]

[149] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a déjà la connaissance judiciaire que les murs latéraux tel qu'ils sont fissurés auraient eu besoin de joints de fracturation, de rupture, de contrôle, pour permettre que des efforts qui vont apparaître dans ces murs se dissipent sinon, les efforts finissent par risquer d'altérer les composantes du mur, en l'occurrence le mortier et les briques<sup>32</sup> ;

[149.1] dans le présent dossier, il y a une fissuration des deux murs latéraux, la brique étant fissurée à ce stade du côté gauche.

[150] À la question du Tribunal s'il y avait de tel joint dans ce bâtiment, l'inspecteur-conciliateur répond « en fait la règle on met un joint de contrôle au 25 pieds pour les bâtiments de grands envergures » ;

[150.1] le Tribunal souligne que pour le présent bâtiment résidentiel, ce joint n'a pas à être à 25 pieds, cela dépend entre autres, comme l'a d'ailleurs mentionné l'inspecteur-conciliateur, de la fenestration ;

[150.2] ici il n'y en n'a pas.

[151] L'inspecteur-conciliateur a aussi affirmé à l'audience :

[151.1] on voit la photo de l'expert où on voit une fissuration le long de la gouttière, il aurait fallu mettre un flextra plutôt qu'un mortier ;

[151.2] quand on tourne les briques en soldats plutôt que de mettre un joint de mortier le maçon normalement le laisse vide et met un joint de type Flextra, c'est la règle de l'art.

[152] L'inspecteur-conciliateur écrit dans ses observations du 21 septembre 2022 (après l'audience) :

Lors de cette visite supplémentaire nous avons effectivement constaté au mur Nord-Est un nouvel élément d'observation, soit une fissuration en diagonale, incluant quelques briques fissurées, lézarde menant au jambage gauche de la fenêtre supérieur dans ce parement.

<sup>32</sup> *Développement Domont inc. c. Barcelo et la GCR*, Soreconi 212108001 18 juillet 2022, Roland-Yves Gagné, arbitre.

L'administrateur est d'avis que ce pan de mur ayant une dimension de 38' (pieds) tel que montré au plan ci-inclus, celui-ci aurait dû faire l'objet de l'installation d'un joint de contrôle permettant l'expansion du parement, ce qui ne fut pas le cas.

[153] Pour le mur latéral droit, le manque du joint de rupture a aussi eu des conséquences : le Bénéficiaire a produit des photos de fissures en escalier dans le mortier, tout en produisant des photos prises par le Bénéficiaire le 26 août 2022 (pièce B-16).

[154] Le Tribunal conclut donc à l'introduction de joint de contrôle sur chacun des murs latéraux.

### **Dalle au-dessus de la chambre froide arrière/balcon**

[155] D'une part :

[155.1] le Tribunal accueille la réclamation des Bénéficiaires quant à ordonner les travaux correctifs pour **toutes** les fissures sur la chambre froide arrière/balcon, autant celles dont le test d'eau en a démontré l'infiltration d'eau que celles qui n'en ont pas fait l'objet ;

[155.1.1] le Tribunal considère qu'il ne peut pas ordonner seulement les travaux aux fissures 1, 4 et 7 qui laissent l'eau s'infiltrer, puisque le plan de garantie couvre la remise en état des lieux et cette remise en état doit assurer une uniformité de la dalle – balcon ;

[155.1.2] Comme le disait notre ancien confrère Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, dans *Syndicat de Copropriété 1 à 30 Terrasse Van Gogh c. Constructions Quorum inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*<sup>33</sup>:

the cracks in issue [...] have a significant potential to cause future deterioration [...] in the future, that they do qualify as a “malfaçon” or “poor workmanship” in the circumstances, in accordance with Article 27 (3) of the *Regulation* [...] Furthermore, it is not merely that the cracks are not pleasing to the eye. Even after repairs with epoxy, their appearance constitutes a disfiguration which an owner of a new property should not be forced to accept ;

[155.2] quant à la **fissure 7 verticale** qui a laissé l'eau s'infiltrer, il faut effectivement, comme l'a affirmé l'expert Brosseau, s'assurer que les travaux correctifs aillent jusqu'à sa base, et si cette base est sous le niveau du sol, il faudra creuser ;

[155.3] les travaux devront faire en sorte que ce qui a causé ces fissures soit corrigé.

<sup>33</sup> Soreconi 110706001, 4 mai 2012, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre (auj. J.C.S.).

[156] D'autre part,

[156.1] les Bénéficiaires demandent au Tribunal que son ordonnance de travaux inclue la pose d'une membrane, dans leurs représentations de septembre 2022.

[157] Le Tribunal ne se prononce pas sur la membrane puisque, clairement, cette réclamation a été qualifiée :

[157.1] de non-incluse parmi les points que le soussigné devait trancher ;

[157.2] de la réclamation à être tranchée par l'Administrateur lors d'une nouvelle décision à la suite de sa visite des lieux le 19 août 2022.

[158] De plus, l'Administrateur a déjà rendu une décision sur ce point le 12 octobre 2022, rejetant la réclamation des Bénéficiaires.

[159] Les trois paragraphes qui suivent ne doivent aucunement être interprétés comme l'expression d'une opinion du Tribunal quant au fond de la réclamation sur la membrane, mais seulement l'expression d'une solution pour permettre aux parties d'exercer leurs droits prévus au *Règlement*.

[160] Les parties conservent tous leurs droits sur la membrane en vertu du *Règlement* à la suite de cette nouvelle décision de l'Administrateur du 12 octobre 2022.

[161] Pour cette raison, puisque les Bénéficiaires ont trente jours pour demander l'arbitrage de la décision du 12 octobre 2022 sur la membrane (point 2 de cette dernière décision), cela a nécessairement une incidence sur le délai ordonné pour exécuter les travaux correctifs quant à la chambre froide arrière/balcon.

[162] Le Tribunal conclut donc à souligner que les Bénéficiaires pourront renoncer au bénéfice du délai d'exécution ordonné ici, s'ils décident de se pourvoir en arbitrage quant à la membrane.

### **Demandes non accueillies**

[163] Vu la preuve, les demandes suivantes ne sont pas accueillies :

[163.1] la demande des Bénéficiaires par l'entremise de sa procureure « Ces constats et éléments de preuve nouveaux renforcent également la position des bénéficiaires à l'effet que la maçonnerie doit être reprise dans sa totalité » à la suite de leur rapport d'expert de septembre 2022 « que la seule solution permanente et certaine est de refaire les murs de maçonnerie » ;

[163.2] qu'un autre entrepreneur fasse les travaux correctifs.

[164] Le Tribunal est saisi d'un recours contre l'Administrateur qui couvre les malfaçons et les vices dont on a fait la preuve en conformité avec le fardeau de preuve prévu à l'article 2803 C.c.Q.

[165] Le Plan de garantie ne couvre pas les « inquiétudes » d'un bénéficiaire et de son expert, ni les « au cas où », « on ne sait jamais », « seule solution certaine est de tout déconstruire et tout reconstruire » :

[165.1] dans l'affaire *Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>34</sup>, notre collègue, Alcide Fournier, écrit :

[145] Cette crainte de l'expert n'étant supportée par aucun élément concret, la décision de l'administrateur est maintenue. ;

[165.2] dans l'affaire *Plante c. Les Constructions Jaly Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>35</sup>, notre collègue, Marcel Chartier, écrit :

[45] Mme Plante dit qu'elle est inquiète. Or, l'arbitre ne peut pas changer la décision sur des craintes ou des inquiétudes seulement. ;

[165.3] dans l'affaire *Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>36</sup>, notre collègue Jean Morissette, rappelle :

[23] L'impression que quelque chose n'est pas conforme n'est pas suffisante pour faire la preuve d'un vice de conception, de construction ou de réalisation et d'un vice de sol;

[166] La demande de tout refaire la maçonnerie ne vient ni après la première visite de son expert, ni après sa deuxième visite, ni à l'audience du 1<sup>er</sup> juin ni celle du 3 juin, ni après une preuve qui permette aux Bénéficiaires de remplir son fardeau de preuve à ce sujet, mais après l'envoi d'une décision rendue par le soussigné le 18 juillet 2022<sup>37</sup> dans un autre dossier, sur un autre bâtiment résidentiel et à la suite d'une audition d'une autre preuve factuelle concernant cet autre bâtiment.

[167] Les Bénéficiaires doivent remplir leur fardeau de preuve en vertu de l'article 2803 C.c.Q., le Tribunal n'est pas lié par la simple opinion de l'expert du Bénéficiaire :

[167.1] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*<sup>38</sup>,

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.]

<sup>34</sup> Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.

<sup>35</sup> Soreconi 081017001, 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre.

<sup>36</sup> GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre.

<sup>37</sup> *Développement domont inc. c. Barcelo et la GCR*, Soreconi 212108001 18 juillet 2022, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>38</sup> 1991 1 RCS 374.

[167.2] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*<sup>39</sup>, le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

[...] 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 [...]

[168] Quant à la demande qu'un autre entrepreneur fasse les travaux correctifs – cette demande a été faite en juillet 2022, encore une fois, après que le soussigné ait rendu une décision arbitrale le 18 juillet 2022<sup>40</sup> dans un autre dossier sur un autre immeuble – la preuve actuelle au présent dossier ne permet pas d'en venir à cette conclusion.

#### **Point 4. Carrelage, céramique et coulis inégaux**

##### **Marek Rakowski**

[169] En vue de l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022, le Bénéficiaire a installé des Post-it à plusieurs endroits sur le plancher en vue de la visite des lieux précédant l'audience.

[170] Le Bénéficiaire a écrit dans sa dénonciation du 29 mars 2021 (point 5 de A-5) que la date de la première observation fut le 9 octobre 2020, et témoigne ainsi de la chronologie.

[171] Quand il a pris possession de la maison en janvier 2020, il n'a pas constaté cette problématique.

[172] Le 6 mars 2020, il envoie un texto avec des photos (pièce B-4 (PDF 183/232)), ayant constaté à ce moment que le coulis était fissuré ou complètement disparu : « The grout along the large grey tiles is cracking in multiple places. About 12-15 spots ».

[173] Il y a eu une réparation le 23 mars 2020 par l'équipe de *Braci*, un sous-traitant de l'Entrepreneur, ils ont gratté plus profondément les parties qui étaient endommagées, fissurées, ils ont remis du coulis ordinaire : il était satisfait des réparations.

[174] Rendu au 9 octobre 2020 :

[174.1] des fissures se sont rouvertes ;

[174.2] des tuiles se sont décollées, en marchant dessus on sentait un certain mouvement dans les tuiles :

[174.2.1] la première tuile était située près du four micro-ondes ;

[174.2.2] la deuxième tuile était située devant l'évier ;

<sup>39</sup> 1929 RCS 341, p. 343.

<sup>40</sup> *Développement Domont inc. c. Barcelo et la GCR*, Soreconi 212108001 18 juillet 2022, Roland-Yves Gagné, arbitre.

ça bougeait, ça faisait du bruit, ce n'était pas là avant.

[175] Il a contacté le représentant de l'Entrepreneur Monsieur Trotta (courriel du 9 octobre, pièce B-2 « there is the same grout issue in the kitchen. Please find attached some pics. A few tiles are « clicking » when we walk on them ») et ce dernier est venu.

[176] Le 2 novembre ils ont commencé des réparations qui se sont déroulées du 2 au 6 novembre 2020 avec la compagnie *Miva*.

[177] Il a été présent quand l'ouvrier a enlevé les deux tuiles, gratté les coulis au complet avec un Dremel à tête rotative, puis l'ouvrier a arrêté parce que le disque était magané, et quand la deuxième tête de disque ne fonctionnait plus il est passé à l'Exacto pour enlever le coulis qui était là, puis ils ont procédé à remplir le coulis avec une base d'époxy.

[178] En soirée du 6 novembre 2020, Monsieur Trotta l'a appelé, le Bénéficiaire lui a dit avoir vu :

[178.1] une tuile qui était dénivelée ;

[178.2] le rebord du plancher avec un certain dénivèlement ;

[178.3] des tuiles qui ont été coupées, endommagées.

[179] Au niveau du coulis qu'il dit être maintenant bigarré, il n'a pas vu les différentes couleurs le 6 novembre car c'était frais ; il l'a constaté le 13 novembre 2020, Miva est revenu faire des retouches au niveau du coulis et en même temps il a montré à Miva les autres éléments.

[180] Il a demandé à quelques reprises d'avoir une visite de l'Entrepreneur.

[181] Le 18 février 2021 il y a eu une visite de Monsieur Trinci et de « Mario » représentant de Miva, on a regardé le plancher de la cuisine ; lui il a identifié les éléments, le coulis inégal, les tuiles qui ne sont pas au même niveau, les tuiles qui étaient endommagées, ainsi que les tuiles qui étaient fissurées à côté de la porte patio.

[182] La réponse de Monsieur Trinci et du représentant Mario a été que « c'est comme ça », Monsieur Trinci lui a dit de ne pas regarder par terre quand il marchait.

[183] Des tuiles de surplus, il ne lui en reste que quatre ou cinq.

[184] La photo 30 c'est lui qui l'a prise, il était dans les environs quand ils ont décollé la tuile, ils ont passé une brosse et ramassé les morceaux.

### **Nicola Trinci**

[185] Nicolas Trinci dit que si un sous-traitant est venu en mars 2020 (Baci) et un autre en novembre 2020 (Miva), c'est que le premier était occupé, question de disponibilité.

[186] Pour lui, il n'y a pas de dommage causé par un Exacto, les dommages étaient présents avant, « ce n'est pas avec un Exacto que ça graigne comme ça ».

[187] Le Tribunal a déclaré non pertinent, la question de la procureure des Bénéficiaires visant à mettre en preuve que la céramique au deuxième étage avait été changée au complet et ajoute ici que cela n'est pas concluant, ni dans un sens ni dans l'autre.

### La décision de l'Administrateur et l'expertise de Sylvain Brosseau

[188] L'Administrateur a rejeté cette réclamation en ces termes :

Les bénéficiaires nous expliquent avoir remarqué un différentiel de teinte dans le coulis du carrelage céramique au plancher et des inégalités de niveau entre certains carreaux à la suite de la réception du bâtiment.

Ils précisent que l'entrepreneur est venu faire des correctifs à la suite de leur demande, desquels ils se déclarent insatisfaits puisque selon eux, le coulis à certains endroits a un aspect bigarré.

L'administrateur pour sa part a pu constater en s'approchant très près du coulis, une certaine nuance de tons à certains endroits, tandis qu'à hauteur d'homme, cet aspect n'est pas perceptible.

De même, lorsque montré par les bénéficiaires, nous avons pu remarquer une très légère différence de niveau au rebord de quelques tuiles, laquelle à hauteur d'homme n'était pas perceptible.

Il est important ici de préciser que ces aspects **non** [n'ont] **pas été déclarés** au formulaire d'inspection préreception **ni dans la première année de la garantie** à l'administrateur.

L'administrateur est d'avis que ces aspects **ne rencontrent pas les critères du vice caché**, le bâtiment étant maintenant dans sa deuxième année de garantie et ne peut accueillir la présente requête. (nos soulignés)

[189] L'expert Brosseau a conclu quant à lui être en présence d'une malfaçon ; il écrit dans son rapport :

- Tuile à l'entrée de la maison dégageant un son creux occasionnellement (photo 22).
- Différence de niveaux d'environ 5 mm entre le carrelage de céramique et la lame en bois du plancher au coin de la jonction près de la porte du sous-sol (photo 23). La dénivellation peut être sentie sous les pieds en marchant.
- Différence de niveaux d'environ 4 mm entre les tuiles du carrelage de céramique près de la porte du sous-sol (photo 24).
- Tuile décollée au coin avant gauche de l'îlot dans la cuisine (photo 25).
- Décoloration visible à hauteur d'homme du coulis entre les tuiles de céramique dans la cuisine (photos 26 et 27).
- Plusieurs rayures et éraflures sur les tuiles en céramique au séjour (photos 28 et 29).
- Selon une photo fournie par notre client qui a été prise lors des travaux correctifs, il appert clairement que les tuiles ont été mal collées et que des décollements et dommages sont à prévoir (photo 30).
- Tuile fissurée devant le réfrigérateur. La fissure est peut-être causée par la présence d'un vide sous la tuile (photo 33).

Nous sommes d'avis qu'il y a eu malfaçon au niveau de l'installation des tuiles en céramique et que les corrections apportées étaient inadéquates et non conforme

aux règles de l'art. À la photo 30 fournie par le propriétaire, celle-ci démontre qu'il y a présence de vides sous les tuiles, que la colle n'a pas adhéré au contreplaqué, ce qui diminue la surface et la performance de collement de la céramique au substrat. Ceci contribue aussi à la création de faiblesses au plan de la tuile, étant donné la discontinuité de la matière adhésive sous-jacente.

La différence de niveau entre les tuiles, la présence de rayures sur celles-ci, la délamination et la non-homogénéité des coulis sont dues à la façon dont les tuiles ont été installées, en plus de la nature de l'adhésif utilisé et l'état du substrat. De plus, nous avons constaté des dénivellations de 5 mm entre les tuiles et d'après le « *Guide de performance de l'APCHQ* », une dénivellation entre des tuiles de même surface de plus de 1/16 po (2 mm) est considérée comme excessive et par conséquent, les rebords des tuiles qui sortent sont sujets à une usure prématurée. De même, la dénivellation entre les tuiles des deux (2) surfaces, en tuiles de céramique et lames de bois, est de 4 mm, alors que selon le même guide, une dénivellation entre deux (2) surfaces adjacentes de plancher, où il n'y a pas de moulure de transition, de plus de 1/8 po (3 mm) est considérée comme excessive.



D'après ce qui précède et afin de permettre aux résidents la pleine jouissance du bien fini et que le résultat souhaité soit durable, nous sommes d'avis de procéder au remplacement de la totalité de la surface en tuiles de céramique, ce qui requiert l'enlèvement des armoires et de l'îlot dans la cuisine. En retirant les tuiles, il faudra vérifier que le panneau de couche de pose sous le plancher de céramique de 7/16 po d'épaisseur vissé tous les 8 po sur les solives est présent.

### Sylvain Brosseau

[190] À l'audience, l'expert Brosseau affirme avoir constaté des sons creux entre autres sur le coin près de la porte, des dénivellations, un détachement, certaines tuiles décollées ;

[190.1] le Tribunal lui a demandé si elles étaient encore décollées, la réponse a été qu'elles avaient été décollées.

[191] Des dénivellations c'est accrochant pour les pieds, ça use la finition de la céramique prématurément, ça favorise à dégrader le coulis entre les tuiles, ce n'est pas une situation normale pour un couvre plancher.

[192] Les mesures qu'il a prises sur place dépassent à certains endroits les normes et la règle de l'art, tel qu'indiqué dans son rapport.

[193] Ce ne sont pas juste les dommages actuels, ce sont les dommages prévisibles à long terme, ça ne vieillira pas normalement, alors que la céramique a une longue durée de vie, bien souvent on la change seulement parce qu'elle est démodée.

[194] Il y a tellement d'éléments, c'est sûr que c'est esthétique mais ce n'est pas acceptable pour une maison neuve, il a toujours une inquiétude « qu'il y ait eu des réparations mais c'est quand est-ce les prochaines ? », donc ;

[194.1] il recommande de reprendre la céramique au complet ;

[194.2] ce n'est pas possible de seulement faire des correctifs à certains endroits indiqués à moins qu'« ils » soient capables de garantir que les tuiles vont atteindre leur durée de vie utile, mais pour lui, il ne voit pas comment on peut prétendre que ça été mal fait à certains endroits mais que les autres tuiles auraient été bien installées ;

[194.3] il ajoute qu'il ne faut pas perdre de vue « la photo 30 » où il n'y a plus d'adhérents et ça lui parle beaucoup ;

[194.3.1] le Tribunal lui a fait remarquer que peut-être ça avait été tout simplement sablé avant qu'on repose la tuile, il dit : « ça peut-être la préparation effectivement, mais peut-être autre chose, je ne sais pas ».

[195] Il dit que ce n'est pas confortable quand on marche avec des bas, que le coulis va se dégrader, le fini va s'user plus prématurément.

[196] C'est impossible de refaire juste certaines corrections, il y a tellement d'imperfections quand on regarde par terre tous les Post-it - collants, il en voit 30, il y en a partout, c'est pour montrer qu'il y a la dénivellation, une éraflure par un outil qui a brisé la finition.

[197] En contre-interrogatoire, il dit ne pas avoir observé d'autres dommages que ceux notés dans son rapport.

### **Jean-Claude Fillion**

[198] L'inspecteur-conciliateur affirme que, quand il a effectué sa visite avant de rendre sa décision :

[198.1] il n'y avait pas autant de Post-it qu'aujourd'hui sur le plancher, les photos dans sa décision en font foi ;

[198.2] il s'est tenu à hauteur d'homme et a marché normalement, le plancher lui a paru très acceptable et il n'a remarqué aucune anomalie ;

[198.3] c'est quand les Bénéficiaires lui ont pointé des endroits qu'on s'est agenouillé et là, il s'est aperçu qu'à certains endroits le coulis, qu'on a dit bigarré, avait deux nuances.

- [199] Aujourd'hui, on dit de mettre son pied pour sentir la dénivellation mais si on marche normalement sur les tuiles, ce n'était pas une malfaçon, c'est dans les tolérances acceptables dans l'ensemble de l'installation.
- [200] Le test du crayon (note : l'expert Brosseau a frappé des tuiles avec son crayon pour faire entendre un son creux) est peut-être bien, biaisé, ça dépend où on frappe avec son crayon, on peut frapper une rainure, il faudrait une masse ; à la pose, on met une motte d'époxy, on tire la motte d'époxy avec une truelle et ça fait des rainures, des nervures.
- [201] Il n'a pas senti de vide quand il a marché sur les tuiles de deux pieds par deux pieds.
- [202] Il n'a pas encore vu une tuile bouger, de dire que toutes les tuiles vont se mettre à décoller, c'est alarmiste, il s'est passé une année ou presque depuis sa dernière visite, et il y a aussi l'usage normal du plancher.
- [203] Coulis inégaux : ce n'est pas une malfaçon non apparente parce qu'à hauteur d'homme normal, ça lui apparaît normal, c'est en s'approchant qu'on voit deux tons.
- [204] Les réparations aux deux tuiles sont correctes et il n'y en a pas de décollées.

### **Plaidoirie des Bénéficiaires**

- [205] Les Bénéficiaires plaident être en présence de cinq éléments de malfaçons non apparentes :
- [205.1] le coulis est bigarré ;
  - [205.2] le dénivellement, cela a des conséquences pour le confort aux pieds et pour une usure prématurée des rebords ;
  - [205.3] les dommages aux tuiles par Exacto ;
  - [205.4] la mauvaise adhérence ;
  - [205.5] les tuiles fissurées.
- [206] L'esthétisme n'est pas à quoi on s'attend pour une maison neuve.
- [207] Ce n'est pas seulement quelques tuiles qui sont atteintes, c'est réparti sur toute la surface et non concentré, l'expert Brosseau a dit qu'à son avis il faut tout refaire au complet pour s'assurer d'un recouvrement uniforme.
- [208] Pour les correctifs, ils demandent non pas de préciser des méthodes de réparation mais préciser l'étendue des travaux car on ne veut pas se retrouver après ça avec un problème avec l'Entrepreneur.

### **Plaidoirie de l'Entrepreneur**

- [209] L'Entrepreneur plaide que les travaux et les réparations ont été faites selon la règle de l'art et dans les tolérances acceptables.

## Plaidoirie de l'Administrateur

[210] Pour l'Administrateur, si on est obligé de mettre des « petits stickers » on ne peut dire que c'est apparent, c'est un très beau plancher et très bien installé.

[211] Les associations d'entrepreneurs et la GCR ont établi des guides de performance, peu importe le prix qu'on paye, un bâtiment n'est jamais parfait, il y a toujours des petites imperfections, la question c'est est-ce que c'est acceptable, c'est tolérable, selon ce qu'on voit sur le marché de façon générale.

[212] C'est exagéré que de demander de refaire le plancher au complet alors qu'on parle d'une tuile en avant du réfrigérateur qui est peut-être « chippé » dans le coin, peut-être un chaudron ou autre a été échappé, on ne sait pas.

## Décision sur le point 4

[213] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal accueille partiellement la réclamation, pour effectuer des travaux correctifs aux malfaçons, donc aux tuiles coupées, tuiles fissurées, tuiles dénivelées (tel que spécifiés ici).

[214] Le Tribunal réitère les paragraphes [17] et s. ci-haut, la problématique a été découverte pendant la période de la couverture pour malfaçon et non seulement pour vice caché comme décidé par l'Administrateur et ces malfaçons sont couvertes pendant la première année de la garantie.

[215] M<sup>e</sup> Sylvie Rodrigue et M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards<sup>41</sup> (aujourd'hui juge à la Cour supérieure) sont d'avis quant à la malfaçon :

*« 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 par la non-conformité ».*

[216] Les Bénéficiaires, qui ont acheté une maison neuve, ont des tuiles coupées, des tuiles dénivelées, des tuiles fissurées ; avec égards, le Tribunal n'est pas d'accord avec l'Administrateur qui a conclu que c'est ça, la règle de l'art et l'absence de malfaçon.

## Étendue des travaux correctifs

[217] La procureure des Bénéficiaires a demandé que le soussigné « fixe l'étendue des travaux » et celui-ci a répondu qu'il allait le faire s'il lui donnait raison.

[218] L'étendue des travaux est de corriger chacune des malfaçons :

<sup>41</sup> *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.

[218.1]tuile à l'entrée de la maison dégageant un son creux occasionnellement (photo 22) –vu sa localisation dans un endroit très passant elle doit être recollée ;

[218.2]tuiles dénivelées qui ne respectent pas les performances minimales (page II-21, *Guide de performance de l'APCHQ*, Dénivellation excessive entre des carreaux adjacents en marbre, céramique ou pierre ou entre surfaces adjacentes, pdf 257/338) :

[218.2.1] dénivellation entre des tuiles de même surface de plus de 1/16 po (2 mm) ;

[218.2.2] dénivellation entre deux (2) surfaces adjacentes de plancher où il n'y a pas de moulure de transition, de plus de 1/8 po (3 mm)).

[218.2.3] la présente décision porte sur toute tuile qui aurait la ou les problématique(s) suivante(s) même si le rapport d'expert en cite deux :

218.2.3.1. Différence de niveaux d'environ 5 mm entre le carrelage de céramique et la lame en bois du plancher au coin de la jonction près de la porte du sous-sol (photo 23). La dénivellation peut être sentie sous les pieds en marchant.

218.2.3.2. Différence de niveaux d'environ 4 mm entre les tuiles du carrelage de céramique près de la porte du sous-sol (photo 24) ;

[218.3]tuiles coupées ;

[218.4]tuiles fissurées.

[219] Quant à la réclamation pour « coulis bigarré », le Tribunal conclut de la preuve qu'il ne peut faire suite à la demande, tout en ajoutant que le même *Guide de performance de l'APCHQ* cité par l'expert des Bénéficiaires mentionne aussi, à la même page :

Lorsqu'on effectue des réparations, il est normal que la couleur du coulis [...] varie quelque peu.

[220] Bien que cet extrait à la même page n'ait pas été produit à l'audience avec les autres extraits, le Tribunal est un tribunal statuaire spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle, et a une connaissance judiciaire de ce *Guide*<sup>42</sup>.

[221] Le Tribunal d'arbitrage rejette la demande de reprendre la céramique au complet ;

[221.1]parce que, d'après les Bénéficiaires, deux tuiles se sont déjà décollées et qu'il faut déduire de ce fait que toutes vont subir le même sort ;

<sup>42</sup> « Devant des tribunaux administratifs ou spécialisés ou devant des arbitres, la connaissance judiciaire des faits est encore plus étendue. Les membres de ces tribunaux sont souvent nommés en raison de leurs connaissances et de leur expérience dans un domaine spécialisé. Ils peuvent parfois prendre connaissance d'office des faits qui, sans être connus de tout le monde, sont notoires à l'égard des parties qui plaident devant ces tribunaux » ; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4<sup>e</sup> édition, p. 91.

- [221.1.1] les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve justifiant cette demande, ce n'est pas parce que deux tuiles se sont décollées il y a plus d'un an que toutes les tuiles sont à risque de décollement prématurées ;
- [221.1.2] cette « crainte » n'est pas basée sur la preuve, le Tribunal soussigné ajoutant qu'il n'en n'est pas à son premier plancher où deux tuiles ont décollé ;
- [221.1.3] le Tribunal ne considère pas concluante une photo (photo 30) qui montre une tuile hors du plancher et la surface en dessous – le Tribunal conclut quant à lui que le dessous a été nettoyé avant de la remettre en place pour une bonne adhésion, d'autant plus que la tuile n'a plus rebougé depuis ;
- [221.1.4] dans l'affaire *Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>43</sup>, notre collègue, Alcide Fournier, écrit :

[145] Cette crainte de l'expert n'étant supportée par aucun élément concret, la décision de l'administrateur est maintenue. ;

- [221.1.5] dans l'arrêt *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*<sup>44</sup> la Cour d'appel écrit :

[30] [...] Une obligation de résultat n'a pas nécessairement pour pendant le droit d'exiger après coup la reprise des travaux afin d'atteindre la perfection en toutes choses. ;

[221.2] parce que, d'après les Bénéficiaires, il y aurait trop de corrections à effectuer ;

- [221.2.1] le Tribunal n'est pas d'accord à la vue de la preuve et à la vue du plancher, cette demande est exagérée ;

[221.3] parce que, d'après les Bénéficiaires, il ne reste que quatre ou cinq tuiles supplémentaires ;

- [221.3.1] il s'agit de remplacer par des carreaux de la même série et appliquer un coulis de même couleur dans la mesure du possible et selon les règles de l'art.

## Point 6. Plancher du sous-sol

[222] Pour rappel, l'audition de l'arbitrage a été précédée d'une visite des lieux qui a permis au soussigné de constater la problématique dénoncée.

<sup>43</sup> Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.

<sup>44</sup> 2007 QCCA 1292. <http://t.soquij.ca/k4HAW>

### Marek Rakowski

[223] Bien qu'il ait écrit au formulaire de dénonciation (pièce A-5) que sa première observation est le 15 janvier 2021, il a constaté la problématique pour la première fois entre le 24 et le 31 décembre 2020 mais ne voulant pas déranger les gens pendant les vacances de Noël il a contacté Monsieur Trotta par téléphone les 5 et 6 janvier 2021.

[224] Le 18 février 2021 lors de la visite de Messieurs Trinci et Trotta, ils sont allés au sous-sol : à ce moment-là il y avait deux endroits :

[224.1] premièrement entre la jonction de la descente de l'escalier et le bureau ;

[224.2] deuxièmement à droite de la porte de la chambre froide, ces deux éléments là où on voyait vraiment le plancher « rebondir ».

[225] Monsieur Trinci n'a rien dit à ce sujet lors de cette visite.

[226] Depuis ce moment-là, entre la demande d'arbitrage et aujourd'hui, il a constaté la problématique à d'autres endroits, y compris à un endroit montré à tous dans le bureau juste avant l'audience qui est apparue il y a deux semaines.

### Nicola Trinci

[227] Pour l'Entrepreneur, quand on donne un coup, on peut casser la connexion, ça se peut que le joint brise, malgré une tolérance acceptable ; pour lui on a donné un coup.

[228] À la réception il était en bon état, il n'était pas sur la liste, on a fait le tour, on n'a rien remarqué d'anormal.

[229] En-dessous du plancher au sous-sol, la dalle est une dalle armée avec une armature, il y a des tuyaux de chauffage installés par le plombier du Bénéficiaire pour chauffer le plancher, il n'y a pas d'affaissement qui s'est passé.

### La décision de l'Administrateur et l'expertise de Sylvain Brosseau

[230] L'Administrateur a rejeté cette réclamation en ces termes :

Le bénéficiaire nous explique que le revêtement du plancher au sous-sol est inégal, situation perceptible lorsqu'il marche sur le revêtement de sol.

Notre visite ne nous a pas permis de constater une déflexion extraordinaire lorsque nous avons marché sur les surfaces de plancher au sous-sol, à l'exception d'un endroit près de l'entrée de la pièce bureau, et la situation nous est apparue rencontrer les tolérances acceptables dans le milieu de la construction à ce jour.

Il est important de préciser qu'un plancher flottant est installé sur une membrane résiliente pouvant provoquer une légère sensation d'enfoncement à certains endroits.

L'administrateur est d'avis que l'aspect dénoncé **ne rencontre pas les critères du vice caché, le bâtiment étant maintenant dans sa deuxième année de garantie** et ne peut accueillir la présente requête.

[231] Pour sa part, l'expert Brosseau écrit :

Des lames du parquet sont instables, grincent et se séparent dans le plancher flottant au sous-sol, à l'entrée dans la salle bureau et au coin du mur dans la grande salle. En marchant dessus, nous avons constaté que ça s'enfonce sous les pieds (photos 31 et 32 et celles ci-dessus). Il y a également d'autres zones de lattes qui grincent et se séparent, se retrouvant entre la salle mécanique et la fenêtre à l'arrière de la maison, côté sud, presque au milieu de la pièce.

Par ailleurs, les lames de parquet du sous-sol et/ou le support en-dessous ne sont pas installés adéquatement à plusieurs endroits et par conséquent, les lames de parquet tassent lorsqu'elles sont sollicitées. Avant la pose de lames de parquet, il faut s'assurer que le plancher est stable et de niveau dans son entièreté. Pour corriger la situation, ces lames devront être retirées, le support devra être corrigé adéquatement, et ce, afin de garantir une fixation adéquate, indemne de tout mouvement des lames de parquet.

### **Sylvain Brosseau**

[232] À l'audience, l'expert Brosseau dit que ce n'est pas juste un petit effet normal sous les pas à certaines surfaces : à certains endroits le plancher se déforme, il bombe et descend, il y a une dislocation entre certaines planches surtout près de la porte.

[233] Quant à la cause, la surface en dessous est inégale, on parle de la dalle de béton, pour éviter ça l'installateur doit s'assurer qu'il n'y a pas de dénivellation de la dalle, que la surface est la plus égale possible, ça peut être le dégagement entre la finition du plancher flottant et la jonction du mur.

[234] Il n'est pas d'accord avec la position de l'Administrateur que ça rencontre les tolérances acceptables : à divers endroits ça ne rencontre absolument pas les tolérances acceptables dans l'industrie de la construction :

[234.1] on parle de dénivellation ;

[234.2] on parle d'affaissement à certains endroits qui varient de plus de trois huitièmes de pouce, ça démontre qu'en dessous il y a des vides ;

dans une situation comme ça il recommande à ces endroits-là, d'enlever le revêtement, de détacher progressivement par section et de s'assurer de la surface et de s'assurer que les dégagements au niveau des sections de mur permettent au mouvement de contraction et dilatation des matériaux.

[235] Il ne voit pas d'impact ou de lien avec la dalle chauffante du sous-sol.

[236] Les deux matériaux (les deux planches) sont complètement désolidarisés, ils ne sont plus attachés l'un avec l'autre, ils sont disloqués, entre autres près du bureau, le « clip » n'est plus ensemble, un baisse et l'autre ne baisse pas.

[237] La sous-couche est une mousse qui crée un effet de confort, ça va baisser un peu, il y a des places où on sent un petit peu quelque chose mais c'est confortable, à d'autres endroits on sent que ça baisse « pas à peu près » et il y a des places que c'est disloqué.

[238] Aux endroits où il y a un mouvement d'affaissement important, il faut enlever le revêtement, regarder la dalle de béton, mettre un auto-nivelant et remettre le revêtement.

### **Jean-Claude Filion**

- [239] L'inspecteur-conciliateur dit avoir senti une dénivellation quand on passe le seuil qui mène au bureau ; le reste, on a entendu quelques craquements, le taux d'humidité est très élevé.
- [240] Quant au taux d'humidité, le composé d'un plancher flottant subit une dilatation et un retrait, c'est sûr qu'un certain moment donné il se peut qu'il y ait une contraction ou un retrait des planches, il ajoute toutefois que le taux d'humidité n'explique pas ce qu'on a vu mais ce n'est pas ce qui dénonce et que ça affecte plus un plancher de bois franc qu'un plancher flottant.
- [241] Le Tribunal lui a demandé s'il n'était pas d'accord qu'il y avait de la malfaçon à ces deux endroits (seuil du bureau et dans le bureau), il répond que ça pourrait être considéré comme une malfaçon apparente car c'était comme ça au départ, il ne voit pas que la dalle ait pu baisser et que pour lui, le plancher était comme ça
- [242] En contre-interrogatoire, il dit être en accord avec l'expert Brosseau, il peut y avoir une dépression au coulage de la dalle lors du séchage et il y aurait probablement dû y avoir une application d'un auto nivelant dans cette portion-là mais il ne croit pas que la membrane (sous-couche) ait été oubliée à cet endroit-là ni qu'il y ait un mouvement de la dalle ; il dit aussi ne pas pouvoir être garant de l'installation, il faudrait enlever le plancher et voir, elle aurait dû être appliquée partout.

### **Plaidoirie des Bénéficiaires**

- [243] Pour les Bénéficiaires, c'est de la malfaçon non apparente ; lors de l'inspection préreception, on ne peut pas reprocher aux Bénéficiaires de ne pas l'avoir vu si l'Entrepreneur ne l'a pas noté et on ne peut pas s'attendre à ce qu'un bénéficiaire lors de la visite marche partout sur le recouvrement du plancher du sous-sol.
- [244] L'article 17 du *Règlement* dit qu'autant l'entrepreneur que les bénéficiaires doivent noter les éléments apparents sur le rapport d'inspection donc on ne peut pas reprocher aux Bénéficiaires de ne pas avoir noté ce que l'Entrepreneur avait l'obligation de noter.
- [245] De plus, le Bénéficiaire a témoigné que la situation a empiré depuis sa première observation.

### **Plaidoirie de l'Administrateur**

- [246] L'Administrateur plaide que oui, il y a au moins une tuile où on voit que la déflexion n'est pas normale mais pour le reste du plancher c'est tout à fait normal, qu'il y ait une flexion on ne peut pas refaire le plancher, c'est peut-être une malfaçon mais qui n'a pas été dénoncée dans les délais.

### **Décision sur le point 6**

- [247] Tout d'abord, le Tribunal rejette la position de l'Administrateur à l'effet d'une couverture pour vice caché seulement, la problématique a été découverte à la fin décembre 2020, dénoncée en mars 2021, objet de la couverture pour malfaçon non apparente, et réfère aux paragraphes [17] et s. ci-haut.

[248] Considérant que la problématique s'est manifestée et a été découverte pendant la première année suivant la réception, considérant la présence de malfaçons, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est accueillie.

[249] Le Tribunal d'arbitrage, ayant vu les lieux, analysé les photos soumises, les documents au dossier et entendus les témoins à l'audience, conclut à accueillir la demande d'arbitrage, pour des travaux correctifs spécifiquement aux endroits où les lattes sont défectueuses.

[250] Les Bénéficiaires ont acheté à l'origine un plancher qui devait être conforme à l'obligation de résultat prévue à l'article 2100 du Code Civil, soit exempt de malfaçon.

[251] Dans l'affaire *Michael Nuter et Lisa Rae c. Construction Réal Landry Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCQ*<sup>45</sup>, M<sup>e</sup> Johanne Despatie, arbitre, écrit :

[...] l'article 2099 du Code civil du Québec reconnaît [...] à l'entrepreneur le libre choix des moyens d'exécution de son contrat [...]

Ce droit comporte en corollaire un certain nombre d'obligations dont, à l'article 2100 du Code civil du Québec, celle pour l'entrepreneur d'agir, au mieux des intérêts de son client, avec diligence et aussi, cette familière ici, de se conformer aux usages et règles de leur art.

Cette liberté, cette latitude, tiennent à la reconnaissance par le législateur de l'expertise de certains dans le domaine de la construction. Pratiquement, cette reconnaissance a comme contrepartie chez l'entrepreneur une obligation dite de résultat à l'égard de son client, i.e. l'obligation de livrer une chose normalement attendue et qui soit conforme.

[252] Le Tribunal rejette l'argument de l'inspecteur-conciliateur à l'effet que cela était de la malfaçon apparente qui aurait dû être découverte à la réception, le Bénéficiaire a témoigné à l'effet que les problèmes s'étaient manifestés progressivement.

[253] Quant à l'étendue des travaux, il s'agit précisément de corriger les endroits problématiques – là où le plancher « renforce » vu que les lattes sont désolidarisées, de vérifier en même temps l'état du dessous pour s'assurer qu'il n'y ait pas de vide, mettre un auto-nivelant au besoin, remettre le revêtement, et de remettre les lieux en état.

### **Date de fins des travaux**

[254] Dans sa décision, l'Administrateur a fixé la date de la fin des travaux au même jour que la date de la réception des travaux.

[255] Le Tribunal accueille la demande d'arbitrage des Bénéficiaires de modifier et fixer la date de la fin des travaux vu la preuve et vu le droit applicable.

[256] Le *Règlement* parle par lui-même et il ne convient pas à tous et chacun d'en changer les termes, surtout après les nombreuses décisions de la Cour d'appel à l'effet que le *Règlement* est d'ordre public.

<sup>45</sup> *Michael Nuter et Lisa Rae c. Construction Réal Landry Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCQ* GAMM 2007-09-013, 10 juin 2008, M<sup>e</sup> Johanne Despatie, arbitre.

[257] Pour les bâtiments non détenus en copropriété comme c'est le cas ici, le formulaire de pré-réception indique clairement, s'il reste des travaux à parachever, la date prévue de la fin des travaux.

[258] L'article 8 du *Règlement* indique clairement :

[258.1] que la « fin des travaux » est quand :

[258.1.1] (1) tous travaux convenus par écrit relatifs au bâtiment sont exécutés ET

[258.1.2] (2) le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine ;

[258.2] que la « réception » a lieu quand le bâtiment est en état de servir à son usage *et non*, quand tous les travaux convenus par écrit sont terminés :

**8.** Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique *un sens différent, on entend par*:

*«fin des travaux»*: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés **et** le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

*«parachèvement des travaux»*: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

*«réception du bâtiment»*: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment **qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever** ou à corriger.

[259] L'article 10 du *Règlement* mentionne aussi que la date de fin des travaux peut être convenue, ce n'est donc pas nécessairement la même date que la réception des travaux :

2° [...] Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable **suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception**;

[260] C'est aussi la position de la *Régie du bâtiment* qui indique sur le formulaire de pré-réception deux dates, soit (1) date de fin des travaux s'il ne reste pas des travaux à parachever et (2) date prévue de la fin des travaux, comme ici dans notre dossier, au 30 mai 2020.

[261] Le Tribunal d'arbitrage :

[261.1] vu la demande des Bénéficiaires de fixer la date ;

[261.2] vu la preuve :

[261.2.1] les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont convenu sur le formulaire de pré-réception (pièce A-13) de fixer la date de fin des travaux au 30 mai 2020 ;

[261.2.2] le crépi a été installé le 15 mai 2020 (le Tribunal retient la première date, celle du courriel à cette date) ;

[261.3]vu que l'article 8 du *Règlement* réfère à des travaux au bâtiment et bien que le terrain n'était pas nivelé, il n'est pas le bâtiment ;

[261.4]vu le droit applicable exposé ci-haut ;

conclut que la position de l'Administrateur qui a fixé une fin des travaux au 17 janvier 2020, qui est aussi celle de la réception, est erronée et le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires et fixe la date de la fin des travaux au 15 mai 2020.

### COÛTS DE L'ARBITRAGE

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

Les coûts de l'arbitrage [...]

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

[263] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de leurs réclamations, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur, sous réserves de ses droits subrogatoires à l'encontre de l'Entrepreneur.

### FRAIS D'EXPERTISE

[264] Les Bénéficiaires ont produit des factures pour leurs frais d'expertises dont ils demandent le remboursement selon l'article 124 du *Règlement* :

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

[265] Lors de son témoignage, l'expert Brosseau a affirmé avoir effectué deux visites, les 14 décembre 2021 et le vendredi 4 février 2022, car le client l'avait mandaté pour venir voir les dommages selon une liste déjà présentée mais l'expert est revenu pour élaborer un peu plus sur de nouveaux éléments constatés lors de la première visite.

[266] Le rapport d'expert a couvert d'autres problématiques allégués que celles sur lesquelles le Tribunal d'arbitrage devait se prononcer.

[267] Pour cette raison, sont qualifiées de pertinentes et raisonnables la somme de 5,060.54\$ (5,850.54\$ avec les taxes), détaillées ainsi :

[267.1]Facture 3533 du 26 janvier 2022 :

- [267.1.1] \$2,502.40 plus taxe, \$2,877.13 ;
- [267.2] La moitié de la facture 3621, 978,75\$ plus taxe 1,125,32\$ :
- [267.2.1] 489.38\$ (562.66\$ avec les taxes) ;
- [267.3] La moitié de la facture 3683 du 28 mars 2022 – 278,75\$ plus taxes, \$320,49 :
- [267.3.1] 139.38\$ (160.25\$ avec les taxes) ;
- [267.4] La moitié de la facture 3837 du 26 mai 2022 – 343,75\$ plus taxes, 395,23\$ :
- [267.4.1] 171.88\$ (197.62\$ avec les taxes) ;
- [267.5] Les factures pour l'audition 3838 et 3851, 1,017.50\$ et 740\$ (1,169,87\$ et 883,01\$ plus taxe) :
- [267.5.1] 1,757.50\$ (2,052.88\$ avec les taxes).

### CONCLUSION

#### [268] POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

##### **Couverture pour malfaçon non apparente**

- [268.1] **DÉCLARE** que les réclamations mentionnées aux points 1, 2, 3, 4 et 6 sont couvertes par la garantie pour malfaçon non apparente gérée par l'Administrateur en vertu du Plan de Garantie prévu par le *Règlement*, ayant été découvertes durant l'année suivant la réception des travaux et dénoncées dans un délai raisonnable ;

##### **Point 1 Revêtement d'aluminium déformé**

- [268.2] **Quant au point 1, ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs et de remettre les lieux en état sur ce point dans les soixante (60) jours des présentes, le délai étant un délai de rigueur, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai (plus quinze (15) jours vu la pause des Fêtes) ;

##### **Points 2 et 3 Fissures dans la fondation, balcon et crépi, à la brique et au mortier**

- [268.3] **Quant aux points 2 et 3, ACCUEILLE en partie**, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires pour les éléments suivants ;

- [268.3.1] **ORDONNE** d'introduire au moins un joint de contrôle vertical dans la maçonnerie des murs latéraux droite et gauche, de remplacer les briques endommagées, de refaire les joints de mortier fissurés et de remettre les lieux en état ;

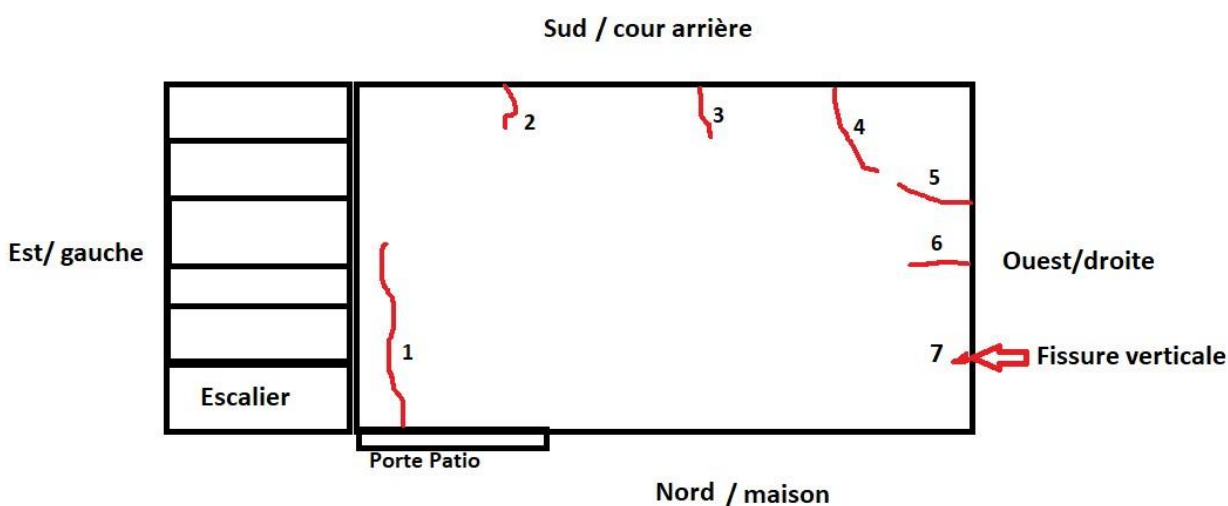
[268.3.2] **ORDONNE** d'effectuer les travaux correctifs pour la *Dalle au-dessus de la chambre froide arrière* (voir Rapport d'expert Burex de septembre 2022, pièce B-16) les travaux correctifs, incluant le colmatage de **toutes** les fissures sur le schéma, y compris :

268.3.2.1. jusqu'à la base de la fissure 7 verticale sous le niveau du sol ; et

268.3.2.2. à en corriger la cause ; et

268.3.2.3. remettre les lieux en état :

**SCHÉMA DE LA DALLE AU-DESSUS DE LA CHAMBRE FROIDE ARRIÈRE (BALCON)**



[268.3.3] sans limiter la généralité des deux sous-paragraphes précédents [268.3.1] et [268.3.2], **ORDONNE** spécifiquement les travaux correctifs aux éléments suivant du Rapport d'expert pièce B-1 (note : les pages sont celles du rapport et non du pdf) :

268.3.3.1. Page 5 : « Réparation antérieure déficiente et inesthétique du mur de fondation et de la maçonnerie de briques au coin arrière gauche ainsi que la présence de fissures dans le joint de mortier (photo 5) ;

268.3.3.2. Page 6 : « Réparation antérieure déficiente au niveau de la gouttière à la jonction entre les deux (2) parements en maçonnerie taillée et de briques sur la façade latérale gauche (photo 6). » ;

268.3.3.3. Page 6 : « Au coin arrière gauche du bâtiment, un morceau [de béton] s'est disloqué du reste du mur [...] insérer des barres d'armature ou de réaliser des trous à

l'horizontale dans le mur et injecter une matière adhérente à base époxyde afin de remplir et de solidariser le béton dans cette zone. » ;

268.3.3.4. Page 6 : « La réapparition de la fissure au niveau de la gouttière démontre que la réparation n'est pas réalisée en respectant les règles de l'art. » ;

268.3.3.5. Page 10 : les fissures au crépi ;

268.3.3.6. Page 11 : « La surface du crépi est creuse et une fissure horizontale est localisée à la jonction entre la dalle structurale (toit) et les murs de fondation de la chambre froide (photo 11) » ;

268.3.3.7. Page 11 : « Crépi fissuré, éclaté et décoloré ainsi que présence d'une fissure verticale entre le mur de la fondation principale et le mur de fondation de la chambre froide (arrière du bâtiment, photo 12). Une réparation a déjà été effectuée antérieurement, mais la fissure est revenue à nouveau confirmant que la réparation est inadéquate. » ;

268.3.3.8. Page 12 : Fissures aux coins bas et hauts des fenêtres encastrées dans le mur de fondation latéral droit (photos 13, 14 et 15). Réparation antérieure déficiente (photo 14).

### Quant aux délais d'exécution pour les points 2 et 3

[268.3.4] **ORDONNE** à l'Entrepreneur :

268.3.4.1. d'effectuer les travaux correctifs énumérés ci-haut aux sous-paragraphe [268.3.1] à [268.3.3] et de remettre les lieux en état dans un délai de soixante-et-onze (71) jours des présentes, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat ;

268.3.4.2. le présent délai étant un délai de rigueur mais sous réserves du droit des Bénéficiaires de se pourvoir en arbitrage de la décision du 12 octobre 2022 quant à son point 2 (la membrane de la chambre froide arrière) dans le délai prévu au *Règlement* et auquel cas, le délai pour les travaux ordonnés qui ont une incidence la membrane sera suspendu jusqu'à la conclusion de cet arbitrage ;

268.3.4.3. ET à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai prescrit, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai (plus deux

semaines vu la pause des Fêtes), sous réserves d'une impossibilité causée par des conditions hivernales ;

#### **Point 4 Carrelage Céramique et Coulis Inégaux**

[268.4] **Quant au point 4, ACCUEILLE en partie**, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs et de remettre les lieux en état quant aux éléments suivants dans les soixante (60) jours des présentes, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai (plus deux semaines vu la pause des Fêtes) ;

[268.4.1] tuile à l'entrée de la maison dégageant un son creux occasionnellement (photo 22) – elle doit être recollée ;

[268.4.2] tuiles dénivelées qui ne respectent pas les performances minimales (page II-21, *Guide de performance de l'APCHQ*, Dénivellation excessive entre des carreaux adjacents en marbre, céramique ou pierre ou entre surfaces adjacentes, pdf 257/338) :

268.4.2.1. dénivellation entre des tuiles de même surface de plus de 1/16 po (2 mm) ;

268.4.2.2. dénivellation entre deux (2) surfaces adjacentes de plancher où il n'y a pas de moulure de transition, de plus de 1/8 po (3 mm)).

268.4.2.3. toute tuile qui aurait l'une ou l'autre de cette problématique :

268.4.2.3.1. Différence de niveaux d'environ 5 mm entre le carrelage de céramique et la lame en bois du plancher au coin de la jonction près de la porte du sous-sol (photo 23). La dénivellation peut être sentie sous les pieds en marchant.

268.4.2.3.2. Différence de niveaux d'environ 4 mm entre les tuiles du carrelage de céramique près de la porte du sous-sol (photo 24) ;

[268.4.3] tuiles coupées ;

[268.4.4] tuiles fissurées ;

#### **Point 6 Plancher du sous-sol**

[268.5] **Quant au point 6,**

[268.5.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[268.5.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs et de remettre les lieux en état quant aux éléments suivants dans

les soixante (60) jours des présentes, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai (plus deux semaines vu la pause des Fêtes), soit

- 268.5.2.1. de corriger les endroits problématiques – là où le plancher « renforce » vu que les lattes sont désolidarisées ;
- 268.5.2.2. de vérifier en même temps l'état du dessous pour s'assurer qu'il n'y ait pas de vide ;
- 268.5.2.3. mettre un auto-nivelant au besoin ;
- 268.5.2.4. remettre le revêtement ; et
- 268.5.2.5. de remettre les lieux en état ;

#### **Date de la fin des travaux**

[268.6]**FIXE** la date de la fin des travaux aux fins du *Règlement* au 15 mai 2020 ;

#### **Dénonciation écrite du 5 avril 2022**

[268.7]**DÉCLARE** qu'une dénonciation écrite quant aux points suivants a été envoyée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur en vertu de l'article 18 (1) du *Règlement* le 5 avril 2022 et reçue le même jour, sur les objets suivants :

- [268.7.1] 1. Absence de membrane hydrofuge aux dalles au-dessus des chambres froides (pages 7 à 9 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
- [268.7.2] 2. Chambres froides (humidité, présence d'eau, carton, fissures chambre froide avant et dans la dalle sous-sol de la chambre froide) (pages 22 à 25 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) le tout, selon les Annexes I et II de la présente décision ;
- [268.7.3] 3. Absence de larmier au rebord du palier de l'escalier extérieur et nez de marches (pages 7 à 9 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
- [268.7.4] 4. Chantepleures obstruées ou manquantes (pages 12 à 16 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
- [268.7.5] 5. Absence de solin (page 12 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;

- [268.7.6] 6. Linteau du garage présentant une flexion au milieu et présence d'une fissure du joint de mortier au coin haut à gauche de la porte (pages 26 à 27 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
- [268.7.7] 7. Fissures dalle du garage (pages 26 à 27 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;
- [268.7.8] 8. Fenêtre du sous-sol (pages 28 à 29 du rapport de M. Sylvain Brosseau, TP (B-1)) ;

### Frais d'expertise

- [268.8] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires les frais d'expert au montant de 5,060.54\$ (5,850.54\$ avec les taxes) dans les trente (30) jours de la date de la présente décision, à noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur **ET RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) son recours subrogatoire et ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur (par.19 de l'annexe II du *Règlement*, Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*) ;

### Frais d'arbitrage

- [268.9] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;
- [268.10] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement des frais d'expertises des Bénéficiaires (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 13 octobre 2022



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / SORECONI

**Procureurs :**

M<sup>e</sup> Raphaëlle Lévesque,  
Therrien Couture Jolicœur  
Pour les Bénéficiaires

M<sup>e</sup> Marc Baillargeon,  
Pour l'Administrateur

L'Entrepreneur se  
représente seul

**Autorités :**

*Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford » c. Mario di Palma et a.* CCAC S13-031501-NP, 7 janvier 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Frère et Constructions Levasseur Inc.* CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Morin et Constructions Paul Genesse et La Garantie Qualité Habitation* CCAC S14-110401-NP, 13 mars 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179.

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

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

*Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094.

*Guerrera c. Les Constructions Naslin et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ* Soreconi 050317002, 17 juin 2005, Michel Chartier, arbitre.

*Giguère c. Gestions La Casa Inc. et La Garantie Qualité Habitation* Soreconi 050610001, 15 mars 2006, Jeffrey Edwards, arbitre (auj. juge à la Cour supérieure).

*Procureur général c. Du* 2019 QCCA 2076 par 56.

*Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale)*, [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).

*ABB Inc. c. Domtar Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461

*Nasco inc. c. Godbout (Village de)* 2015 QCCA 965.

*Desrochers c. 2533-0838 Québec inc. Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.* 2016 QCCA 825.

*Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.* 2009 QCCA 1778.

*MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.* 2010 QCCS 3451 (Hon. Juge Manon Savard J.C.S., appel rejeté vu le défaut de se constituer un nouveau procureur 2013 QCCA 828).

*9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).

*Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

*3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

*Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, alors arbitre, aujourd'hui j.c.s.

*Marcoux c. Picard* 2008 QCCA 259.

*Racaniello c. Développement Domont Inc. et GCR* CCAC S19-051001-NP, 5 septembre 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre, 2019 CanLII 102576.

*Sommeryns c. 7802471 Canada Inc. (Construction des Grands Jardins) c. GCR* CCAC S17-102201-NP, 30 octobre 2018, Yves Fournier, arbitre, 2018 CanLII 132576.

*Dusseault et Construction Philip Cousineau Inc. et GCR* SORECONI 181107001, 15 mars 2019, M<sup>e</sup> Jacinthe Savoie, arbitre, 2019 CanLII 25218.

*Syndicat de Copropriété 1 à 30 Terrasse Van Gogh c. Constructions Quorum inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* Soreconi 110706001, 4 mai 2012, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre (auj. j.c.s.).

*Développement Domont inc. c. Barcelo et la GCR*, Soreconi 212108001 18 juillet 2022, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.

*Plante c. Les Constructions Jaly Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* Soreconi 081017001, 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre.

*Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre.

*Roberge c. Bolduc* 1991 1 RCS 374.

*Shawinigan Engineering Co. c. Naud*, 1929 RCS 341

M<sup>e</sup> Sylvie Rodrigue et M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards *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.

*Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.* 2007 QCCA 1292.

*Michael Nuter et Lisa Rae c. Construction Réal Landry Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCQ* GAMM 2007-09-013, 10 juin 2008, M<sup>e</sup> Johanne Despatie, arbitre.

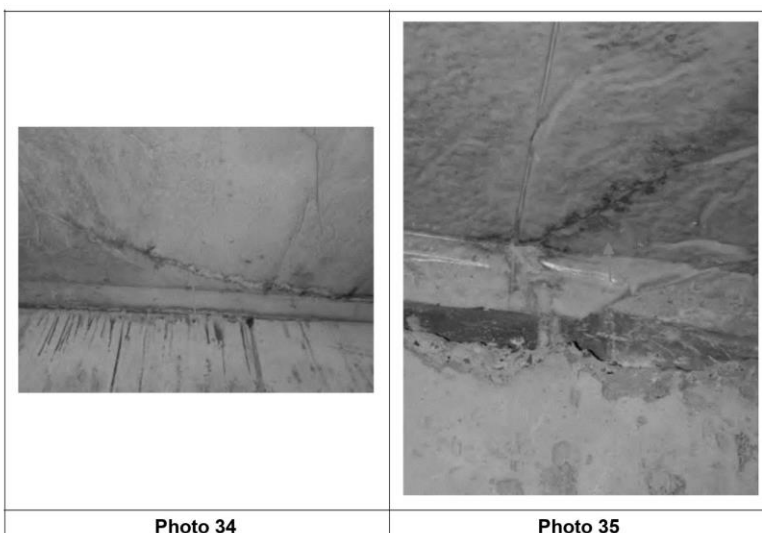
## ANNEXE I

Éléments dénoncés le 5 avril 2022 du Rapport Burex se rapportant au sous-paragraphe [70]

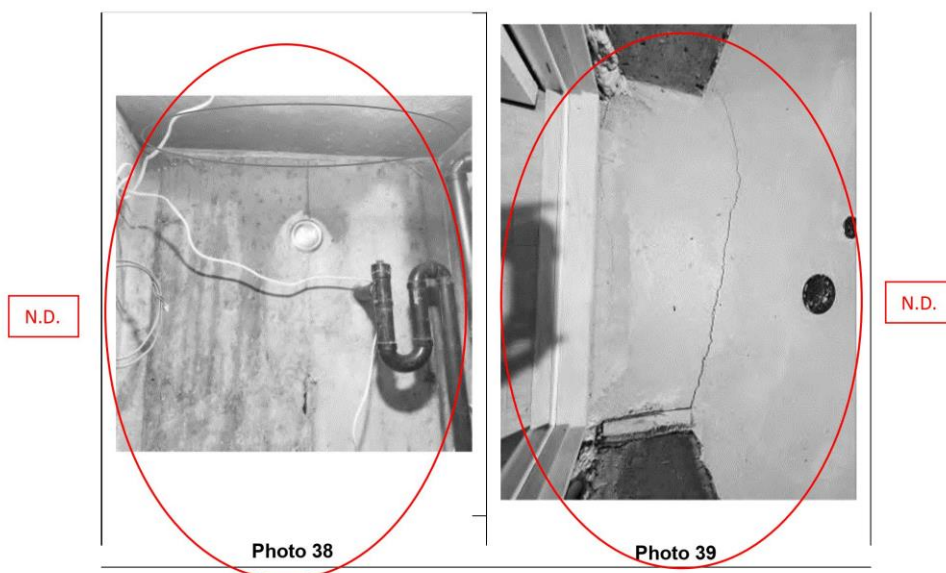
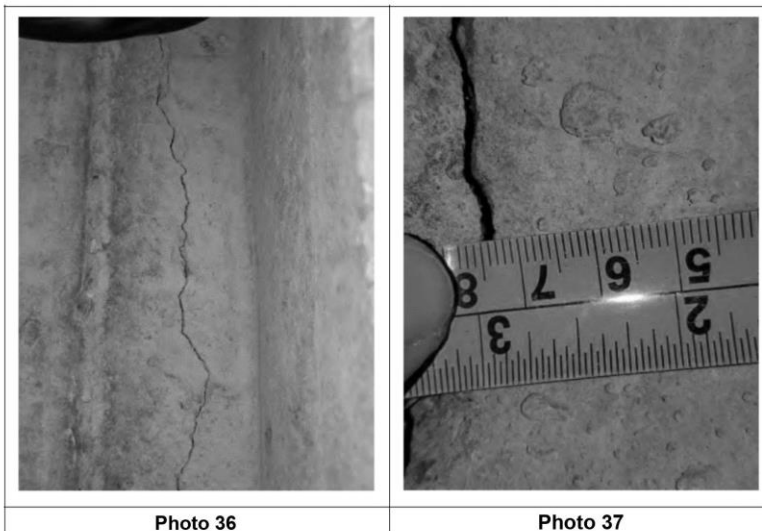
7. Chambres froides (Intérieur) :

**Observations :**

- Efflorescence le long des deux (2) fissures dans la dalle de la chambre froide arrière. Ces fissures sont les mêmes deux (2) fissures constatées à l'extérieur de la dalle (photos 34 et 35).
- Présence d'une fissure verticale de 2 mm d'épaisseur sur le mur à droite de la chambre froide arrière (photos 36 et 37).
- N.D. ○ Présence de gouttes d'eau sur le plafond de la chambre froide avant (photo 38).
- N.D. ○ Fissure dans la dalle sur sol à l'entrée de la chambre froide avant (photo 39).
- N.D. ○ Présence des restes de papier avec traces s'apparentant à de la moisissure sur les murs des chambres froides (photo 40).



Pièce B-1 / page 24 de 48



N.D.

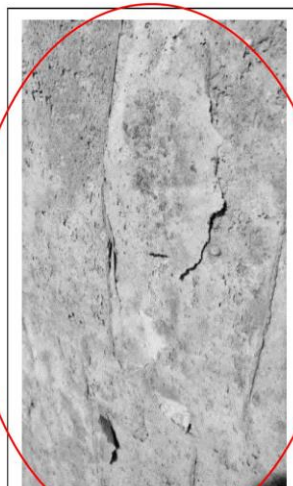


Photo 40

**Commentaire :** Dans la chambre froide arrière, nous avons constaté de l'efflorescence au niveau des deux (2) fissures à l'intrados de la dalle. La cause expliquant la présence de fissures qui traversent la dalle et leur formation ne peut être confirmée avec exactitude, mais peut être due au retrait au séchage, à la contraction ou à l'expansion thermique, à une formulation du béton ou à la mise en œuvre déficiente. Elles favorisent l'infiltration d'eau à l'intérieur et doivent être réparées par injection.

En ce qui concerne la fissure verticale de 2 mm environ longeant la hauteur du mur latéral droit de la chambre arrière, nous considérons que la cause de la fissure peut être attribuable à un mouvement différentiel entre la chambre froide et la fondation principale de l'immeuble. Lors de la coulée de la fondation, la jonction devait être renforcée avec de l'armature adéquate. Également, d'autres éléments contributifs peuvent être considérés, tels que le retrait normal du béton, une déficience dans la qualité des matériaux utilisés ou un défaut de mise en œuvre du béton. Le propriétaire nous a informés qu'il n'y avait pas d'infiltration d'eau à travers cette fissure et d'ailleurs, nous n'avons pas observé de trace d'humidité ou de cerne d'eau. À cet effet, nous recommandons de réparer cette fissure en s'assurant d'insérer des ancrages stabilisateurs et de solidifier le tout par injection. Ce n'est que lorsque le tout sera stable que vous pourrez appliquer un nouveau crépi sur toute la surface continue extérieure hors sol, et ce, afin d'éviter préjudice esthétique. La réparation de ladite fissure permet de pallier la dégradation du béton en évitant la pénétration d'air, de l'humidité et des insectes. De même, l'installation d'un dispositif permettant d'assurer un suivi de l'évolution de la fissure est fortement recommandée.

Pièce B-1 / page 26 de 48

N.D.  
Chambre  
froide  
avant

De même, nous recommandons la réparation de la fissure dans la dalle sur sol afin d'éviter les infiltrations de gaz et d'eau et prévenir la détérioration du béton. Ladite fissure pourrait être due au retrait du béton ou au fait que la partie de la dalle au seuil de la porte repose sur l'empattement, alors que le reste de la dalle repose sur le gravier et le sable. Sous l'effet du poids de la dalle, le sable et le gravier ont affaissé sensiblement, alors que le niveau de l'empattement est resté le même. Le tassement différentiel des supports a provoqué probablement la fissure à cet endroit. Cette situation aurait pu être évitée si une compaction adéquate du remblai avait été exécutée et si la dalle était suffisamment armée pour supporter les mouvements.

N.D.

Pour les deux (2) chambres froides, nous recommandons d'enlever les résidus de papiers (résidus de coffrage), car ils présentent un milieu favorable au développement de champignons en présence d'humidité. Toutefois, cette pièce demeure propice à la pousse fongique. Pour éviter la pousse fongique, l'installation d'un isolant muni d'un pare-vapeur est requise pour pallier le transfert d'air et prévenir la condensation sur les surfaces froides en béton, un système mécanique refroidisseur d'air dans le cas d'une chambre froide ou l'installation d'un déshumidificateur afin de maintenir l'humidité relative sous la barre de 45 %, jumelé avec un système de chauffage assurant une température d'au moins 15 °C ainsi que la fermeture des ouvertures pouvant introduire l'humidité contenue dans l'air extérieur. En procédant ainsi, cela préviendra la formation de la condensation et de moisissures.

## ANNEXE II

Éléments dénoncés le 5 avril 2022 du Rapport Burex se rapportant au sous-paragraphe [70].

7. Chambres froides (Intérieur) :

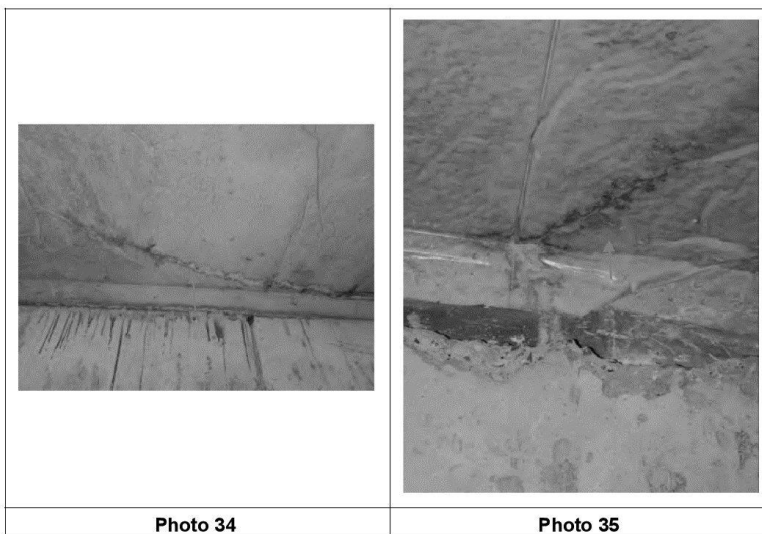
**Observations :**

- Efflorescence le long des deux (2) fissures dans la dalle de la chambre froide arrière. Ces fissures sont les mêmes deux (2) fissures constatées à l'extérieur de la dalle (photos 34 et 35).
- Présence d'une fissure verticale de 2 mm d'épaisseur sur le mur à droite de la chambre froide arrière (photos 36 et 37).
- Présence de gouttes d'eau sur le plafond de la chambre froide avant (photo 38).
- Fissure dans la dalle sur sol à l'entrée de la chambre froide avant (photo 39).
- Présence des restes de papier avec traces s'apparentant à de la moisissure sur les murs des chambres froides (photo 40).

Humidité, présence d'eau

Carton et moisissures sur celui-ci en raison de l'humidité (les deux chambres froides)

Fissure chambre froide avant



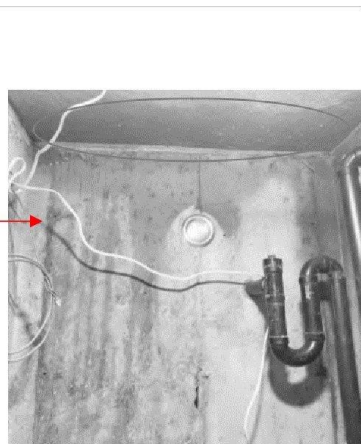
Pièce B-1 / page 24 de 48



Photo 36

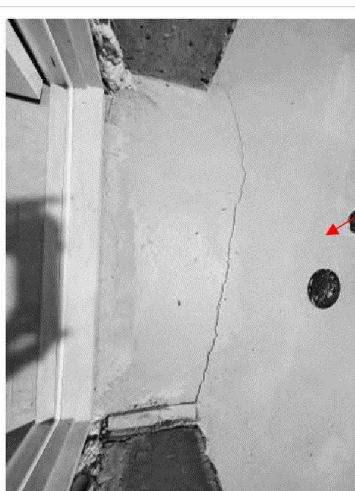


Photo 37



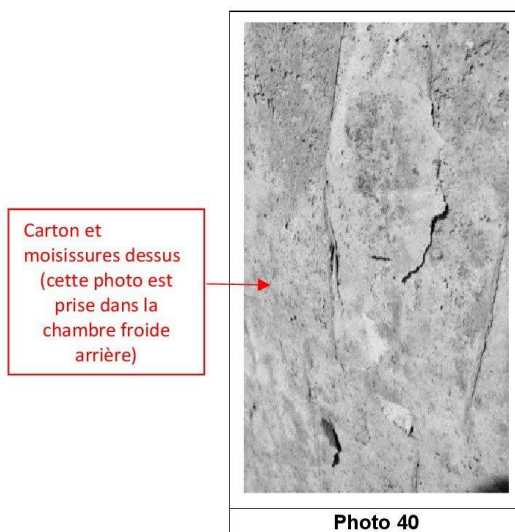
Humidité, présence  
d'eau chambre  
froide avant

Photo 38



Fissure chambre froide  
avant

Photo 39



**Commentaire :** Dans la chambre froide arrière, nous avons constaté de l'efflorescence au niveau des deux (2) fissures à l'intrados de la dalle. La cause expliquant la présence de fissures qui traversent la dalle et leur formation ne peut être confirmée avec exactitude, mais peut être due au retrait au séchage, à la contraction ou à l'expansion thermique, à une formulation du béton ou à la mise en œuvre déficiente. Elles favorisent l'infiltration d'eau à l'intérieur et doivent être réparées par injection.

En ce qui concerne la fissure verticale de 2 mm environ longeant la hauteur du mur latéral droit de la chambre arrière, nous considérons que la cause de la fissure peut être attribuable à un mouvement différentiel entre la chambre froide et la fondation principale de l'immeuble. Lors de la coulée de la fondation, la jonction devait être renforcée avec de l'armature adéquate. Également, d'autres éléments contributifs peuvent être considérés, tels que le retrait normal du béton, une déficience dans la qualité des matériaux utilisés ou un défaut de mise en œuvre du béton. Le propriétaire nous a informés qu'il n'y avait pas d'infiltration d'eau à travers cette fissure et d'ailleurs, nous n'avons pas observé de trace d'humidité ou de cerne d'eau. À cet effet, nous recommandons de réparer cette fissure en s'assurant d'insérer des ancrages stabilisateurs et de solidifier le tout par injection. Ce n'est que lorsque le tout sera stable que vous pourrez appliquer un nouveau crépi sur toute la surface continue extérieure hors sol, et ce, afin d'éviter préjudice esthétique. La réparation de ladite fissure permet de pallier la dégradation du béton en évitant la pénétration d'air, de l'humidité et des insectes. De même, l'installation d'un dispositif permettant d'assurer un suivi de l'évolution de la fissure est fortement recommandée.

Pièce B-1 / page 26 de 48

Fissure chambre froide  
avant (dalle)

De même, nous recommandons la réparation de la fissure dans la dalle sur sol afin d'éviter les infiltrations de gaz et d'eau et prévenir la détérioration du béton. Ladite fissure pourrait être due au retrait du béton ou au fait que la partie de la dalle au seuil de la porte repose sur l'empattement, alors que le reste de la dalle repose sur le gravier et le sable. Sous l'effet du poids de la dalle, le sable et le gravier ont affaissé sensiblement, alors que le niveau de l'empattement est resté le même. Le tassement différentiel des supports a provoqué probablement la fissure à cet endroit. Cette situation aurait pu être évitée si une compaction adéquate du remblai avait été exécutée et si la dalle était suffisamment armée pour supporter les mouvements.

Pour les deux (2) chambres froides, nous recommandons d'enlever les résidus de papiers (résidus de coffrage), car ils présentent un milieu favorable au développement de champignons en présence d'humidité. Toutefois, cette pièce demeure propice à la pousse fongique. Pour éviter la pousse fongique, l'installation d'un isolant muni d'un pare-vapeur est requise pour pallier le transfert d'air et prévenir la condensation sur les surfaces froides en béton, un système mécanique refroidisseur d'air dans le cas d'une chambre froide ou l'installation d'un déshumidificateur afin de maintenir l'humidité relative sous la barre de 45 %, jumelé avec un système de chauffage assurant une température d'au moins 15 °C ainsi que la fermeture des ouvertures pouvant introduire l'humidité contenue dans l'air extérieur. En procédant ainsi, cela préviendra la formation de la condensation et de moisissures.

Carton avec  
moisissures dessus  
(les deux chambres  
froide)

Humidité -pousse  
fongique