
**ARBITRAGE EN VERTU DU
CERTIFICAT DES IMMEUBLES RÉSIDENTELS DE L'APCHQ**

ENTRE :

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DE
HABITATIONS HENRI-DESLONGCHAMPS I
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

ET :

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

ET :

GESTION GIOVANNI SCALIA INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)

Dossier : B-20949c

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Johanne Despatis
Comparution pour le bénéficiaire :	M ^e Robin Godbout, procureur
Comparution pour l'administrateur :	M. Yvan Gadbois, inspecteur-conciliateur
Comparution pour l'entrepreneur :	M. Sam Scalia, entrepreneur
Dates d'audience :	15 novembre et 1 ^{er} décembre 2005
Lieu d'audience :	Montréal, Québec
Date de la sentence :	4 janvier 2006

I LE RECOURS

[1] Le Syndicat de la copropriété de Habitations Henri-Deslongchamps I, ci-après le « bénéficiaire », conteste d'abord l'élément suivant de la décision rendue le 30 octobre 2003 par la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, « l'administrateur » :

« Pour faire suite à la demande de M. André Giroux, nous avons procédé le 23 septembre 2003 à l'inspection supplémentaire des parties communes de l'immeuble [...] et ce, concernant les points [...] no 23 du rapport d'inspection supplémentaire émis le 25 octobre 2001.

[...]

Dans le but d'aider à la compréhension des décisions qui seront rendues, nous désirons informer les parties de façon sommaire mais explicite qu'en vertu du certificat de garantie, catégorie « B », la couverture de La Garantie des Immeubles résidentiels de l'APCHQ en ce qui concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété divisée se limite :

- *À la réparation des malfaçons cachées originant des parties communes découvertes dans les deux (2) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divisée;*
- *À la réparation au regard des parties communes, de tout vice de construction visé par l'article 2118 du Code civil du Québec, apparu au cours des cinq (5) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divisée.*

[...]

23. Solin de maçonnerie

Constataion(s)

Lors de l'inspection, le représentant des copropriétaires nous a indiqué ne pas avoir eu de suite à sa correspondance adressée à La Garantie des Immeubles résidentiels de l'APCHQ concernant les solins à la maçonnerie.

Décision(s)

Concernant ce point, La Garantie des Immeubles résidentiels de l'APCHQ a mandaté au printemps dernier un ingénieur spécialisé en enveloppe du bâtiment. Les conclusions du rapport de l'expertise indiquent que l'installation des solins au parement de maçonnerie n'engendrera pas de défaillance structurale à moyen et long terme.

Considérant l'absence de préjudice sur le bâtiment, La Garantie des Immeubles résidentiels de l'APCHQ maintient sa position telle que stipulée à notre rapport

d'inspection supplémentaire émis le 25 octobre 2001, soit à ne pas reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

[2] En second, j'ai également été saisie de la contestation par le bénéficiaire de la décision suivante de l'administrateur rendue le 21 décembre 2004 concernant la dénonciation de l'existence d'une fissure affectant le parement de maçonnerie donnant sur la terrasse de l'unité 4654 de la copropriété :

« Nous avons obtenu de votre entrepreneur une opinion technique concernant la fissure affectant le parement de maçonnerie donnant sur la terrasse de l'unité 4654 de votre immeuble (et non 4652 tel que mentionné aux correspondances antérieures).

Cette opinion nous provient de l'ingénieur ayant agi dans la préparation des plans de votre immeuble. En raison de son implication dans ce dossier, nous sommes en mesure de considérer son opinion et ainsi, ne pas donner suite au mandat que nous avons accordé à un ingénieur conseil en novembre dernier.

Ainsi, l'ingénieur Antonio Gervasi conclut qu'il y a absence de danger structural au bâtiment. Il recommande uniquement de combler l'ouverture dans les joints de mortier, et ce, afin de rendre satisfaisant l'esthétique de la situation.

Considérant que l'opinion technique d'un ingénieur en structure était requise afin que La Garantie des Immeubles résidentiels de l'APCHQ puisse établir la recevabilité de ces manifestations dans le cadre de la couverture sur les vices construction. Nous sommes d'avis que la situation n'a pas le niveau de gravité d'un vice de construction visé par l'article 2118 du Code civil du Québec tel que défini à l'article 2.1.5 du certificat de garantie, catégorie « B ».

Par conséquent, aucune intervention de votre entrepreneur ne sera requise par La Garantie des Immeubles résidentiels de l'APCHQ sur ce point. »

[3] Il a toutefois été convenu au cours de l'audience du 1^{er} décembre 2005 que l'instruction du litige relatif à cette seconde question serait ajournée afin de permettre au bénéficiaire de procéder à une contre-expertise. En revanche, les parties ont demandé qu'une sentence soit rendue sur la première question sans attendre que l'audience portant sur la seconde soit complétée.

[4] La présente décision ne porte donc que sur le problème allégué concernant les solins de maçonnerie.

II

LES FAITS

[5] Cette réclamation vise les parties communes de cette copropriété construite par Gestion Giovanni Scalia inc., « l'entrepreneur » et dont la déclaration de copropriété a été signée le 24 juillet 1998. Il est par ailleurs admis que celle-ci est couverte par le *Certificat de garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ*, ci-après le « *Certificat de garantie* ».

[6] Le problème allégué concernant les solins de maçonnerie a fait l'objet d'une première dénonciation en juillet 2000 suivie d'une décision de l'inspecteur-conciliateur Yvan Gadbois le 25 octobre 2001. Dans ce rapport, l'inspecteur Gadbois écrivait :

« Solin de maçonnerie (Point omis au rapport de conciliation émis le 17 avril 2001)

[...]

Le représentant des copropriétaires a fait mention qu'il a été prouvé qu'aucun solin n'avait été installé au-dessus des ouvertures dans le parement de maçonnerie. Des blocs ont été enlevés à l'unité 4638 à l'avant de l'immeuble ainsi qu'à l'arrière.

[...]

Concernant [la situation], mentionnons en premier lieu, que tel qu'il est stipulé à l'article 2.1.4 du certificat de garantie, catégorie « B », La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ couvre les malfaçons cachées originant des parties communes.

En second lieu, nous n'avons pu établir que lesdites situations causent un préjudice aux parties communes du bâtiment.

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

[7] Insatisfait de cette décision, le 12 août 2002 le bénéficiaire transmet la lettre suivante à l'inspecteur-conciliateur Gadbois:

« Le 25 octobre 2001, aux termes d'un rapport d'inspection supplémentaire, vous émettiez l'opinion que la problématique relative à l'absence de solin de maçonnerie ne causait aucunement préjudice aux parties communes du bâtiment et qu'en conséquence, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne pouvait reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

Cette affirmation de votre part n'est aucunement fondée comme vous le savez aux termes du certificat de garantie catégorie B de l'APCHQ, d'autant plus que votre opinion n'est aucunement justifiée par quelque affirmation, déclaration ou garantie de votre part en ce sens. Il va de soi que tout professionnel expérimenté du bâtiment n'est pas sans savoir

que l'absence de solin de maçonnerie dans une construction telle que celle de l'immeuble du 4618 à 4660 Henri-Deslongchamps à Montréal constitue un sérieux vice de construction. Cette affirmation de notre part est justifiée par l'opinion des professionnels du Syndicat consultés sur le sujet, tel qu'en font foi les rapports de Société générale d'étude technique Sogenet inc., Inspection VMN et de Claude Bousquet, architecte, qui vous furent déjà communiqués par le passé et dont copie est jointe à la présente.

Pour votre gouverne, nous reproduisons ci-dessous les passages pertinents:

« Le Code national du bâtiment exige effectivement que les cornières (linteaux) d'acier soient apprêtés avec un produit pour les protéger contre la corrosion. Peinturer le dessous ou le rebord extérieur sous le parement ne résoudrait que l'aspect esthétique de la chose car toute condensation ou infiltration présente dans le vide situé derrière le parement s'accumulera inévitablement à la base du revêtement s'appuyant sous la cornière et se prolongeant sous le pare-air installé sur le bâti en bois du bâtiment. Un tel solin n'a pu être constaté (généralement on pourra apercevoir celui-ci dépasser entre la cornière et le parement de brique s'y appuyant et ce, par endroits). La corrosion des cornières causera leur gonflement, ce qui engendrera une pression de soulèvement sur la brique au-dessus des ouvertures (ce qui engendrera l'apparition de fissures de part et d'autre des ouvertures et causera la déformation des châssis des fenestrations). Cette problématique est envisageable à long terme (de l'ordre de 20 ans) et le remplacement des cornières nécessiterait l'enlèvement partiel du parement directement au-dessus de toutes les cornières. Les coûts associés à cette opération sont prohibitifs et compte [sic] du nombre d'ouvertures et des deux bâtiments concernés. »

[...]

Extrait du rapport de Claude Bousquet, architecte, portant la date d'inspection du 17 novembre 2000 et daté du 22 février 2001, à la page 2 :

« 2. Constat

L'enlèvement des briques en façade a permis de constater qu'il n'y avait pas de solin au-dessus des linteaux d'acier.

(...)

L'absence de solin causera à long terme des infiltrations d'eau au-dessus des cornières et l'eau s'accumulera à la tête et sur les jambages des fenêtres et viendra détériorer l'isolant ainsi que les parements intérieurs.

De plus, nous avons constaté l'absence de protection appropriée (aucun apprêt) sur les cornières (linteaux); elles sont rouillées (photo 2). La rouille n'est qu'en surface et n'a pas attaqué l'acier en profondeur. Toutefois, les attaches pour la briques, (feuillard) sont, quant à elle, très rouillées. [...] »

Compte tenu que l'APCHQ inc., aux termes de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ n'est aucunement en droit de refuser, en sa qualité de caution des obligations de l'entrepreneur Gestion Giovanni Scalia inc., d'honorer les obligations dudit

entrepreneur, vous êtes sommé de soumettre, à l'attention du soussigné, dans les dix (10) jours de la réception de la présente, un devis correctif établissant le mode de réfection du bâtiment, auquel devra être joint un échéancier des travaux à être exécutés acceptable pour notre client.

[...] »

[8] Suite à cette lettre, monsieur Gadbois informe le 29 août 2002 le bénéficiaire qu'il mandate la firme Patenaude JVK inc. pour procéder à une expertise dont il précise qu'elle se limitera « *uniquement à l'absence de solin au parement de maçonnerie de l'immeuble concerné.* »

[9] Pour sa part, le bénéficiaire a mandaté l'ingénieur Marc Villagi pour qu'il assiste aux coupes exploratoires qui seraient effectuées par l'expert Patenaude au moment où celui-ci procéderait à son expertise.

[10] Messieurs Patenaude et Villagi ont tous les deux été appelés à témoigner au sujet de leurs constatations et de leurs rapports.

[11] Celui de monsieur Patenaude daté du 29 octobre 2002 se lit ainsi :

« 1. Mandat

L'objet de la présente expertise vise uniquement la présence ou l'absence de solin au-dessus des ouvertures dans le parement de maçonnerie de l'immeuble concerné.

[...]

3. Observations

[...]

3.1 Percée no.1

[...]

- *Présence d'un film hydrofuge (air-Guard – CCMC 3 12264-R) aboutissant sur le linteau d'acier (...)*
- *Présence d'un film de polyéthylène (sous le film hydrofuge) aboutissant au-dessus de la tête de la fenêtre et sous le linteau d'acier (...)*
- *Présence légère de rouille sur la surface horizontale supérieure du linteau*

3.2 Percée no.2

[...]

- *Le film hydrofuge ne couvre pas complètement la longueur totale du linteau (absence sur une longueur de 2'-)*

- *Présence d'un film de polyéthylène (sous le film hydrofuge) aboutissant au-dessus de la tête de la fenêtre et sous le linteau d'acier ;*
- *Présence légère de rouille sur les surfaces verticale et horizontale du linteau*

3.3 Percée no.3

[...]

- *Identique à la percée no.1 (...)*

3.4 Percée no.4

[...]

- *À l'exception du fait qu'il y ait absence de rouille sur ce linteau, les autres observations sont identiques à la percée no. 1*

4. Analyse des observations et conclusions

Pour toutes les percées, nous avons observé la présence d'un film hydrofuge et d'un film de polyéthylène qui agissent comme solin pour protéger la tête des portes et fenêtres du bâtiment concerné.

Selon les commentaires recueillis du représentant des copropriétaires, il n'y a jamais eu de problème associé à la pénétration d'eau au-dessus ou autour des ouvertures de l'enveloppe du bâtiment.

Bien que l'on ait observé des traces de rouille sur une ou les deux surfaces exposées de certains linteaux, celles-ci sont minimales et n'engendreront pas de problème de défaillance structurale à moyen ou long terme. »

[12] L'ingénieur Patenaude qui tient à préciser que son mandat ne consistait qu'à vérifier la présence ou l'absence de solins au-dessus des ouvertures dans le parement de maçonnerie affirme que qu'il y avait bel et bien présence d'un film hydrofuge et d'un film de polyéthylène. Selon lui, l'utilisation de ces matériaux pour faire office de solin n'est pas contraire au *Code national du Bâtiment*, le « CNB ». Il reconnaît toutefois que selon les règles de l'art, les matériaux utilisés pour faire office de solin doivent être continus afin d'assurer l'étanchéité et que ce ne serait pas le cas en l'espèce. En revanche, il ajoute n'avoir constaté aucune signe d'infiltration d'eau, ni noté aucun dommage qui aurait résulté du fait que l'installation des solins n'aurait pas été conforme.

[13] Cette opinion de l'expert Patenaude diffère de celle de monsieur Villagi qui a présenté le rapport suivant le 21 octobre 2002 :

« 3.0 Observations

3.1 Coupe no 1

[...]

- *l'agencement du pare-air et du solin intra-mural ne rencontre pas les exigences du Code national du bâtiment (1990) en vigueur lors de la construction du bâtiment.*
- *Le pare-air recouvre la section verticale du linteau et les joints ne sont pas scellés.*
- *La cornière en acier est rouillée.*
- *Le solin en polyéthylène est appuyé verticalement sur le parement intermédiaire en panneaux de copeaux et est replié horizontalement sur environ 1 pouce sur la maçonnerie, sous la cornière en acier.*
- *Les feuillards retenant la brique sont généralement en bon état quoique l'un d'eux était légèrement rouillé.*
- *L'espace d'air derrière la brique est adéquat.*

3.2 Coupe no.2

[...]

- *L'agencement du pare-air et du solin intra-mural ne rencontre pas les exigences du Code national du bâtiment (1990) en vigueur lors de la construction du bâtiment.*
- *La cornière en acier est rouillée.*
- *Le pare-air a été coupé pour pouvoir recouvrir partiellement le linteau en acier et les joints ne sont pas scellés.*
- *Le solin en polyéthylène est appuyé verticalement sur le parement intermédiaire en panneaux de copeaux et est replié horizontalement sur le dessus du cadre de la fenêtre.*
- *Un feuillard est visible et est en bon état.*
- *Des traces de rouilles sont visibles sur le pare-air et l'eau traversant le parement de maçonnerie peut être canalisée vers le jambage de la fenêtre située sous le linteau.*
- *L'espace d'air derrière la brique a environ 1 ¾ pouce et du mortier obstrue l'écoulement de l'eau.*

3.3 Coupe no 3

[...]

- *L'agencement du pare-air et du solin intra-mural ne rencontre pas les exigences du Code national du bâtiment (1990) en vigueur lors de la construction du bâtiment.*
- *Le pare-air recouvre l'aile verticale du linteau et est replié sur sa partie horizontale sur environ 1 pouce.*
- *Le solin en polyéthylène est appuyé verticalement sur le parement intermédiaire en panneaux de copeaux et semble replié horizontalement sur le dessus du cadre de la fenêtre. L'espace restreint ne nous permet pas de nous prononcer catégoriquement sur le parcours du solin en polyéthylène.*
- *L'espace d'air derrière la brique est adéquat.*
- *Aucune attache n'est visible*

- *Le linteau est en bon état et non corrodé.*
- *La partie supérieure de la fenêtre en PVC a fléchi et le scellant est très fissuré.*

3.4 Coupe no 4

[...]

- *L'agencement du pare-air et du solin intra-mural ne rencontre pas les exigences du Code national du bâtiment (1990) en vigueur lors de la construction du bâtiment.*
- *Le pare-air recouvre la section verticale du linteau et les joints ne sont pas scellés.*
- *Les débris de mortier obstruent l'espace d'air derrière la brique.*
- *Le linteau est en bon état. On note un début de corrosion.*
- *Cette section du mur est protégée par un balcon et n'est pas très exposée aux intempéries.*

4.0 Analyse

Les coupes exploratoires montrent clairement que l'agencement des matériaux formant le solin intra-mural ne rencontre pas les normes du CNB ni les règles de l'art. La section « plan » à la page 13, montre la façon dont les solins intra-muraux doivent être réalisés:

- *Le solin intra-mural doit être placé sur le revêtement intermédiaire et sous le pare-air.*
- *Le solin doit recouvrir la section horizontale du linteau et dépasser à l'extérieur du mur.*
- *Les joints du solin doivent être scellés pour éviter que l'eau ne circule latéralement sur le linteau en acier.*
- *Le solin doit se prolonger suffisamment loin de part et d'autre de l'ouverture pour s'assurer que l'eau ne puisse tomber sur le jambage des fenêtres.*

Les anomalies notées sont:

- *Utilisation du pare-air pour recouvrir partiellement le linteau en acier et faire office de solin. La section de polyéthylène, qui doit en principe servir de solin, a été placée derrière le pare-air et retournée parfois sous le linteau (coupe no. 1) ou sur le dessus de la fenêtre.*
- *Le pare-air a été découpé, dans certains cas, pour pouvoir recouvrir le linteau et partout les joints du pare-air ne sont pas scellés.*
- *Dans deux coupes sur quatre, les débris de mortier empêchent le libre écoulement de l'eau vers les chantepleures du parement.*
- *Dans deux coupes sur quatre le linteau est rouillé.*
- *Un début de rouille d'un feuillard.*

Actuellement, les anomalies notées causent peu de préjudices car le pare-air protège partiellement le linteau en acier et joue partiellement le rôle de solin intra-mural. On note cependant que les linteaux sur la façade de la rue Henri-Deslongchamps sont rouillés indiquant par le fait même que le pare-air n'est pas entièrement efficace dans son rôle de solin. Nous avons également noté des traces de rouille sur le pare-air, dans la

coupe no 2. Ces traces montrent que de l'eau coule à l'extrémité de la cornière et pourrait, éventuellement, causer des infiltrations d'eau.

Par ailleurs, la coupe no 3 montre que lorsque le pare-air ne comporte pas de joints au-dessus d'un linteau et qu'il est partiellement replié sur le linteau, ce dernier est raisonnablement protégé, bien que l'agencement ne rencontre pas les normes du CNB. Toutefois, le pare-air ne joue plus son rôle puisqu'il n'est pas scellé sur le parement intermédiaire de panneaux de copeaux.

Enfin, la coupe no 4 montre qu'aux endroits où la maçonnerie est protégée des intempéries par un balcon, le linteau subit peu de dommages même si le solin n'est pas adéquat.

En somme, les résultats des anomalies sont:

- 1. Le pare air ne joue pas son rôle de membrane d'étanchéité à l'air puisque les joints ne sont pas scellés et qu'il a été coupé.*
- 2. L'eau circule sur le linteau en acier et le fait rouiller. A court terme, la rouille ne cause pas de dommage apparent, sauf, parfois, un dommage esthétique. Par contre, à long terme (25 ans), la rouille du linteau réduit sa résistance et cause une augmentation du volume de l'acier qui peut engendrer une dégradation des joints de mortier.*
- 3. L'eau peut également couler de part et d'autre du linteau, rejoindre le dessus des fenêtres et causer éventuellement des infiltrations d'eau ou une dégradation de l'isolant.*
- 4. Les débris de mortier empêchent l'eau de s'écouler par les chantepleurs. Conséquemment, l'humidité accumulée derrière la brique en causera la dégradation à long terme. L'eau peut également s'écouler de part et d'autre du linteau et causer éventuellement une infiltration d'eau.*

5.0 Recommandations

Les anomalies que nous avons notées causent peu de dommages à court terme. Toutefois, ils sont susceptibles d'engendrer des dommages importants à long terme.

Nous sommes d'avis que les solins intra-muraux devraient être corrigés aux endroits où la maçonnerie est exposée aux intempéries. Il serait acceptable de ne pas refaire les solins aux endroits où la maçonnerie est protégée par un balcon.

Lors des travaux correctifs, les joints du pare-air doivent être scellés partout où ils seront visibles afin de redonner son intégrité à la membrane pare-air.

[...] »

[14] L'ingénieur Villagi exprime l'avis que l'installation des solins ne rencontre ni les normes du CNB ni les règles de l'art. En effet, monsieur Villagi signale le fait que le pare-air utilisé comme solin n'est pas un matériau conforme aux normes du CNB, affirmation cependant contredite par l'expert Patenaude ainsi que l'inspecteur-conciliateur Gabbois et l'entrepreneur. Il

explique également pourquoi il estime que l'installation des solins est contraire aux règles de l'art.

[15] Quant à l'inspecteur-conciliateur Gadbois, il explique avoir rendu sa décision après avoir pris connaissance des deux rapports qui précèdent. Selon lui, en raison de l'absence de préjudice, il a jugé que la situation n'était pas couverte par le *Certificat de garantie*. Autrement dit, tout en reconnaissant que l'installation des solins n'est pas conforme aux règles de l'art, monsieur Gadbois ajoute que le *Certificat de garantie* « ne couvre pas toutes les non-conformités mais seulement celles qui causent un préjudice important ». Or, selon monsieur Gadbois, le bénéficiaire n'a démontré aucun préjudice en raison de cette situation. Pour monsieur Gadbois, aucune preuve n'a été faite selon laquelle les infiltrations d'eau décrites par le bénéficiaire proviendraient d'une déficience dans l'installation des solins.

[16] Monsieur Villagi a été appelé à procéder à une nouvelle expertise en février 2005 afin de déterminer la cause de la fissure mentionnée ci-haut. Une coupe exploratoire a été pratiquée. Dans son second rapport datant de mai 2005, on peut lire ce qui suit concernant les solins :

«[...] nous avons de nouveau noté que les solins au-dessus des ouvertures ne sont pas conformes au CNB, que l'espace d'air derrière la maçonnerie, à l'endroit de notre coupe exploratoire, est pratiquement obstrué par des débris de mortier et qu'il n'y a pas de chantepleure au-dessus de la fenêtre à droite du balcon.

Il est évident que l'écoulement de l'eau derrière la maçonnerie ne s'effectue pas adéquatement et que l'eau n'est pas rejetée à l'extérieur de la maçonnerie comme il se doit. L'accumulation d'eau derrière la maçonnerie peut causer :

- la décoloration des pierres Aristcraft
- la rouille des linteaux
- des infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment
- la fissuration et la détérioration de la maçonnerie

Le solin de mur au-dessus de l'ouverture de la fenêtre doit être entièrement refait. Lors de la coupe exploratoire, nous avons demandé au maçon d'installer une section de solin de type BlueSkin de Bakor à l'endroit où la maçonnerie a été enlevée et de prolonger le solin jusqu'au coin du mur (en tournant le coin) de façon à ce que l'eau puisse s'égoutter librement. Toutefois, le reste du solin au-dessus de l'ouverture n'a pas été refait.

Nous sommes étonnés que l'APCHQ ne reconnaisse pas le fait que les solins de ce bâtiment ne sont pas conformes au CNB et qu'ils causeront, éventuellement, les dommages que nous avons mentionnés plus haut. L'infiltration d'eau par la fenêtre à droite du balcon est une première manifestation du désordre, la décoloration des pierres Aristcraft indique également que l'écoulement de l'eau est déficient derrière la maçonnerie et est un signe que des dommages additionnels sont à prévoir. [...] »

III

ANALYSE ET DÉCISION

[17] La décision porte uniquement sur le point 23 du rapport rendu par l'inspecteur-conciliateur le 30 octobre 2003.

[18] Juridiquement, toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de son droit, de ses prétentions et des faits qu'elle allègue au moyen d'une preuve prépondérante. (Voir les articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*).

[19] Le *Certificat de garantie* émis en l'espèce énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire. C'est donc sur la foi de ce document contractuel que je dois déterminer les droits et obligations de chacun.

[20] Les clauses pertinentes du *Certificat de garantie* sont les suivantes :

1. Définitions

[...]

g) Malfaçon cachée : Malfaçon cachée résultant d'une déficience d'un matériau ou de l'exécution des travaux de construction.

[...]

m) Vice de construction : un vice sérieux pouvant entraîner la perte de l'unité résidentielle, le tout tel que défini par l'article 2118 du Code civil du Québec. [...]

[...]

2. Garantie de l'APCHQ

2.1 À défaut par l'entrepreneur de respecter ses obligations envers l'acheteur, l'APCHQ., dans le cadre de la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, honorera les obligations de l'entrepreneur, résultant du contrat conclu pour la vente d'une unité résidentielle, mais exclusivement aux conditions et modalités stipulées ci-après :

[...]

2.1.1 L'APCHQ parachèvera les travaux prévus au contrat originel intervenu entre les parties, en autant qu'ils soient inscrits à l'attestation de parachèvement signée par l'entrepreneur et par l'acheteur, lesquels doivent porter sur des éléments de l'unité résidentielle comme telle.

L'APCHQ ne garantit pas le parachèvement des parties communes du bâtiment, sauf en ce qui concerne les parties communes strictement essentielles à l'utilisation réelle des unités résidentielles.

[...]

2.1.4 L'APCHQ réparera les malfaçons cachées originant des parties communes lorsque lesdites malfaçons auront été découvertes dans les deux (2) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divisée.

2.1.5 L'APCHQ réparera au regard des parties communes, tout vice de construction visé par l'article 2118 du Code civil du Québec, apparu au cours des cinq (5) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divisée.

[21] L'obligation alléguée que l'entrepreneur n'aurait pas exécutée en l'espèce vise les parties communes de la copropriété. Le *Certificat de garantie* limite sa couverture des obligations de l'entrepreneur relatives aux parties communes à trois circonstances.

[22] D'abord, le parachèvement des travaux relatifs aux parties communes « *essentiels à l'utilisation réelle des unités résidentielles* ».

[23] En second, la découverte dans les deux ans suivant la date de publication de la déclaration de copropriété de malfaçons cachées originant des parties communes, i.e. des malfaçons résultant d'une déficience dans les matériaux ou dans l'exécution des travaux de construction en autant qu'elles soient dénoncées conformément à la clause 4.1 d) du *Certificat de garantie*.

[24] Finalement, les vices de construction qualifiés de « sérieux » affectant les parties communes sont aussi couverts. Il s'agit de vices graves dans la mesure où ils sont susceptibles d'entraîner la perte de l'ouvrage. Ces vices sont ceux définis à l'article 2118 du *Code civil du Québec*, et ils doivent avoir été découverts dans les cinq ans suivant la date de publication de la déclaration de copropriété et être dénoncés en conformité du *Certificat de garantie*.

[25] C'est donc là l'étendue de la protection susceptible d'être recherchée en vertu du *Certificat de garantie* à l'égard des parties communes d'une copropriété.

[26] Qu'en est-il en l'espèce?

[27] La preuve révèle la présence d'un film hydrofuge et d'un film de polyéthylène qui font office de solin pour protéger la tête des portes et fenêtres de la copropriété.

[28] Selon ma compréhension, selon monsieur Patenaude, ces matériaux utilisés répondraient formellement aux exigences du CNB mais leur installation serait déficiente. En revanche,

l'expert des bénéficiaire est d'avis que les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour servir de solin en outre d'avoir été mal installés.

[29] Avec égards, la preuve ne m'a pas convaincu que les matériaux utilisés comme solins ne sont pas conformes, preuve qui incombait au bénéficiaire. En effet, hormis cette affirmation, du reste contredite, aucune preuve supplémentaire n'a été apportée pour me convaincre de son bien fondé. Le bénéficiaire n'a pas démontré en quoi les matériaux ne pouvaient pas, au plan normatif ou autrement, être utilisés comme solin.

[30] Cela dit, il n'empêche que selon la preuve prépondérante leur installation n'est pas conforme aux règles de l'art, ce qu'autant l'expert Patenaude que l'inspecteur-conciliateur Gadbois reconnaissent.

[31] En fait, la question qui se situe au cœur du débat, comme l'ont d'ailleurs souligné les parties, est celle de savoir si la non-conformité d'une installation aux règles de l'art ou à une norme de construction est synonyme d'une malfaçon cachée au sens du *Certificat de garantie* et est suffisante pour mettre en œuvre la garantie sans qu'il soit nécessaire de démontrer quelque signe de préjudice dès lors que le problème serait caché ?

[32] En l'espèce, l'administrateur avait conclu en octobre 2001 que le problème allégué concernant le solinage n'était pas couvert par le *Certificat de garantie* au motif qu'il ne constituait pas une malfaçon cachée au sens de ce dernier, décision qu'il a réitérée en octobre 2003.

[33] Selon l'administrateur en effet, une atteinte à une norme n'ouvre pas droit à la mise en œuvre de la garantie contre les malfaçons cachées au sens de la clause 2.1.4 du *Certificat de garantie* à moins qu'il y ait aussi preuve d'un préjudice important au bâtiment. En l'espèce, monsieur Gadbois a conclu à l'absence de telle preuve puisqu'il a estimé qu'on n'avait pas démontré que les lacunes constatées dans l'installation des solins étaient la cause des infiltrations d'eau dénoncées par le bénéficiaire.

[34] Selon ma compréhension, cette décision de l'inspecteur Gadbois, a amené le bénéficiaire à chercher à démontrer que les problèmes constatés dans les solins pouvaient causer un préjudice aux parties communes et que ces problèmes étaient de la nature d'un vice de construction. Or, le

concept de malfaçon cachée au sens du *Certificat de garantie* ne doit pas être confondu avec celui du vice de construction.

[35] Selon la clause 1 g) du *Certificat de garantie*, la malfaçon cachée doit, pour se qualifier telle, résulter de la déficience d'un matériau ou d'une déficience dans l'exécution de travaux de construction. Quant au vice de construction, la clause 1 m) le définit comme un vice sérieux pouvant entraîner la perte de l'ouvrage.

[36] Ainsi, selon les termes du *Certificat de garantie*, il peut y avoir malfaçon cachée notamment en raison de la mauvaise exécution d'un travail et sans qu'il soit nécessaire que ce défaut mette en péril la solidité de l'ouvrage.

[37] Autrement dit, selon les termes mêmes du *Certificat de garantie*, la malfaçon cachée qui met en œuvre la garantie n'est subordonnée à aucune condition liée à l'effet qu'elle peut produire. La malfaçon cachée étant définie simplement comme le fruit d'un travail fait avec des matériaux déficients ou d'un travail mal fait. En conséquence, on peut affirmer que le *Certificat de garantie* n'exige pas pour couvrir une malfaçon cachée que celle-ci soit telle qu'elle cause quelque préjudice à un bâtiment.

[38] Il est vrai que le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* qui par ailleurs ne s'applique pas au *Certificat de garantie* émis en l'espèce comporte une définition différente de la malfaçon. En effet, son article 10 *in fine* stipule que « [le] défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. »

[39] Or, l'examen comparé des textes révèle que cette qualification de la gravité de la malfaçon ne se retrouve pas au *Certificat de garantie* émis en l'espèce. Il s'en suit que le concept de malfaçon dont il est question à l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* a une portée moindre que celui qui s'applique au *Certificat de garantie*.

[40] Bien que les parties n'aient invoqué aucune jurisprudence au soutien de leurs prétentions, un examen sommaire de la jurisprudence permet de constater que le concept de malfaçon cachée

qui se trouve à l'article 2120 du *Code civil du Québec* est lui aussi plus large que celui que l'on retrouve au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[41] Dans *Bordeleau c. Thomassin*, 2002 IIJCan 34288, la Cour du Québec écrit ceci au sujet du concept de malfaçon : [Par.7 et ss]

« [L'article 2120 C.c.Q.] garantit l'absence de « malfaçons » dans l'ouvrage immobilier. Une « malfaçon » étant un travail mal fait ou mal exécuté, il faut se demander quelles sont les normes qui sont applicables pour déterminer si le travail a été ou non mal fait. En l'absence de stipulations contractuelles établissant des règles précises, recours est fait aux « règles de l'art » suivies par chaque corps de métier dans l'un ou l'autre des secteurs de la construction ou de la rénovation.

*Le Code national du bâtiment est souvent incorporé dans la réglementation municipale. C'est le cas, admettent les parties, dans la Ville de Québec où est situé l'immeuble en cause. Toutefois, écrit Me Bernard P. Quinn, dans un article intitulé « Les règles de l'art », intégré dans le livre *La construction au Québec : perspectives juridiques*, « À défaut d'un tel renvoi, ce code conserve néanmoins une autorité certaine et reconnue par les tribunaux qui sont susceptibles d'exiger de l'entrepreneur ou du professionnel qui s'en écarte qu'il justifie son choix de méthode ou de technique de construction de remplacement et qu'il en démontre autrement la conformité avec les règles de l'art. »[1]. (le soulignement est le mien)*

Il faut en outre rappeler que la gravité de la malfaçon ou l'intensité de l'effet causé par la malfaçon n'est pas pertinente dans l'application de l'article 2120 C.c.Q.. Autre distinction avec la garantie légale de qualité reliée au contrat de vente, il n'est pas nécessaire, pour que l'article 2120 C.c.Q. s'applique, que la malfaçon entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble.

[...]. En matière de contrat d'entreprise, l'entrepreneur a une obligation de résultat. L'article 2120 C.c.Q. l'oblige en outre à une obligation légale de garantie contre les malfaçons. Dès que le propriétaire a établi la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux « règles de l'art », qu'elles soient celles suivies généralement en construction ou qu'elles découlent d'une réglementation énonçant des règles minimales de construction comme le Code national du bâtiment, les personnes tenues à la garantie doivent répondre de ces malfaçons à moins de prouver que, dans les circonstances précises de l'espèce, la garantie ne trouve pas application. »
[Caractères gras ajoutés]

[42] Dans *Construction Gilles Gagnon c. Bouchard et Beaulieu*, AZ-00036558, la Cour du Québec écrit : [pages 2 et ss]

« Suivant l'article 2120 C.c.Q., l'entrepreneur est tenu de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception de l'immeuble ou découvertes dans l'année qui suit sa réception.

Sous ce régime, « le propriétaire pour engager la responsabilité du constructeur, doit simplement démontrer les conditions d'application de cette disposition et principalement l'existence de la malfaçon pour faire jouer l'obligation de garantie. »

Dès lors, c'est à la demanderesse que revient le fardeau de prouver une cause d'exonération. Or, suivant Me Rodrigue et Me Edwards, la seule défense contre la garantie est sa non application.

Il faut en effet comprendre que les parties restent libres d'atténuer, au contrat d'entreprise, la responsabilité pour malfaçons ou de s'en dégager et de transformer ce qui paraît être une obligation de garantie en une obligation de résultat ou de simples moyens.

Que dit le contrat? « Que l'entrepreneur garantit que les travaux seront exécutés conformément aux codes, normes et règlements en vigueur et qu'ils seront exécutés en conformité avec les règles de l'art. »

Cela correspond au sens précis d'une malfaçon donné par Me Rodrigue et Me Edwards[4]:

« Comme son nom l'indique, une « malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employées pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties.

Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvoi dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet, constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles. »

[...] » [Caractères gras ajoutés]

[43] En l'espèce, la preuve démontre que l'installation des solins n'a pas été faite selon les règles de l'art. Cette preuve suffit à démontrer la présence d'une malfaçon, en l'occurrence cachée, au sens du *Certificat de garantie* qui n'exige pas que la malfaçon en question cause ou soit de nature à causer un préjudice au bâtiment.

[44] Pour toutes ces raisons, le recours du bénéficiaire concernant les solins de maçonnerie est accueilli.

[45] Le Tribunal ordonne en conséquence à l'entrepreneur de prendre les mesures nécessaires pour corriger la situation dans un délai raisonnable, convenu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur, et qu'à défaut d'accord que je déterminerai sur demande.

[46] Le Tribunal ajourne *sine die* le présent dossier relativement à la décision de l'administrateur rendue le 21 décembre 2004 concernant la présence d'une fissure dans le parement de maçonnerie et réserve du même coup les recours du bénéficiaire. Le Tribunal convoquera le cas échéant les parties à ce sujet, sur demande de l'une ou l'autre.

[47] Conformément aux dispositions du *Certificat de garantie*, les coûts des présentes sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 4 janvier 2006

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0506-8219-GAMM
S/A 8017