

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

n/d : 2006-06  
GAMM : 2006-04-001  
Administrateur : 06-054-SP  
Entrepreneur : 3006-01

Date : 17 février 2007

---

**DEVANT L'ARBITRE : Me Bernard Lefebvre**

---

**M. Denis Leclerc**

**« Bénéficiaire »**

**et**

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. « Administrateur »**

**et**

**Les Constructions G.S. Inc.**

**« Entrepreneur »**

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

[1] Le Bénéficiaire est insatisfait de la décision de l'Administrateur de ne pas assujettir au Contrat de garantie, les éléments suivants afférents aux travaux effectués par l'Entrepreneur, à savoir :

1. Fissures à la galerie avant;
2. Traces d'humidité sur la dalle du sous-sol;
3. Formation de givre dans les murs extérieurs et infiltration d'eau au bas des murs ;
4. Formation de condensation sur les parois intérieures des murs;
5. Scellement inadéquat en pourtour des ouvertures extérieures.

[2] Notons dès maintenant que, au cours de l'arbitrage tenu les 28 août et 14 septembre 2006, les parties ont entamé des discussions au regard des points 3, 4 et 5 ci-dessus.

[3] Le 14 novembre 2006, l'Administrateur transmettait au soussigné les termes de l'entente conclue le 13 du même mois visant à corriger les travaux mentionnés aux points 3, 4 et 5, ci-dessus.

[4] Nous consignons les termes de l'entente du 13 novembre 2006 à la fin de notre sentence.

[5] En conséquence, le Tribunal doit décider si le Contrat de garantie s'applique aux deux autres éléments, en fonction du mécanisme énoncé au Contrat de garantie approuvé par la Régie du bâtiment. (Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1), conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

### **Attributions du tribunal**

[6] Les parties constatent que la procédure relative à la demande d'arbitrage a été suivie et que l'arbitre est compétent pour trancher le différend et de statuer, s'il y a lieu, quant au montant des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser au Bénéficiaire lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. (*clause 2.3.5 du Contrat de garantie*)

## 1. LE DIFFÉREND RELATIF AUX FISSURES À LA GALERTIE AVANT

### A) Décisions de l'Administrateur

#### ***La décision du 19 septembre 2001***

[7] M. Yves Gadbois, inspecteur du service de l'inspection de l'Administrateur, visite les lieux le 8 août 2001 à la suite du dépôt de la demande de réclamations du Bénéficiaire au regard de plusieurs éléments dont celle afférente à trois fissures à la galerie avant.

[8] M.Gadbois constate que la galerie est affectée de trois fissures de dimension capillaire en surface.

[9] Le 19 septembre 2001, M. Gadbois décide que ...

*« Tel que mentionné à l'article 4.2 du contrat de garantie, sont exclus de la garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tel que les fissures et les rétrécissements.*

*Nous sommes d'avis que les situations décrites précédemment soient effectivement le résultat du comportement normal des matériaux.*

*Par conséquent, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. ne peut reconnaître ce point en fonction de l'application du contrat de garantie. »*

#### ***La décision du 5 décembre 2005***

[10] Le 6 septembre 2005, le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur la présence d'une quatrième fissure à la galerie avant à la suite de la demande de réparation formulée à l'Entrepreneur le 18 mai 2005.

[11] Le 5 décembre 2005, l'inspecteur Gadbois décide que, ...

*« Quant à la présence de fissures en surface de la dalle de béton à la galerie avant, les photos jointes à votre document accessible par internet nous indiquent qu'elles sont toujours de dimension capillaire, donc aucune aggravation significative depuis notre visite de 2001. Ainsi, La Garantie des maisons neuves*

*de l'APCHQ maintient sa position et aucune intervention sur ces fissures n'est requise selon la couverture du contrat de garantie. »*

## **B) Les prétentions**

### **Le bénéficiaire**

[12] Le Bénéficiaire se base sur le fait que l'entrepreneur a coulé les renforts sous la dalle de la galerie en même temps que la dalle de la galerie elle-même alors que les règles de l'art prévoient le coulage du béton des renforts en même temps que les murs de fondation et de couler la dalle de la galerie quelques jours plus tard.

[13] Le Bénéficiaire fait valoir que la dalle de la galerie a été soumise à des efforts de tension lors de l'affaissement des renforts dû au retrait; qu'aucun joint de retrait n'a été complété sur la dalle de béton; que la période de cure du béton mentionnée au Code national du bâtiment n'a pas été respectée.

[14] Il suit, indique le Bénéficiaire, que les fissures résultent du défaut de l'entrepreneur de construire la dalle de béton de la galerie conformément aux normes applicables en l'espèce.

[15] En conséquence du défaut de construction, l'eau s'infiltré dans les fissures et détériore prématurément les tiges d'armature à l'intérieur de la dalle. Le Bénéficiaire conclut que la stabilité de la dalle de la galerie avant sera réduite éventuellement.

### **L'Administrateur**

[16] L'Administrateur souligne que le Bénéficiaire a constaté les trois premières fissures la première fois le ou vers le 8 août 2000 alors qu'il a dénoncé cette situation à l'Entrepreneur le 18 mai 2005.

[17] L'Administrateur conclut que la dénonciation du 18 mai 2005 est tardive et la demande du Bénéficiaire doit être rejetée

[18] La quatrième fissure est un fait nouveau qui aurait dû être dénoncé selon la procédure applicable en l'espèce, À défaut, la demande du Bénéficiaire relative à cette quatrième fissure doit aussi rejetée.

[19] Subsidiairement, l'Administrateur fait valoir que témoignage de l'inspecteur Gadbois démontre que la norme relative à la cure du ciment invoquée par le Bénéficiaire ne s'applique pas car tout dépend de la nature du béton coulé. Rien ne prouve que ce béton doive subir la cure en question.

[20] L'inspecteur Gadbois ajoute que, dans le domaine résidentiel, la pratique n'est pas de tirer un joint de contrôle dans la dalle de béton, comme c'est le cas dans la construction commerciale.

[21] L'inspecteur Gadbois n'a constaté aucun signe d'affaissement de la dalle.

### **L'Entrepreneur**

[22] L'Entrepreneur affirme avoir coulé le ciment de la dalle de la galerie avant conformément à la pratique en cours depuis quarante ans de métiers.

[23] L'Entrepreneur affirme ne jamais tirer des joints de rupture sur une dalle de ciment de galerie, comme c'est le cas en l'espèce.

[24] L'Entrepreneur endosse les prétentions et les considérations de l'Administrateur.

### **C) Analyse et décision concernant le différend relatif aux fissures à la galerie avant**

[25] La première question qui se pose en l'espèce est de savoir si les fissures affectant la galerie avant de la maison du Bénéficiaire sont des fissures qui résultent du comportement normal des matériaux, au sens de la clause 4.2 du Contrat de garantie. Nous examinerons la question sous l'angle de la prescription du recours, si nécessaire.

[26] Il est utile de reproduire les termes de la clause 4.2 du Contrat de garantie qui se lit comme suit :

## « **CONTRAT DE GARANTIE**

### 4. EXCLUSIONS DE LA GARANTIE

*4.2 les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements »*

[27] Les parties se sont référées aux études et aux normes relatives au béton pour appuyer leurs prétentions. Toutes ces normes et études établissent que le béton est un matériau expansible, quelles que soient sa composition et la méthode de coulage utilisée pour lui donner la fonction à laquelle il est destiné.

[28] Les rédacteurs de la clause 4.2 du Contrat de garantie tiennent pour acquis que le caractère expansible du béton occasionne nécessairement des fissures. Nous devons vérifier si cette conception est fondée.

[29] Or, les études et les normes soumises au tribunal consistent à fournir aux bâtisseurs les moyens d'empêcher ou du moins de réduire au minimum les fissures du béton.

[30] À titre de moyens, par exemple, pour les trottoirs d'habitation, il est recommandé de tracer des joints de rupture et l'espacement recommandé entre ces joints est de 1,2 à 1,5 m; de 3,5 à 4,5 m pour les patios et les voies d'accès privées des automobiles etc.

[31] Mais les études ne garantissent pas que les joints de rupture empêchent ces fissures; ces fissures peuvent survenir même si le bâtisseur tire des joints de rupture.

[32] En conséquence, il est admis dans le monde de la construction que le béton se fissure mais il ressort des études et normes de construction que toute fissure n'est pas nécessairement un comportement normal du béton.

[33] Où est la ligne de démarcation entre les fissures normales et les fissures anormales du béton au sens de la clause 4.2 du Contrat de garantie?

[34] Selon toute vraisemblance, la clause 4.2 ci-dessus exclut les fissures inesthétiques du béton du mécanisme d'application du Contrat de garantie n'exclut pas celles qui diminuent la capacité portante de la dalle de béton de la galerie.

[35] En l'espèce, les fissures sont capillaires et n'affectent pas la capacité portante de la dalle de béton de la galerie.

[36] Il est possible que l'Entrepreneur ait dérogé aux règles de l'art en coulant le béton de la dalle de la galerie et des ancrages en même temps que la fondation. Dans notre cas, le tribunal doit se limiter à vérifier si les résultats sont conformes ou pas à la clause 4.2 du Contrat de garantie et non pas de s'immiscer dans la méthode de travail de l'Entrepreneur.

[37] Cinq ans après l'opération du coulage de béton de la galerie, le tribunal constate que les fissures doivent être réparées mais ces fissures résultent du comportement normal du béton.

[38] Pour tous ces motifs, le tribunal confirme la décision de M. Gadbois relative aux fissures de la galerie avant.

## **2. LE DIFFÉREND RELATIF AUX TRACES D'HUMIDITÉ AU SOUS-SOL**

### **A) Décisions de l'Administrateur du 15 mars 2006**

[39] Le 3 mars 2006, l'inspecteur Gadbois examine le sous-sol de la maison du Bénéficiaire en compagnie de celui-ci. Dûment convoqué, l'Entrepreneur est absent.

[40] M. Gadbois observe des traces d'humidité à trois endroits sur la dalle du sous-sol de la maison du Bénéficiaire.

[41] Le 15 mars 2006, M. Gadbois décide que les problèmes observés ne comportent pas le niveau de gravité propre au vice majeur et il conclut en conséquence que le mécanisme du Contrat de garantie ne s'applique pas.

[42] Le 24 avril 2006, le bénéficiaire demande l'arbitrage et il en informe l'Administrateur en bonne et due forme.

## **B) Les prétentions**

### **Le Bénéficiaire**

[43] Le Bénéficiaire prétend que les traces d'humidité observées par M. Gadbois équivalent à un vice majeur qui engage la responsabilité de l'Entrepreneur <sup>1</sup> et par conséquent celle de l'Administrateur. Le Bénéficiaire appuie ses prétentions de faits sur l'expertise des experts Sébastien Lavoie et André Châtigny de la firme « Laboratoire de canalisations souterraines (LCS).

[44] Les experts Lavoie et Châtigny déposent leur expertise le 20 avril 2006 et ils explicitent les données de celle-ci lors de leur témoignage, le 14 septembre 2006.

[45] L'expertise du 20 avril 2006 se lit ainsi :

*« LABORATOIRE DE CANALISATIONS SOUTERRAINES (LCS) INC.*

*À l'attention de Denis Leclerc*

*Monsieur,*

*Le 24 mars dernier, M. André Châtigny a visité les lieux de votre résidence pour constater le problème d'humidité. Deux traces ont été décelées sur la dalle de béton.*

*Nous avons constaté une retenue d'eau dans le clapet ainti-retour de la conduite pluviale, de l'ordre de 50%. Une inspection par mini-caméra a été réalisée par la suite, en date du 31 mars, et qui révèle que le niveau d'eau est dû à une*

---

<sup>1</sup> Benoît Goulet et Julie Pelletier c. Bertrand Vallières c. Lionel Deshaies inc. Cour du Québec, 400-22-001871-991

*contrepenne dans la conduite.. La caméra demeure submergée jusqu'à 10 mètres, soit environ 2.5 mètres au-delà de la limite de propriété. La conduite principale de la ville se situe à 17.1 mètres.*

*Par ailleurs une inspection a également été réalisée dans le drain agricole à partir du siphon. Le périmètre a pu être inspecté en entier, et le drain se présente en bon état, sans saleté ni obstruction. Cependant la caméra est submergée à certains secteurs sur les deux côtés ainsi qu'à l'arrière. Nous rappelons cependant qu'une inspection du drain agricole sans excavation ne permet pas de connaître les conditions d'installation du drain (position par rapport à la semelle, hauteur de pierre nette, présence de membrane, etc.)*

*Nous n'excluons pas que le problème de contrepenne dans la conduite d'évacuation pluviale puisse être en cause dans le problème d'humidité rencontré sur la dalle de béton, dans la mesure où la nappe phréatique doit atteindre un niveau plus élevé avant de s'évacuer par le drain agricole, et peut ainsi permettre l'infiltration, par capillarité, sur la dalle de béton.*

*M. Langis Harvey de la ville a été avisé de la situation, et celui-ci mentionne qu'un changement de niveau de la conduite, sur la portion appartenant à la ville, nécessiterait des frais de 4554 \$. Des frais devraient être pris pour s'assurer de la faisabilité de cette mesure.*

*Veillez agréer monsieur nos plus cordiales salutations.*

*Sébastien Lavoie*

*Analyste de réseau »*

[46] Le Bénéficiaire demande à l'arbitre d'enjoindre à l'Administrateur de lui rembourser les frais d'expertises.

[47] La méthode corrective recherchée consiste, soumet le Bénéficiaire, à ce qu'un professionnel indépendant spécialisé dans le domaine de la canalisation et les systèmes de drainage prépare un avis technique ou un bref rapport. Cet avis technique devra déterminer la cause du désordre, énumérer les conséquences actuelles et potentielles, confirmer si ces désordres sont causés par un vice de conception, de construction ou de réalisation ou d'un vice de sol.

## **L'Administrateur**

[48] L'expert Lavoie confirme en contre interrogatoire que si le drain accusait une pente suffisante, l'eau s'évacuerait nécessairement mais il ne peut dire si la contrepenne constitue une menace pour la propriété.

[49] M. Leclerc admet qu'il n'a pas vu d'eau dans le sous-sol de sa maison ce qui se comprend, ajoute-t-il, puisque le béton agit comme une éponge au contact de l'eau.

[50] L'expert Châtigny n'a pas vérifié la conduite de la ville à laquelle se raccorde la conduite pluviale du domicile du Bénéficiaire mais il est certain que la ville inspecte les lieux avant de combler les tranchées afférentes.

[51] L'inspecteur Gadbois réitère que les tâches d'humidité constatées au sous-sol ne risquent pas d'entraîner la perte partielle ou totale du bâtiment du Bénéficiaire.

[52] Ainsi, les tâches ne résultent pas d'un vice de conception de construction ou de réalisation au sens de l'article 2118 C.C.Q.<sup>2</sup>

[53] Si toutefois, l'arbitre annule la décision de l'Administrateur, le choix des méthodes correctives ne relève pas du Bénéficiaire car l'Entrepreneur assume la responsabilité de la réalisation et du résultat des travaux correctifs.<sup>3</sup>

## **L'Entrepreneur**

[54] L'Entrepreneur montre que les photos prises lors de l'excavation de la tranchée où est enfouie la conduite pluviale montre que ce tuyau et la conduite de la ville sont nécessairement à la même hauteur.

---

<sup>2</sup> Doyon Gilles; Crochetière, Serge; Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté, es Éditions Yvon Blais inc.;

Kott, F. Olivier; Roy, Claudine; La Construction au Québec perspectives juridiques, Wilson et Lafleur. Demers, Nancy; Précis du droit de la construction, Les Éditions Yvon Blais inc.

François A. Spérano et Christian Gauthier c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc., Cour du Québec, 500-02-008730-95;

Maria Di Bartolo et Tonu Léo c. 9114-4477 Québec inc. et Garantie Qualité Habitation inc., Alcide Fournier arbitre, 25 avril 2005.

<sup>3</sup> Nicole Métivier et Rémi Lebeau c. Bélisle construction et LA Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., 5 mai 2005, M. Claude Dupuis, arbitre;

Louise Bourret et Dominique Chédeville c. Les Constructions Robin inc. et La Garantie Qualité Habitation inc. 9 décembre 2005, M. Claude Dupuis, arbitre;

Agnès Girard et Patrick Bodor c. Habitations Raymond & Ass. Et LA Garantie Qualité Habitation inc., 1<sup>er</sup> mars 2006, M. Alcide Fournier, arbitre;

Gina Potvin et Jacques Galarneau c. J.B. Davidson & Associés inc. et LA Garantie Qualité Habitation, 16 septembre 2005, M. Claude Dupuis arbitre

[55] Les normes d'installation de la conduite pluviale énoncent une tolérance de 6° ou de 3 pouces sur 3 mètres en hauteur ou en baisse, par rapport à la conduite de la ville.

[56] Ainsi, la contrepenne dénoncée par les experts ne constitue pas un vice de construction.

[57] L'expert Châtigny réaffirme que la conduite pluviale du domicile du Bénéficiaire n'a pas été installée correctement puisque la preuve montre de l'eau stagnante sur une grande distance.

### **C) Analyse et décision concernant le différend relatif aux taches d'humidité au sous-sol**

#### **Les considérations de faits**

[58] Tel qu'allégué dans l'expertise du 20 avril 2006, la retenue d'eau dans le clapet anti-retour de la conduite pluviale du domicile du Bénéficiaire a été démontrée de façon certaine par les experts, le film de la mini caméra, le témoignage du Bénéficiaire et les observations effectuées sur place dans le puisard d'une profondeur d'au moins 750 mm.

[59] L'expertise et la preuve ordinaire établissent une contrepenne dans la conduite pluviale du domicile du Bénéficiaire.

[60] Les drains utilisés pour le drainage des fondations du domicile du Bénéficiaire, dû au niveau de la nappe phréatique, acheminent l'eau vers la conduite pluviale.

[61] La preuve établit une relation de cause à effet entre la contrepenne et la retenue d'eau empêchant l'évacuation d'eau causée par la nappe phréatique, sans éliminer toutefois la possibilité que le drain n'ait pas été installé à certains endroits selon la pente appropriée.

[62] Malgré cette réserve, la preuve établit de façon prépondérante que la contrepenne de la conduite pluviale empêche l'évacuation normale de l'eau et entraîne, selon toute probabilité, l'infiltration d'eau par capillarité sur la dalle de béton du sous-sol du bénéficiaire et est la cause première des traces d'humidité décelées par le Bénéficiaire et constatées par toutes les parties et l'arbitre.

### Les considérations de droit

[63] S'agit-il en l'espèce d'un vice majeur au sens du Contrat de garantie?

[64] Le Contrat de garantie définit ainsi le vice majeur :

« *Section A Définitions*

*Dans le présent contrat de garantie, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions suivants signifient :*

...<

*Vice majeur : vice de conception, de construction ou de réalisation, et vice du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec. »*

[65] En définitive, nous devons nous référer à l'article 2118 du Code civil du Québec libellé comme suit :

*« Art. 2118 À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans suivant la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »*

[66] Comme on le voit, ni le Contrat de garantie, ni le Code civil du Québec ne définit le vice majeur. Mais une chose est sûre, la perte de l'ouvrage constitue le critère principal du vice majeur et selon le principe général de droit que le fournisseur d'un bien ou d'un service est dégagé de sa responsabilité par la réception de la maison par le Bénéficiaire, l'arbitre devrait normalement interpréter l'Article 2118 de façon stricte.

[67] Or, le législateur a promulgué l'article 2118 dans le souci de protéger le propriétaire à l'égard de travaux difficilement observables et d'assurer une protection efficace. Les décideurs n'interprètent pas l'article 2118 de façon stricte.

[68] Les tribunaux reconnaissent que l'expression « perte de l'ouvrage » mentionnée à l'article 2118 C.c.Q. ne se limite pas à la perte totale de l'édifice.<sup>4</sup>

[69] Suivant la jurisprudence en cette matière, les rédacteurs du Contrat de garantie inscrivent le concept de vices ou de pertes graduels dans la notion de « vice majeur » qui entraîne la responsabilité de l'entrepreneur après cinq ans de la réception du bâtiment aux termes de la clause 3.4 du Contrat que nous lisons maintenant :

« **Contrat de garantie**

**3. Dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment et sous réserve de la clause 5 quant aux limites de la garantie, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. garantit ce qui suit :**

**3.4 Vice majeur**

*La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices majeurs qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de partie commune faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation. »*

(L'arbitre souligne)

[70] Ainsi, le critère de la gravité du vice et non celui de la perte se rattache au concept de « vice majeur » du Contrat de garantie et les vices du sol ne sont que des points de repère.

[71] En l'espèce, la conduite pluviale est affectée de vice de construction qui entraîne l'impropriété de la destination du sous-sol et entraîne des troubles graves dans l'utilisation de la maison du bénéficiaire.

---

<sup>4</sup> Supra note 1

[72] Pour tous ces motifs, le tribunal accueille la demande du bénéficiaire au regard du différend relatif aux taches dans le sous-sol.

[73] Le tribunal ne peut se substituer à l'Entrepreneur concernant la méthode à utiliser pour corriger les manquements puisque c'est l'entrepreneur qui assume la responsabilité de la réalisation et du résultat des travaux correctifs. Mais il est entendu que les travaux correctifs devront être exécutés selon le code du bâtiment, les règles de l'art et les normes applicables en l'espèce.

[74] Le Tribunal considère que l'expertise de la firme *LABORATOIRE DE CANALISATIONS SOUTERRAINES (LCS) INC.* est pertinente et accorde au Bénéficiaire les frais de cette expertise.

**Entente relative à :**

3. Formation de givre dans les murs extérieurs et infiltration d'eau au bas des murs ;

4. Formation de condensation sur les parois intérieures des murs;

5. Scellement inadéquat en pourtour des ouvertures extérieures

« *Le 13 novembre 2006*

*Les parties, à savoir l'administrateur, l'entrepreneur et le bénéficiaire s'entendent afin que les travaux visant à corriger le problème de formation de givre dans les murs extérieurs et d'infiltration d'air dans les bas de murs soient effectués de la façon suivante :*

*La garantie fera faire un devis correctif par un professionnel en enveloppe du bâtiment mutuellement choisi par les parties, lequel devis établira la méthode afin de remplacer le papier de revêtement intermédiaire (Tyvar) par un nouveau papier (Tyvek) afin de le rendre pare-air selon les spécifications du manufacturier.*

*Une fois le papier de revêtement intermédiaire enlevé, des percées exploratoires dans le revêtement intermédiaire seront effectuées afin de s'assurer de la mise en place de l'isolant. Des percées de deux pieds par quatre pieds au nombre de quatre par élévation dont deux au niveau du rez-de-chaussée et deux au niveau*

*de l'étage seront réalisées. Tout manquement à l'isolation sera corrigé. Advenant le cas où, suite aux dites percées exploratoires, que plus de quatre ouvertures démontrent des déficiences au niveau de l'isolation, quatre nouvelles percées exploratoires seront pratiquées. D'autres percées exploratoires pourront être effectuées selon les mêmes ratios. Tout manquement constaté à l'isolation devra être corrigé.*

*Les travaux visant à remplacer le papier Typar par un papier Tyvek et afin de rendre l'immeuble étanche à l'air seront réalisés conformément au devis du professionnel choisi par les parties.*

*La garantie agira comme maître d'œuvre desdits travaux lesquels devront être exécutés selon le code du bâtiment, les règles de l'art et les directives du manufacturier.*

*La garantie s'engage à assumer les frais d'arbitrage consécutifs à la demande d'arbitrage de M. Denis Leclerc datée du 24 janvier 2006.*

SAVOIE FOURNIER »

## **RÉSUMÉ**

[75] En résumé, le tribunal :

[76] Rejette la demande du Bénéficiaire relative aux fissures à la galerie avant;

[77] Accueille la demande relative aux taches du sous-sol et accorde les frais de l'expertise;

[78] Consigne l'entente intervenue entre les parties concernant les demandes relatives à :

- La formation de givre dans les murs extérieurs et infiltration d'eau au bas des murs ;
- La formation de condensation sur les parois intérieures des murs et,
- Au scellement inadéquat en pourtour des ouvertures extérieures.

[79] L'Administrateur assume les frais de l'arbitrage.

[80] Ainsi décidé, le 17 février 2007.

---

Me Bernard Lefebvre

Pour le  
bénéficiaire : M. Denis Leclerc  
1356, rue du Cachemire  
Val-Bélair, Qc  
G3K 2K1

Pour  
l'Administrateur : Me Stéphane Paquette  
5930, boul. Louis-H.-lafontaine  
Montréal (Anjou)  
Québec H1M 1S7

Pour l'Entrepreneur : Me Isabelle Bourgeois  
SYLVAIN PARENT GOBEIL, avocats  
225, du Collège  
Sainte-Marie  
Beauce (Québec)  
G6E 3X9

Dates d'audience : 24 août et 14 septembre 2006

Début du délibéré : 17 novembre 2006