

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2007-10-008
2007-10-007
APCHQ : 120318-1; 120318-2 (08-022LS)

ENTRE :

MARIANNE BEAUFORT

(ci-après, la bénéficiaire)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ

(ci-après, l'administrateur)

ET :

CONSTRUCTION STÉPHANE BELHUMEUR INC.

(ci-après, l'entrepreneur)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour la bénéficiaire :	M ^e Sylvain Lavoie (Janson, Larente, Roy, avocats)
Pour l'administrateur :	M ^e Luc Séguin (Savoie Fournier, avocats)
Pour l'entrepreneur :	M ^e Sonia Beauchamp (Beauchamp Brodeur, avocats)
Dates d'audience :	20, 21, 22 mai et 13 juillet 2009
Réception dernière correspondance :	4 août 2009
Date de la sentence :	9 septembre 2009

Adjudex inc.
0801-8290-GAMM
0901-8290A-GAMM
0802-8298-GAMM
0901-8298A-GAMM
SA 8062

I

LE RECOURS

[1] Madame Marianne Beaufort, la bénéficiaire, conteste en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ci-après le *Plan*, plusieurs éléments de deux décisions, respectivement datées des 27 novembre 2007 (décision n°1) et 19 novembre 2008 (décision n° 2), rendues à la suite d'inspections réalisées par la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc., l'administrateur. Celles-ci suivaient des réclamations présentées en vertu du *Plan* au sujet de problèmes affectant sa résidence située à St-Cuthbert et construite en partie par la bénéficiaire et en partie par Construction Stéphane Belhumeur inc., l'entrepreneur.

[2] Parallèlement, l'entrepreneur conteste de son côté, également en vertu de l'article 19 du *Plan*, certains éléments des deux mêmes décisions. Il fut convenu que tous ces recours seraient réunis, feraient l'objet d'une instruction commune et d'une sentence unique.

[3] Il est nécessaire de mettre le présent dossier en contexte. La bénéficiaire prend possession de sa maison le 7 août 2006. Dans les semaines qui suivent, une première infiltration d'eau survient dans l'entretoit au pourtour de la cheminée. L'administrateur, saisi de la question une première fois, reconnaît dans une décision rendue le 30 juillet 2007, donc antérieure à celles en litige ici, que ces infiltrations provenant de la toiture résultent non seulement d'une exécution fautive des solins à la base de la cheminée mais également de l'assemblage de la toiture de tôle.

[4] De manière plus précise, la genèse de la décision n° 1 et les éléments qui en sont contestés par la bénéficiaire sont les suivants :

La présente décision supplémentaire fait suite à une demande de l'administrateur en vue d'expertiser un assemblage réalisé en partie par les bénéficiaires et en partie par l'entrepreneur, et ce, afin de partager les responsabilités concernant des déficiences observées.

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ doit considérer le point 1 dans le cadre du contrat de garantie :

L'entrepreneur devra se conformer à la décision rendue au point 1 à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant la réception de la présente.

1. Infiltration d'eau par la toiture

Suite à notre rapport de décision émis le 30 juillet 2007, le manufacturier a procédé le 30 août dernier, à une visualisation sur place de l'assemblage réalisé par l'entrepreneur. Dans une lettre, émise le 10 septembre 2007, le manufacturier a fait part de ses commentaires quant à la qualité de l'ouvrage et a fait des recommandations.

Il restait à clarifier l'assemblage au pourtour de la cheminée, dont l'assemblage même de la cheminée a été réalisé par les bénéficiaires. L'étanchéité au pourtour de la cheminée relevait de l'entrepreneur lors de l'installation du revêtement métallique formant la toiture.

A cette fin, la firme Patenaude Trempe a procédé en présence des parties, à un test d'arrosage et au démantèlement partiel de la base du revêtement de cheminée pour en vérifier l'assemblage.

Les conclusions du rapport de l'expert émis le 7 novembre 2007, sont claires quant aux causes d'infiltration d'eau concernant cette partie de la toiture.

Travaux :

À partir des éléments de solutions proposés par l'expert, l'entrepreneur devra procéder au démantèlement du revêtement de maçonnerie installé sur le caisson de cheminée. Il devra procéder à l'installation de solins de façon à diriger les eaux de pluie par-dessus le revêtement métallique, situé dans la partie inférieure de la pente de toit à l'avant de la cheminée. De plus, il faudra éviter la pose de scellant au bas du revêtement de cheminée qui emprisonne l'eau derrière ce parement.

Peu importe le type de revêtement installé sur le caisson de cheminée, il faut prévoir que l'eau poussée par le vent peut s'infiltrer derrière le revêtement et que le papier intermédiaire empêche la propagation de l'eau au travers [de] l'enveloppe du bâtiment. Le rôle du revêtement est de protéger l'enveloppe et non pas d'agir comme élément étanche à l'eau.

Les dessins fournis au rapport sont complémentaires aux observations et compréhensions du phénomène. Ils devraient aider à cerner les solutions de correctifs demandés.

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut considérer le point 7 dans le cadre du contrat de garantie :

7. Infiltration d'eau au plafond du rez-de-chaussée (Nouveau point)

Le revêtement mural extérieur a été réalisé par les bénéficiaires.

Nous avons pu remarquer à la partie inférieure du revêtement, précisément où le revêtement mural se termine sur les pentes de la toiture, que la base était obstruée par un scellant ou mousse isolante.

Comme exprimé au point précédent, le revêtement a pour but de protéger l'enveloppe du bâtiment et comme tout revêtement n'est pas parfaitement

étanche, le papier intermédiaire assure l'étanchéité à l'eau. L'assemblage doit donc permettre l'évacuation de l'eau derrière le parement. Ces travaux ayant été réalisés par les propriétaires, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut en inculquer la responsabilité à l'entrepreneur.

[5] L'entrepreneur conteste pour sa part un aspect de la décision n° 1 soit l'élément du point 1 qui précède qui lui ordonne de démanteler la cheminée.

[6] En pratique, les infiltrations observées amènent la présentation en mai 2008 d'une seconde réclamation par la bénéficiaire. Celle-ci vise plus particulièrement les conséquences alléguées des infiltrations provenant de la toiture, soit, selon la bénéficiaire, la contamination microbienne de sa résidence; d'où éventuellement la décision n° 2 de novembre 2008.

[7] Les éléments 1, 2 et 3 de cette décision sont contestés. Le premier, par l'entrepreneur, et les deux autres, par la bénéficiaire. La décision n° 2 se lit ainsi :

Faits, analyse et décision pour les points recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie

1. Problème de salubrité microbienne au vide sous-toit

Les faits

Une contre-expertise effectuée par un microbiologiste de la firme GAMS, lequel fut mandaté par l'administrateur, démontre que la matière cellulosique isolante du vide sous-toit près de la cheminée implique que cette matière devra être remplacée en fonction de la zone affectée par l'eau ou la neige.

Analyse et décision (point 1) :

L'administrateur est d'avis que la situation observée pour cette portion de la dénonciation rencontre tous les critères du vice caché.

De plus, on constate que le point 1 a été dénoncé par écrit dans la deuxième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.

Par conséquent, l'administrateur doit accueillir la demande de réclamation de la bénéficiaire à l'égard de ce point.

2. Problème de salubrité microbienne au mur de la chambre avant de l'étage.

Les faits

En ce qui concerne la présence d'humidité excessive à l'intérieur du mur avant de la chambre des maîtres, le microbiologiste recommande de dégarnir le mur et de remplacer les matériaux contaminés.

Toutefois, l'administrateur est incapable d'établir la raison quant à l'excès d'humidité à cet endroit. Est-ce dû à l'absence de solin autour des ouvertures, situation qui est de la responsabilité de la bénéficiaire, ou encore est-ce causé par une perforation du papier pare-intempérie?

Analyse et décision (point 2) :

Selon les constatations effectuées ainsi que les témoignages recueillis sur les lieux, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir la responsabilité de l'entrepreneur en ce qui a trait au point 2.

En effet, la bénéficiaire a été incapable de faire la preuve que la situation dénoncée résulte des travaux exécutés par l'entrepreneur.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 2.

3. Problème de salubrité microbienne au plafond du salon

L'expertise n'a démontré aucune anomalie à cet endroit.

Analyse et décision (point 3) :

On constate que le point 3 a été dénoncé par écrit dans la deuxième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.

Or, l'administrateur est d'avis que ce point ne rencontre pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'il n'est pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation de la bénéficiaire à l'égard de ce point.

II **PREUVE**

[8] Le 7 avril 2006, le père de la bénéficiaire, monsieur Romain Beaufort, négocie avec monsieur Stéphane Belhumeur, représentant de l'entrepreneur, un contrat d'entreprise en vue de la construction partielle d'une résidence pour sa fille, la bénéficiaire.

[9] Moyennant un coût d'environ 21 500,00 \$, le contrat prévoit l'érection par l'entrepreneur de la charpente, l'installation des fenêtres et du papier pare-intempérie extérieur ainsi que la mise en place des fermes du toit de même que son revêtement. Les travaux y sont décrits ainsi:

Construction d'une maison unifamiliale

*Travaux d'excavation et de fondation tels que le plan
[...]*

*Travaux d'installation de charpentes, tel que le plan
Charpente*

- *Travaux d'installation de charpentes : planchers, murs et toiture de tôle*
 - *Installation de portes et de fenêtres extérieures*
 - *Installer un contreplaqué sur le béton*
 - *Pose de contreplaqué collé sur les solives de plancher*
 - *Érection de murs en 2X6 avec panneaux gaufrés 7/16*
 - *Pare-air tyvex*
- Tous les matériaux seront fournis par les clients à la demande de l'entrepreneur*
- Les matériaux devront être certifiés*
- *Engagement d'une grue*
- [...]*

Notes

Les clients devront fournir à l'entrepreneur de l'électricité afin qu'il effectue les travaux.

Excédage double avec boîte

Fabrication de boîte de cheminée avec solin

Série de petites fermes de toit

Fabrication de poutre garde-soleil

N.B. Toutes modifications au plan entraineront des surcharges

En résumé, tout ce qui n'est pas inclus dans cette soumission devient automatiquement exclu.

[sic]

[10] Je rapporterai distinctement la preuve présentée à l'égard des éléments contestés de la décision n° 1 et celle présentée à l'égard des éléments contestés de la décision n° 2.

Décision n° 1

Point 1. Infiltration d'eau par la toiture

[11] Alors qu'elle prévoyait initialement un toit en tôle de grange, la bénéficiaire opte en cours de route sur la recommandation de monsieur Alain Guérard, représentant de Rénovation et Ébénisterie Guérard inc., le sous-traitant même de l'entrepreneur retenu pour l'installation du revêtement de la toiture, en faveur d'un toit fait de tôle dite Prestige de la marque VicWest. Ce changement entraîne un supplément de coût que la bénéficiaire convient alors de payer directement à Monsieur Guérard puisque cette façon de faire, dit-elle, lui permettait d'économiser un peu d'argent.

[12] Lors de l'assemblage de la toiture proprement dite, l'entrepreneur propose à la bénéficiaire de poser la tôle choisie, soit sur un pontage de contreplaqué, soit sur des fourrures de bois; la seconde solution, moins coûteuse, est alors retenue par la bénéficiaire. Monsieur Belhumeur s'assure alors de la conformité du procédé auprès du fabricant VicWest qui la lui confirme. Il ajoute à l'audience avoir quand même fortement mais vainement suggéré à monsieur Beaufort, le père de la bénéficiaire, l'usage de contreplaqué.

[13] La tôle choisie est donc posée directement sur les fourrures de bois, sans pontage ni membrane. Selon la preuve, une membrane a été fournie par le fabricant de la tôle mais n'a pas été installée.

[14] L'installateur de la tôle, monsieur Guérard a longuement décrit la façon dont il s'y est pris pour l'installer, le matériau ayant été livré en morceaux : *Un jeu de légo*, dit-il, *sans dessin technique*. C'était la première fois qu'il installait ce type de tôle sur une résidence. Il fait état des difficultés qu'il a eues et des conseils qu'il a obtenus directement du manufacturier, notamment concernant la vibration et l'assemblage au niveau des arêtiers.

[15] En substance, monsieur Guérard dit avoir éprouvé des difficultés techniques qu'il a néanmoins réussi à solutionner après avoir contacté le fabricant à quelques reprises.

[16] À part celui de la tôle, un autre changement est apporté par la bénéficiaire en cours de construction : il concerne le revêtement de la cheminée. Selon le contrat, l'entrepreneur devait construire la boîte de la cheminée. En cours de route, la bénéficiaire décide d'un revêtement en maçonnerie de type Nova Brick de préférence au déclin de bois prévu à l'origine.

[17] Concernant le pourtour de la cheminée, tous s'entendent qu'il y a un problème au niveau des solins et que celui-ci résulte du fait qu'on les a installés après plutôt qu'avant le revêtement en maçonnerie de la cheminée exécuté par la bénéficiaire. La question est de savoir qui de la bénéficiaire ou de l'entrepreneur doit enlever la maçonnerie en place pour que puisse être corrigé le problème des solins.

[18] Selon madame Beaufort, monsieur Guérard lui avait dit d'installer la brique le plus bas possible sur la cheminée. Il aurait même ajouté, après y avoir installé les solins prévus, que la maçonnerie n'allait pas assez bas, en conséquence de quoi il avait dû ajouter une bonne quantité de calfatage afin de sceller le tout.

[19] En somme, tout le monde y compris monsieur Guérard reconnaît maintenant qu'on aurait dû procéder autrement et retirer la brique de la cheminée afin de pouvoir y installer correctement les solins prévus à la base de son caisson. Monsieur Guérard affirme avoir fait du mieux qu'il pouvait malgré le peu d'espace laissé par la brique installée par la bénéficiaire. Il ajoute en fin d'interrogatoire en réponse à la procureure de l'entrepreneur : *Depuis le 22 novembre 2006, je veux défaire la base de la cheminée, personne ne veut me laisser faire. J'ai admis mon erreur, j'aurais dû [laisser] la job là quand j'ai vu que la cheminée était là, je n'aurais pas dû le faire. Laissez-moi le droit de la défaire.*

[20] Bien que d'accord pour reprendre les travaux d'installation des solins à la base de la cheminée, l'entrepreneur conteste, c'est là l'objet de son recours, qu'on lui ordonne, à lui, de démanteler la brique que la bénéficiaire y a installée. Selon lui, ce travail, bien que nécessaire, revient à la bénéficiaire et non à lui. Monsieur Belhumeur ajoute avoir à plusieurs reprises

prévenu monsieur Beaufort que le caisson de la cheminée tel que conçu n'était pas fait pour supporter un revêtement de maçonnerie. C'est pour cette raison qu'il affirme refuser de démanteler la brique et demande la révision de cet aspect de la décision le lui ordonnant. Cela dit, selon le témoignage non contredit de la bénéficiaire, l'entrepreneur n'a jamais demandé que l'on enlève la brique au moment de l'installation des solins à la base de la cheminée.

[21] Quand les premières infiltrations se produisent, la bénéficiaire, sans en prévenir l'entrepreneur, communique directement avec monsieur Guérard. Celui-ci intervient à quelques reprises dans le but d'éliminer les infiltrations au pourtour de la cheminée, il y ajoute notamment des joints de scellement extérieur; mais en vain.

[22] En effet, dès le premier hiver la neige s'infiltré dans l'entretoit de sorte que le 7 février 2007 la bénéficiaire pour la première fois dénonce par écrit cette situation à l'entrepreneur. Selon la documentation au dossier, une copie de cette lettre est également transmise en même temps à l'administrateur qui en accuse réception le 26 février suivant.

[23] La procureure de l'entrepreneur répond à la bénéficiaire le 26 février 2007 :

[...]

Pour ce qui est de vos allégations à l'effet que des infiltrations d'eau se produisent à la toiture de votre immeuble, nous constatons que votre lettre du 7 février 2007 constitue la première dénonciation de ce problème à notre cliente bien que des travaux correctifs aient déjà été effectués par l'entreprise Rénovation et ébénisterie Alain Guérard inc. à l'automne 2006.

Nous vous rappelons également que les travaux initialement prévus pour la cheminée étaient la construction d'une boîte de cheminée par notre cliente. Ladite boîte de cheminée a été conçue en fonction du revêtement que vous prévoyiez y installer, soit du Canoxel.

Or, il appert que vous avez changé d'idée et décidé de poser de la Nova Brique en lieu et place du Canoxel sur la boîte de cheminée.

Selon monsieur Alain Guérard, vous êtes le seul responsable des infiltrations d'eau en ce que vous avez percé le solin posé à la base de la cheminée, à au moins deux (2) endroits, lors de l'installation de la moulure de départ de la Nova Brique.

En effet, ces travaux de pose de Nova Brique ont été faits par vous-même alors que vous n'êtes pas qualifié pour le faire et malgré les avertissements de la part de monsieur Belhumeur à l'effet que la boîte n'était pas conçue pour ce genre de matériau.

Vous avez tout de même persisté.

Comme la pose de Nova Brique à la cheminée semble en cause en ce qui à [sic] trait aux infiltrations d'eau que vous alléguiez subir et que ces travaux ont été

effectués par vous-même et non par notre cliente, cette dernière ne saurait en être tenue responsable.

De plus, elle se dégage également de toute responsabilité à l'égard de tout autre dommage que pourrait subir votre toiture en raison de la pose de Nova Brique sur la cheminée.

Malgré tout, sans admission de responsabilité quelconque et dans le seul et unique but de mettre un terme clair au présent différend, notre cliente demandera l'intervention de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ afin que cette dernière se prononce sur vos allégations tenant notre cliente responsable desdites infiltrations d'eau.

[24] Éventuellement, saisi de la question en avril 2007, l'administrateur confie le dossier à l'inspecteur Jacques Breault qui procède à une inspection le 7 juin 2007 et rend une décision le 30 juillet suivant. Monsieur Breault, qui n'est plus à l'emploi de l'administrateur, n'a pas été appelé à témoigner. Cela dit, sa décision, antérieure aux deux en litige ici, se penche sur l'infiltration d'eau par la toiture :

1. Infiltration d'eau par la toiture

Notre visite a permis de constater que l'assemblage exécuté consiste en la pose de feuilles de profilé métallique chevauchant à tous les 20 pouces et fixées sur une fourrure de 2 pouces X 4 pouces, disposée à tous les 12 pouces.

L'entrepreneur admet qu'il y a infiltration d'eau mais que celle-ci proviendrait de la cheminée, lors de l'installation par l'occupant du revêtement de la cheminée.

La bénéficiaire nous montre des photos prises en période hivernale laissant voir des infiltrations de neige dans le vide sous-toit. Nous pouvons facilement percevoir la lumière du jour dans le vide sous-toit à la jonction des arêtes de la toiture mansardée, ainsi qu'au pourtour du dos d'âne de la cheminée.

Il est évident à nos yeux que le problème d'infiltration d'eau est plus étendu qu'à un mauvais assemblage du solin au pourtour de la cheminée.

Travaux :

L'entrepreneur devra dans un premier temps, s'assurer auprès du manufacturier de la conformité des assemblages des éléments de la toiture et dans un deuxième temps, apporter les correctifs nécessaires pour enrayer de façon définitive les infiltrations d'eau et de neige.

Nous savons que le manufacturier a prévu des moulures et produits d'étanchéité s'adaptant au concept de la toiture en place. Cette avenue devra être prise en considération.

[25] Cette décision n'est portée en arbitrage ni par la bénéficiaire ni par l'entrepreneur. Ce dernier comme le lui ordonnait l'administrateur, contacte le fabricant de la tôle VicWest dont le directeur des ventes et du marketing, monsieur André Lafrance vient faire une inspection des lieux et fait les recommandations écrites suivantes le 10 septembre 2007 :

Voici tel que demandé l'évaluation générale de la toiture de la maison de madame Beaufort. Veuillez noter que par cette lettre nous ne faisons que citer nos recommandations. Il est aussi à noter que sur ce projet VICWEST a pris une commande de la Coop Fédérée de Québec via la succursale de St-Barthélémy qui a été vendue au propriétaire de la dite maison.

Donc pour débiter cette évaluation je remarque une installation, vue de l'extérieur, bien exécutée sauf quelques petits détails non conformes au code du bâtiment et du fabricant.

- 1. Le contre solin de la partie basse côté Est en dessous du revêtement mural n'est pas installé de façon conforme. Cette installation endommagera prématurément le revêtement mural.*
- 2. Sur cette même section le faîte semble sur élevé à la jonction du parement vertical. Il faudrait vérifier l'étanchéité à ce point.*
- 3. Le scellant n'a pas été installé au pourtour de toutes les fermetures de métal.*

Tout le reste des assemblages est très bien exécuté. En exemple toutes les tôles de noues de départ de toit sont agrafées ce qui sécurise pratiquement à 100% l'infiltration d'eau par ces endroits.

Maintenant voici ce que j'ai remarqué vue de l'intérieur.

- 1. On voit à plusieurs endroits de la clarté! Après quelques vérification il semble y avoir du scellant clair aux endroits stratégiques. (Le scellant clair est le bon scellant à utiliser sur le galvalume).*
- 2. Au pourtour de la cheminée il est difficile de comprendre réellement l'installation il y a plusieurs solins qui se chevauchent et je n'ai aucune idée comment la brique en pièce de marque Nova Brique est installée par-dessus ces solins essentiels pour l'étanchéité de cette section.*
- 3. Le type d'installation des faîtes et arêtières choisi au départ demande un support rigide soit barre en Z ou bois en dessous de chaque zone où une bande d'étanchéité compressible est installée. Aux endroits où ce support*

est inexistant du scellant clair en grande quantité a été appliqué. C'est d'ailleurs ce dernier que l'on voit déborder de l'intérieur. Le scellant étant clair on ne peut pas voir si 100% des joints sont scellés. Pour sécuriser ces sections, arêtiers et faîtes de la mousse uréthane giclée tel que Mulco série 105 pourrait être la solution la plus économique et performante.

4. Le ventilateur maximum soit par son installation ou le sens des vents dominants utile à son bon fonctionnement peut être une source d'infiltration d'eau ou de neige.

5. Pour ce concerne le bruit :

- a. Le grincement dû à la friction du bois et de la tôle occasionné lors de changement brusque de température est en partie évitable en laissant un petit jeu aux vis lors de l'installation.*
- b. La vibration occasionnée lors des grands vents est évitée en installant ces types de revêtement sur un substrat plat. Dans le cas présent un calcul approfondi de la ventilation de l'entre toit pourrait donner les correctifs à apporter qui amenuiseraient les changements de pression rapide de l'air dans l'entre toit.*

En conclusion ce que VICWEST recommande pour sécuriser cette toiture telle que vue le 30 août 2007 :

- Vérifier l'étanchéité des contres solins du toit au parement mural.*
- L'étanchéité de la faîtière partie du rez-de-chaussée côté Est.*
- Sceller de l'extérieur chaque pourtour des fermetures métalliques aux faîtes et arêtier aux endroits non complétés.*
- Vérifier l'étanchéité autour de la cheminée et du ventilateur maximum.*
- Sceller les arêtiers et faîtières de l'intérieur avec de la mousse d'uréthane giclée série 105 de Mulco.*

Je suggère aussi pour terminer de faire un test avec de l'eau giclée sur la toiture cela pourrait confirmer l'étanchéité du toit. [...]

[sic]

[26] Appelé à témoigner, monsieur Lafrance explique, après avoir décrit ses recommandations, que contrairement à ce qui est le cas pour la tôle Élite, il n'existe pas de guide d'installation pour la tôle Prestige VicWest installée ici sur une résidence. Certes, dit-il, il est fortement recommandé d'installer cette tôle sur un substrat comportant une membrane mais il n'était pas contraire aux normes de l'installer sur des fourrures de bois. En effet, dit-il, ce type de tôle est couramment installé sur des fourrures de bois dans l'industrie. Il faut alors s'assurer de la présence de substrats plats partout où il y a des noues et des arêtiers; d'où ses recommandations.

[27] Contre interrogé sur sa préférence personnelle quant au mode d'installation de cette tôle, il dira personnellement préconiser l'utilisation d'un contreplaqué plutôt que de fourrures de bois.

[28] Commentant les correctifs qu'il propose aux faîtes, arêtières et noues, ce témoin précise qu'il sera nécessaire d'enlever la tôle installée à ces endroits et la remplacer par de la nouvelle. Lorsque le procureur de la bénéficiaire lui demande si les travaux recommandés vont rendre la toiture étanche, monsieur Lafrance répond : *Je ne le garantis pas*. Il ajoutera également qu'il faudra entretenir les joints de scellement.

[29] Quant elle prend connaissances des recommandations de VicWest en septembre 2007, la bénéficiaire écrit à l'administrateur :

J'ai reçu par courrier électronique votre message contenant entre autre les recommandations que la Cie VICWEST vous avait fait parvenir, lettre datée du 10 septembre 2007. J'ai bien lu et j'ai bien pris note de l'évaluation qu'elle en a faite.

Voici. Ces recommandations gardent sous silence plusieurs points majeurs. [...]

Je demande donc à l'APCHQ de faire en sorte qu'une contre-expertise soit faite et qu'elle soit faite tout en ayant comme critère de base qu'elle sera exécutée sur un toit d'une maison neuve et non pas sur un toit d'une maison rénovée.

Je demande que la solution corrective soit d'une efficacité de 100% comme cela aurait dû être initialement et qu'elle puisse être garantie pour la durée de vie du revêtement de mon toit, soit la tôle Prestige de VICWEST.

Depuis déjà plusieurs mois ce dossier est en cours. J'entends aller plus haut si je ne reçois pas satisfaction et ce dans un délai devenu – par le temps – assez rapide. [...]

Je recevrai tel que convenu le 4 octobre 2007 les gens de la firme Patenaude Trempe pour la cheminée. La cheminée, à mes yeux, est autre chose. Il est impensable que ce soit le revêtement Nova Brique que nous avons utilisé qui occasionne l'infiltration de neige sur la presque grandeur du grenier, qui cause des bruits anormaux sous nos vents d'ici qui ne sont nullement violents et fort peu probable qu'elle occasionne une infiltration d'eau si abondante au pourtour de la cheminée!

[30] L'administrateur y répond le 24 septembre 2007 :

[...]

3. En ce qui regarde la solution de VicWest, vous devez comprendre que l'entrepreneur a l'obligation de résultat. S'il s'avérait que la situation ne rencontre pas les attentes d'un assemblage semblable, on pourra intervenir à nouveau. Le manufacturier approuve la méthode utilisée par l'entrepreneur et vous avez copie de cette affirmation. À partir du moment où il y a intervention de la part de l'entrepreneur, le compteur repart à zéro pour une période de 3 ans en

vertu du contrat de garantie tout en ne dépassant pas la couverture totale de 5 ans.

4. Pour ce qui est des infiltrations de neige, il faut visualiser si cette situation provient de la toiture ou de la sous-face des débords de toit. Comme cette partie a été exécutée par vous-même, nous ne pouvons exiger d'intervention de la part de l'Entrepreneur si l'infiltration de neige provient des sous-faces.

5. Il serait important de laisser expertiser la cheminée et les solins au pourtour de celle-ci dans un premier temps. Par la suite, il sera plus facile d'évaluer le reste de la toiture s'il y a lieu.

[31] C'est dans ce contexte que l'administrateur confie à la firme Patenaude Trempe le mandat de déterminer si les infiltrations d'eau survenant dans l'entretoit au pourtour de la cheminée résultent de travaux réalisés par l'entrepreneur ou par la bénéficiaire. Monsieur Patenaude, qui n'a pas témoigné, procède à une visite des lieux le 4 octobre et fait rapport le 7 novembre 2007 :

[...]

De fait, concernant la problématique investiguée, le revêtement d'acier de la toiture a été acheté par le propriétaire et a été installé par le sous-traitant de l'entrepreneur. Le parement de la cheminée, fait au moyen de maçonnerie de type NOVABRICK (système de placage de brique de béton qui s'emboîte, sans mortier), a été, quant à lui, installé par le propriétaire.

Note : seule la tôle de revêtement en acier assure l'étanchéité des toitures de la résidence. La tôle est installée directement sur les fermes de toit sans aucune membrane d'étanchéité ni panneau de support de couverture sous la tôle.

[...]

d) Commentaires relatifs à l'assemblage relevé

La hauteur libre relevé sur place entre le bas du parement NOVABRIK et la tôle de couverture est d'environ 1 po. Ce dégagement était l'espace dont disposait l'entrepreneur pour effectuer les travaux de pose de la tôle et réaliser l'étanchéité à la base de la cheminée.

En raison du trop faible dégagement, aucun solin vertical (étanchéité fait au moyen de tôle et/ou de membrane autocollante posée à la verticale) n'a été installé entre le dessus [de] la tôle de couverture et le bas de la cheminée. La tôle de couverture a tout simplement été glissée sous la brique et a été étanchée au moyen de cordon de scellement.

Nous sommes d'avis qu'il aurait été nécessaire, au moment de la pose de tôle, de procéder au démantèlement complet de la NOVABRICK déjà posée par le

propriétaire (les éléments du parement sont emboîtés l'un sur l'autre du bas jusqu'en partie haute), afin de dégager le bas de la cheminée et permettre l'installation d'un solin vertical.

Selon l'entrepreneur, il aurait été mentionné verbalement au propriétaire de laissé [sic] un dégagement d'environ 4 po à 6 po entre la tôle et la brique, afin de permettre l'installation des solins préfabriqués fournis avec la tôle de couverture. Aucun avis écrit n'aurait été cependant fait.

1. Opinion technique

Les tests d'arrosage effectués nous ont permis de constater que l'eau s'infiltré dans l'entretoit aussitôt que l'eau ruisselle sur le parement de NOVABRIK de la cheminée.

Les ouvertures exploratoires nous ont permis, quant à elles, de vérifier que l'eau s'infiltré derrière le parement et reste emprisonnée en raison des joints de scellement installé à la base de la brique. L'eau s'infiltré par la suite par un joint de tôle inverse au sens d'écoulement de l'eau, qui est mal ou non scellé.

Nous sommes d'avis que la problématique d'infiltrations d'eau origine du fait que le parement NOVABRIK a été installé avant les travaux de pose de tôle de couverture, ce qui a empêché, à toute fin pratique, l'installation d'un solin vertical efficace à la base de la cheminée.

La jonction d'étanchéité effectuée à plat, sous la brique, et uniquement faite au moyen de scellant entre la tôle de couverture et la tôle de fon d'appui, ne pouvait être étanche et durable car située directement au niveau de l'écoulement de l'eau. L'ajout de joints de scellement par la suite à la base de cheminée n'a fait qu'accentuer le problème.

Nous croyons que l'entrepreneur aurait dû exiger du propriétaire le démantèlement complet de la NOVABRIK, afin d'exécuter convenablement la jonction d'étanchéité. Encore aujourd'hui, le démantèlement de la brique emboîtée est requis pour effectuer un solin étanche à cette jonction, et nous croyons que ces travaux sont, et comme ils auraient été par le passé, à la charge du propriétaire. Le solin vertical devrait être exécuté par l'entrepreneur.

Concernant la mise en place du parement NOVABRIK sur une cheminée, cette dernière doit être faite en respectant les exigences du manufacturier. Nous n'avons pas retrouvé, dans la documentation technique du fabricant, de détail pour ce type d'application ni cependant de note indiquant qu'il était contre indiqué d'utiliser ce parement sur une cheminée.

Toutefois, et comme il s'agit essentiellement d'un parement de type écran pare-pluie, nous croyons qu'il serait possible d'exécuter un détail d'étanchéité efficace

à la jonction cheminée/toit qui tiendrait compte des caractéristiques de la NOVABRIK, en fonction du niveau d'étanchéité à obtenir. Ce type de détail doit cependant être réalisé sous la supervision d'un professionnel de la construction.

[32] Sur la foi du rapport de monsieur Patenaude et des recommandations de VicWest, l'administrateur rend la décision n° 1 le 27 novembre 2007 dont les éléments en litige sont reproduits plus haut.

[33] Monsieur Michel Beaudry, architecte, a été cité comme témoin expert par la bénéficiaire. Il a procédé à une inspection des lieux le 23 mai 2008 et fait rapport le 2 juillet suivant.

[34] Monsieur Beaudry relève plusieurs déficiences à la toiture. Il écrit :

Cheminée

Sur l'ensemble de la toiture recouverte d'une couverture métallique fini galvalume, seule la cheminée est en maçonnerie. ...

Cette brique est donc considérée comme un revêtement léger, appliquée sur des fourrures de bois permettant la ventilation et le drainage comme un véritable écran pare pluie en matériau léger. Par conséquent, les solins intra muraux sont primordiaux afin d'assurer l'étanchéité au percement de la couverture et le calfatage doit être évité à la base, permettant l'écoulement naturel et le drainage vers le point bas.

Comme on peut le constater sur le présent projet, à la quantité exagérée de calfatage utilisée à la base de la cheminée, il est évident que ce principe de base a été mal interprété ou méconnu. Selon la propriétaire, à chaque infiltration par le pourtour de la cheminée, l'entrepreneur a toujours ajouté du scellant, créant un barrage à l'écoulement, favorisant les infiltrations plutôt que de permettre l'écoulement. De plus, le solin métallique à la base de la cheminée, dans le point bas de la couverture, est installé par l'intérieur quand il doit être sur le dessus de la tôle afin de ne pas créer un joint « dans l'eau ». D'ailleurs, ce principe d'écoulement naturel est très bien rendu sur le croquis de M. Bernier de Patenaude Trempe, l'expert mandaté par l'APCHQ.

[...]

Pontage

Comme recommandé par le manufacturier Vic West, dans son guide d'application résidentielle du système de toiture à attaches dissimulées de type Élite ou Prestige, un « tablier de contreplaqué recouvert de parier- feutre no 15 » est exigé. Dans le présent dossier, on note, sur les photos prises durant la

construction que les toits bas comportent un pontage de contreplaqué mais le toit principal haut ne comporte que des fourrures de 2" X 4" qui est tout à fait à l'encontre des directives du fabriquant.

Cette absence, laisse déjà apparaître, après à peine un an, les fourrures de 2" X 4" au travers de la tôle, ondulations de la tôle créées par les surcharges de neige.

De plus, l'absence de support continu vis-à-vis les arêtières et les noues empêche l'installation d'éléments préfabriqués, fournis par le manufacturier pour assurer l'étanchéité à l'eau et à la neige. D'ailleurs, ceci explique pourquoi l'installateur n'a pu installer ces éléments et selon la propriétaire, a tout simplement mentionné que le fabriquant avait livré des composantes inutiles qui pourtant auraient pu empêcher les multiples infiltrations.

Membrane

Autant le manufacturier que l'Industrie en générale ainsi que Société Canadienne d'hypothèques et de logement et le Conseil National de recherches du Canada demande de ne jamais appliquer une tôle directement sur un pontage de bois. D'abord pour les problèmes de condensation en sous face de la tôle aux périodes d'équinoxe ainsi que pour les fuites potentielles aux joints et coupes dans le revêtement. La membrane autocollante, le papier de construction ou autre assure l'étanchéité au complexe et permet d'utiliser le revêtement métallique comme un écran pare pluie qui a pour but de protéger la membrane et non d'assurer l'étanchéité. Ainsi, cette façon de faire permet d'assurer l'étanchéité par la membrane et la protection de cette dernière contre les rayons ultra violet et de l'usure prématurée causée par le passage de personnes d'entretien tout en favorisant entre les deux une ventilation et drainage de sous face.

La propriétaire nous a rapporté que dans le présent dossier, une membrane avait été prévue mais l'entrepreneur aurait prétexté qu'il s'agissait d'une erreur puisqu'une membrane ne s'appliquait pas avec ce type de tôle. Nous croyons plutôt que l'entrepreneur a réalisé que sans pontage, et les fourrures 2"X4" déjà installées, il devenait impossible d'appliquer une membrane de façon efficace.

Revêtement métallique

[...]

Pour des raisons qui nous semblent, encore aujourd'hui, très mystérieuses, l'entrepreneur a refusé d'installer cette tôle et a plutôt recommandé une tôle de type Prestige de Vic West avec attaches dissimulées et en demandant une majoration de son prix contractuel. Indépendamment des raisons, nous approuvons cette initiative d'abord pour des raisons esthétiques puisque cette tôle s'apparente avec la couverture traditionnelle à baquettes mais surtout pour des raisons de qualité d'étanchéité et pour le contrôle acoustique. Par contre, pour

bénéficiaire de ces avantages, l'installation doit être adéquate, et le revêtement doit surtout être déposée sur un substrat continu, un pontage de contreplaqué comme il semble avoir été fait sur toutes les toitures basses du présent projet.

Nous comprenons mal pourquoi l'entrepreneur a favorisé l'installation de fourrures de 2"X4" plutôt qu'un pontage, puisque l'installation de fourrures correspond davantage à l'installation typique pour la pose de « tôle de grange », quand pourtant il recommande, lui-même, l'installation d'une tôle avec attaches dissimulées qui nécessite la pose d'un pontage.

[35] Après avoir fait état de plusieurs autres anomalies, notamment l'absence de solins intra muraux dans l'ensemble du bâtiment, le rapport de l'architecte Beaudry conclut :

Après l'analyse, et en accord avec les autres experts dont celui de l'APCHQ dans sa décision du 27 novembre 2007, il est évident que les solins intra muraux de la cheminée et l'ajout à l'aveuglette de calfatage en quantité industrielle autour de la cheminée ont entraîné les premières infiltrations d'eau qui ont affecté toute cette zone du grenier jusqu'au rez-de-chaussée. Nous recommandons de remplacer le solin d'aluminium existant par un solin en acier fini galvalume afin de ne pas créer de problèmes de corrosion accéléré par le contact de deux métaux non compatibles. En remplaçant ce solin métallique, il faudra prévoir l'installation de son point bas par-dessus le revêtement de tôle et prévoir des solins intra muraux flexibles, auto collant, chevauchant la partie verticale et appliqué pleine surface sur le contreplaqué et l'ensemble recouvert du pare-air.

[...]

En ce qui concerne la toiture, comme le dit M. Breault, inspecteur-conciliateur dans la décision de l'administrateur du 30 juillet 2007, « il est évident à nos yeux que le problème d'infiltration d'eau est plus étendu qu'à un mauvais assemblage du solin au pourtour de la cheminée ». Par contre, nous sommes très surpris de la solution de compromis de M. Lafrance, directeur chez Vic West, en ce qui concerne l'injection d'uréthane pour ne pas avoir à recommander la pose d'un substrat comme un contreplaqué pleine surface sur le toit principal comme c'est déjà le cas sur les toits bas et comme ça aurait dû être sur l'ensemble du projet. Cette recommandation est pourtant claire autant sur les dessins de Vic West que selon les dires des conseillers techniques chez Vic West. Nous comprenons aussi difficilement l'entêtement de l'entrepreneur sur cette décision puisqu'il a lui-même, avec raison, recommandé de changer de modèle de tôle pour des raisons pratiques et demande d'ajouter du contreplaqué sur les toits bas et le client a toujours répondu à ses demandes et payés les coûts supplémentaires.

Cette proposition de compromis qui apporte une apparence de « solution patch » tout en créant une solution temporaire pour un revêtement qui pourtant était de qualité, nous recommandons de refaire la couverture avec pontage et membrane

selon les recommandations initiales de Vic West et de maintenir le niveau de qualité de ce revêtement de qualité.

[sic]

[36] Selon cet architecte, la tôle de revêtement de la toiture doit être installée sur un contreplaqué pleine surface recouvert d'une membrane, le but étant de rendre la toiture étanche et d'en empêcher la corrosion. Il réitère que l'utilisation d'un substrat éliminerait aussi les problèmes de vibration de la tôle et préviendrait le risque que les attaches entre les tôles ne se déchirent avec le temps.

[37] Lorsque contre interrogé monsieur Beaudry reconnaitra que l'installation d'un toit de tôle sur des fourrures de bois n'est pas nécessairement contraire aux recommandations du manufacturier, ajoutant toutefois comme monsieur Lafrance avant lui qu'il faut alors que pareils travaux soient faits correctement, i.e. en s'assurant que les noues et les arêtiers soient sur une surface rigide.

[38] Il ajoute cependant qu'à son avis, dans les circonstances de ce dossier, les recommandations de VicWest ne sont pas un compromis susceptible de corriger la situation. Il y voit tout au plus une solution de rapiéçage, de "patchage", nécessitant l'application de calfatage qui lui-même doit faire l'objet d'entretien périodique. Pour cet expert, pareille solution ne saurait être que temporaire et ne convient pas dans le cas d'une maison neuve qui se retrouverait avec *une toiture à risque et affaiblie* et non une toiture neuve comme il se doit.

[39] Concernant les infiltrations observées au pourtour de la cheminée, monsieur Beaudry reprend à l'audience l'essentiel de son rapport. Il exclut que le problème d'infiltration puisse résulter d'une déficience dans l'installation de la maçonnerie de revêtement ou encore du percement du papier pare intempérie. Selon lui, le problème est la mauvaise installation des solins à la base de la cheminée. Bref, selon ce témoin, le revêtement de la cheminée par la bénéficiaire n'a pas contribué à l'infiltration d'eau et la présence de solins bien installés aurait empêché le problème.

Point 7. Infiltration d'eau au plafond du rez-de-chaussée

[40] Interrogé à ce sujet, monsieur Beaudry opine que la présence d'uréthane n'a pas les conséquences avancées par l'inspecteur Breault dans sa décision. Selon lui, en effet, la présence d'uréthane n'est pas la cause de l'infiltration. Au pire, cela a-t-il pu empêcher l'eau d'être évacuée plus rapidement. Mais encore là, selon lui, la présence de solins intra-muraux aurait empêché l'eau de s'infiltrer à cet endroit et l'installation de ces solins aurait dû se faire avant la pose du papier pare intempérie. Elle relevait donc à son avis de la responsabilité de l'entrepreneur. Il écrit dans son rapport :

Par contre, au point 7 de la décision de l'administrateur du 27 novembre 2007, on lit, avec grande surprise, que les infiltrations d'eau au plafond du rez-de-chaussée auraient été causées par l'ajout de polyuréthane à la base du clin de bois en jonction avec le toit. Nous voulons rappeler que les dégâts ont d'abord été créés par les infiltrations autour de la cheminée et se sont étendues jusque devant

les portes d'accès au rez-de-chaussée comme on peut le voir sur les photos de la propriétaire. Par la suite, les infiltrations se sont poursuivies par la fonte de la neige dans le grenier et se sont propagées un peu partout, encore une fois, à l'intérieur du bâtiment dont au plafond du salon. L'ajout de polyuréthane, n'affecte en rien ces infiltrations.

Par contre, comme nous l'avons expliqué précédemment, cet isolant doit être enlevé, par poinçons afin de créer des chantepleures qui assureront le drainage de la condensation et la ventilation de l'espace d'air derrière le revêtement de bois. Cependant, autant pour la cheminée que pour les jonctions de toiture avec les murs, contrairement à la mentalité populaire, ce n'est pas le revêtement léger qui assure l'étanchéité mais plutôt les solins intra muraux et la membrane sur le pontage. Par conséquent, si les travaux de solins avaient tous été exécutés adéquatement, même sans revêtement ou réalisé plus tard, aucune infiltration n'aurait eu lieu. Comme nous l'avons expliqué précédemment, la brique clouée et le clin de bois, la tôle et les contre solins métalliques qu'un parement qui protège les membranes et les solins intra muraux et complètent le système d'enveloppe de bâtiment de bâtiment, qualifié d'écran pare pluie par le Conseil National de Recherches du Canada.

[41] Ma compréhension des propos de monsieur Beaudry est qu'aucun solin intra mural n'a été installé dans la résidence de la bénéficiaire sauf à la base de la cheminée et là, ils ne l'ont pas été correctement. Son rapport conclut :

*Comme nous l'avons vu dans les recommandations, pour arrêter les infiltrations, il faut d'abord s'assurer de l'étanchéité du toit en y installant un nouveau pontage sur les fermes de toit puis une membrane et le revêtement métallique. **Parallèlement à ces travaux, les solins intra-muraux doivent être exécutés adéquatement autour des ouvertures, aux jonctions toiture/murs et à la cheminée.** Ces travaux nécessitent, par conséquent, la démolition de la couverture (revêtement métallique et fourrures) et du revêtement extérieur.*

[Caractères gras ajoutés]

[42] Tous s'entendent pour reconnaître que l'absence de solins intra muraux est contraire aux normes de construction mais tous se renvoient la balle sur qui la faute. Selon l'entrepreneur, la pose de solins ailleurs qu'à la base de la cheminée relevait de la bénéficiaire alors que, selon cette dernière, ceux-ci devaient être installés par l'entrepreneur, en vertu de son contrat d'entreprise.

[43] En effet, selon la bénéficiaire, l'entrepreneur qui, en gros, devait faire la structure, les murs, le toit et son revêtement avait l'obligation de s'assurer que la maison soit étanche. De son côté, elle-même devait s'occuper du revêtement extérieur autre que du toit, ainsi que de la finition intérieure, en outre de fournir les matériaux requis par l'entrepreneur. Au surplus, la bénéficiaire dit qu'elle ignorait à l'époque de la construction, ce qu'est un solin et que personne ne lui a dit au moment où elle a installé les fourrures et le revêtement des murs extérieurs que l'absence de solins posait problème. En effet, dit-elle, son conjoint qui a effectué ces travaux de

finition est un menuisier ayant même déjà travaillé pour l'entrepreneur et ce dernier ne lui a jamais porté cette absence de solin à son attention.

[44] S'agissant de l'absence de solins, l'entrepreneur dira en substance que leur installation n'était pas incluse dans son contrat et que le papier pare intempérie qu'il a installé ne l'avait été que de manière temporaire, de manière à permettre à la bénéficiaire de le détacher pour installer les solins manquants le temps venu. Il reconnaît toutefois ne pas avoir signalé cette situation à la bénéficiaire.

[45] Selon madame Joanne Tremblay, inspecteur-conciliateur au service de l'administrateur, il revient à chaque corps de métier d'installer les solins requis et il aurait fallu s'assurer de leur présence avant les travaux de finition de l'extérieur d'où la responsabilité de la bénéficiaire.

[46] Comme question de fait, l'absence de solins n'a jamais à proprement parler été l'objet d'une quelconque dénonciation auprès de l'administrateur, ni par conséquent d'une décision.

Décision n° 2

[47] Les trois éléments contestés de cette décision concernent la contamination microbienne de la résidence, résultat allégué des différentes infiltrations d'eau évoquées plus haut.

[48] Sur les recommandations de monsieur Beaudry, la bénéficiaire mandate la firme Bengel Chimistes Conseil inc., afin de mesurer la qualité de l'air de sa maison et d'identifier les espèces de moisissures qui s'y trouvent. Monsieur Laurent Groulx, chimiste, procède à une visite des lieux et effectue des prélèvements le 8 mai 2008. Il fait rapport le 18 juin suivant.

[49] Cité à titre de témoin expert par la bénéficiaire, le chimiste explique les constats décrits à son rapport et fait état de ses recommandations de son rapport où il écrit :

*Les résultats des prélèvements effectués le 8 mai 2008 au ... indiquent la présence de moisissures dans l'air dans le salon au rez-de-chaussée avec *Penicillium chrysogenum* qui est majoritaire et *Penicillium viridicatum*. Les levures sont présentes dans l'air et indiquent des conditions humides qui favoriseront la croissance de moisissure.*

*Ces moisissures se retrouvent dans le trou dans le mur de chambre à coucher et *Trichoderma harzianum* est aussi présent.*

*Dans l'entretoit, l'air est contaminé avec la présence de *Penicillium Chrysogenum* en présence importante et d'*Alternaria alternata*. L'isolant de cellulose mouillé est contaminé avec du *Penicillium chrysogenum* en quantité très importante (le nombre est trop importante pour les compter) et avec des levures aussi trop nombreuses pour être comptées.*

Il est recommandé de procéder comme indiqué dans la section VII – Commentaires et recommandations.

[50] Ainsi, selon le rapport Bengel, la résidence de la bénéficiaire présente *un ou plusieurs endroits où une croissance se développe*, notamment au salon du rez-de-chaussée et dans le vide

sous-toit. Il y a aussi la présence de moisissures derrière le mur de la chambre à coucher principale située à l'étage.

[51] C'est sur la foi de ces constats que la bénéficiaire présente à l'administrateur sa réclamation du 21 juillet 2008.

[52] L'administrateur retient de son côté la firme GAMS, Microbiologie du bâtiment, afin qu'elle procède également à des prélèvements et analyses à la résidence de la bénéficiaire. Monsieur Guy Mc Sween, microbiologiste, procède à une visite des lieux en octobre 2008 et prélève des échantillons.

[53] Pour l'essentiel, malgré la présence de certaines différences au niveau des résultats, les conclusions de monsieur Mc Sween rejoignent celles de monsieur Groulx au sujet de la contamination du mur de la chambre des maîtres et de l'entretoit. Monsieur Mc Sween écrit :

Conclusions

1. Les prélèvements de l'air ambiant du rez-de-chaussée et de la chambre des maîtres demeurent douteux car ils sont l'objet d'une légère dissémination de spores de moisissures provenant possiblement de l'ouverture pratiquée dans le mur extérieur sous la fenêtre. De façon préventive, l'enlèvement de la poussière des surfaces du bâtiment est alors suggéré.

2. Le résultat du prélèvement de la matière cellulosique isolante de l'entre-toit près de la cheminée implique que cette matière devra être remplacée en fonction de la zone affectée par l'eau ou la neige. La conformité du prélèvement d'air ambiant effectué dans ce vide structural justifie également la nécessité d'intervenir seulement de façon localisée.

3. Pour la matière isolante au-dessus du solin de la fenêtre, bien que celle-ci demeure conforme, il faut garder à l'esprit que le prélèvement demeure localisé et que, bien qu'hypothétiquement ce soit l'endroit ayant été le plus affecté, il ne représente pas nécessairement l'ensemble de la superficie du site.

4. En ce qui concerne l'intérieur du mur avant de la chambre des maîtres, il sera nécessaire de dégarnir ces murs et de remplacer adéquatement le matériel contaminé. Les opérations de dégarnissage et de décontamination des structures restantes devront être exécutées en prenant soin de suivre les protocoles et les méthodes requises afin d'éviter toute dissémination de spores de moisissures lors de l'exécution des travaux.

5. Enfin, il est fortement suggéré de faire exécuter les travaux par une firme spécialisée dans la décontamination et de procéder à une nouvelle expertise microbiologique afin de pouvoir s'assurer de la qualité des travaux et de la conformité microbiologique du bâtiment et ceci, avant toute pose de matériel neuf.

[54] C'est en s'appuyant surtout sur ce rapport que l'administrateur rend sa décision n° 2. En effet, dira madame Tremblay, messieurs Mc Sween et Groulx se rejoignent pour l'essentiel en ce qui a trait aux problèmes de salubrité microbienne dans l'entretoit et dans le mur de la chambre des maîtres.

[55] Ainsi, poursuit madame Tremblay se référant d'abord au point 1 de sa décision, les infiltrations d'eau et de neige observées dans l'entretoit étant la responsabilité de l'entrepreneur, elle en a conclu que ce dernier devait également être responsable du problème de salubrité à cet endroit conséquent à ces infiltrations.

[56] Toutefois, en ce qui a trait au point 2, soit la contamination apparue dans le mur de la chambre à coucher, elle s'est dite incapable d'identifier la provenance de l'eau qui s'y infiltre et donc d'en imputer la responsabilité à qui que ce soit.

[57] Puisque, explique madame Tremblay, l'infiltration peut provenir de la toiture, l'absence de solins autour de la fenêtre ou encore du percement du papier pare intempérie et qu'elle n'a pas été en mesure de la localiser, elle a rejeté la demande de la bénéficiaire à ce sujet.

[58] Pour sa part, l'architecte Beaudry impute principalement la contamination de ce mur aux infiltrations d'eau et de neige observées au niveau de la toiture depuis le début. Selon lui, l'eau et la neige fondue sont les principales causes des problèmes de salubrité microbienne observés dans cette pièce.

[59] Quant au point 3, l'administrateur s'en est remis aux conclusions de monsieur Mc Sween selon lesquelles il n'y avait plus de contamination à cet endroit. À l'audience, ce dernier rappelle avoir procédé à une inspection et des prélèvements en octobre 2008 soit près de cinq mois après son vis-à-vis monsieur Groulx. Or, selon monsieur Mc Sween, la situation observée était correcte et normale. Il explique la différence entre les résultats observés par le fait qu'il n'y aurait plus eu d'infiltration d'eau à cet endroit et que si contamination il y avait eu, la situation s'est corrigée d'elle-même. Ces propos n'ont pas été contredits.

III **ANALYSE ET DÉCISION**

[60] Le litige se limite aux points 1 et 7 de la décision n° 1 et aux points 1, 2 et 3 de la décision n° 2, les seuls portés en arbitrage, soit par la bénéficiaire soit par l'entrepreneur.

Décision n° 1

Point 1. Infiltration d'eau par la toiture

[61] On sait qu'il y a des infiltrations importantes d'eau par la toiture et qu'elles doivent être corrigées. Selon la preuve prépondérante, ces infiltrations résultent largement de deux causes distinctes : une déficience dans l'assemblage de la tôle de revêtement du toit et une mauvaise installation des solins situés à la base de la cheminée.

[62] À l'audience, la procureure de l'entrepreneur a réitéré dans sa déclaration d'ouverture la position annoncée dans une conférence téléphonique antérieure tenue entre les parties et moi-

même à l'effet que concernant le point 1 son client contestait uniquement la partie de la décision lui ordonnant de démanteler le revêtement de maçonnerie installé sur la cheminée par la bénéficiaire. D'ailleurs, l'entrepreneur a reconnu d'emblée dans son témoignage qu'il y avait eu exécution fautive de l'assemblage de la toiture et des solins situés au pourtour de la cheminée.

[63] Toutefois, malgré sa position annoncée et l'aveu de l'entrepreneur, la procureure a soulevé en plaidoirie, d'une part, deux moyens nouveaux à l'encontre de sa réclamation. Le premier veut que cette réclamation aurait été tardive. Selon l'entrepreneur, la bénéficiaire n'aurait pas dénoncé ce problème dans la période de six mois prescrite au *Plan* puisqu'il se serait écoulé plus de six mois entre la découverte de ces infiltrations à la fin août 2006 et leur dénonciation à l'administrateur qu'il situe au 5 avril 2007.

[64] Le second moyen veut que l'entrepreneur soit juridiquement étranger au contrat d'installation des solins en question ainsi que la toiture, contrat qui serait plutôt intervenu directement entre la bénéficiaire et le sous-traitant Guérard.

[65] Concernant ce second moyen, il y a lieu de l'écarter d'emblée et cela pas seulement parce qu'il est invoqué tardivement. Avec égards, le contrat d'entreprise d'installation de la toiture et de solins à la base de la cheminée a bel et bien été conclu avec l'entrepreneur et seulement l'entrepreneur. C'est ce dernier qui a informé la bénéficiaire de sa décision de confier ces tâches à un sous-traitant, de son propre choix, soit la société Rénovation et Ébénisterie Guérard inc. C'est dans ces circonstances que la bénéficiaire a été invitée et a directement traité avec ce dernier.

[66] Qu'en est-il de l'argument de tardivité, de prescription, soulevé à l'égard de la réclamation relative à l'installation déficiente des solins de la cheminée ?

[67] Ce moyen n'est pas fondé non plus. Je rappelle le témoignage non contredit de la bénéficiaire qui affirme avoir constaté pour la première fois à la fin août 2006 qu'il y avait infiltration d'eau par la cheminée. Or, selon les documents au dossier, la bénéficiaire a dénoncé cette situation à l'administrateur le 7 février 2007, donc à l'intérieur de la période de six mois de sa découverte. Sa réclamation n'était donc pas tardive.

[68] Qu'en est-il maintenant du fond ?

[69] Deux problèmes doivent être corrigés : l'assemblage déficient de la toiture et l'installation fautive des solins à la base de la cheminée.

[70] Voyons d'abord l'installation déficiente des solins situés à la base de la cheminée.

[71] Selon la preuve prépondérante, la présence de maçonnerie sur le caisson de la cheminée gênait l'installation correcte à sa base des solins qu'on y met normalement. Cette installation fautive est la principale cause des infiltrations survenues à cet endroit. L'entrepreneur reconnaît la nécessité de corriger la situation mais nie devoir démanteler la brique qu'y a installée la bénéficiaire.

[72] J'ai entendu une preuve contradictoire au sujet des discussions ayant entouré le revêtement en maçonnerie de la cheminée. La bénéficiaire affirme qu'on ne lui a pas dit qu'il ne fallait pas installer de brique à cet endroit. Elle soutient qu'on ne lui a jamais dit non plus que si elle le faisait, il lui fallait ménager, comme affirme le lui avoir dit le sous-traitant, un espace

suffisant pour permettre l'installation conforme des solins prévus. Cette affirmation n'est pas compatible avec la preuve et ne peut être retenue. Pourquoi si la bénéficiaire avait été prévenue n'a-t-on jamais signalé ce fait à l'administrateur qui nulle part en fait mention?

[73] Il y a plus. Contrairement à la bénéficiaire, l'entrepreneur est un professionnel de son métier. Avec égards, même en prenant pour acquis qu'effectivement la bénéficiaire aurait refusé de retirer la brique ou encore, l'aurait mal installée, il reste que l'entrepreneur avait l'obligation en vertu du *Plan* d'installer correctement la toiture y compris à cet endroit et donc d'installer correctement les solins prévus à la base de la cheminée; ce qu'il n'a pas fait.

[74] Les reproches adressés à la bénéficiaire au sujet du revêtement de la cheminée ne peuvent dispenser l'entrepreneur du fait qu'il savait ou aurait dû savoir quelles seraient les conséquences de la présence de solins mal posés par son sous-traitant. À cet égard, je rappelle le témoignage de monsieur Guérard qui a reconnu avec franchise qu'il savait qu'il y avait problème et qu'il n'aurait jamais dû installer les solins dans les conditions où il l'a fait. Cela dit, le litige réel n'est pas vraiment là mais plutôt sur l'enlèvement de la brique parant la cheminée en vue des travaux correctifs à la toiture.

[75] En droit, un principe fondamental en matière de réparation de dommage veut que la personne victime d'une perte en soit compensée intégralement, sans toutefois que cela soit l'occasion d'un enrichissement aux dépens de la partie responsable. C'est le principe de la réparation intégrale.

[76] Concrètement, ce principe veut que la victime d'un dommage soit replacée dans la situation où elle se serait trouvée n'eut été ce dommage. Concrètement cela signifie de remettre la bénéficiaire dans l'état où elle avait été si l'entrepreneur avait correctement exécuté son obligation relativement à l'installation des solins de la cheminée.

[77] En l'espèce, il est vrai que l'installation du parement de la cheminée revenait contractuellement à la bénéficiaire et que celle-ci y a procédé avant l'entrepreneur. J'estime que si au moment où il s'apprêtait à procéder à installer le parement de la toiture l'entrepreneur ou son sous-traitant avait agi correctement, il aurait constaté le problème causé par la maçonnerie de la cheminée et demandé à la bénéficiaire de faire ce qu'il fallait pour lui permettre l'installation correcte de solins. Or, il n'en a rien fait et pris le risque de procéder autrement que suivant les règles de l'art. D'ailleurs, l'entrepreneur en convient dans la mesure où il ne nie pas que ce problème doit être corrigé par lui.

[78] Qui devrait enlever la maçonnerie ? J'estime contrairement à l'administrateur que la responsabilité de ce travail incombe à la bénéficiaire. Celle-ci n'aurait dû installer la finition de la cheminée qu'une fois les solins installés à son pourtour ou que de manière à ne pas gêner leur installation conforme. Conséquemment, j'estime au nom de la règle du droit à la réparation intégrale qu'il y a lieu de faire droit à la demande de l'entrepreneur et d'ordonner à la bénéficiaire de retirer la Nova Brik de la cheminée et, à ses frais, afin de permettre à l'entrepreneur d'y installer les solins nécessaires. Celle-ci devra en outre formellement informer l'entrepreneur du moment où elle y procédera à défaut par eux d'en convenir; ce à quoi je les invite fortement.

[79] Concernant maintenant l'assemblage du toit, la décision de l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de corriger la situation après des vérifications auprès du manufacturier; consultations que l'entrepreneur a faites suivies de certaines recommandations du manufacturier.

[80] En pratique, selon la preuve, l'entrepreneur n'a pas donné suite à ces recommandations et n'a pas procédé à des correctifs. Non pas en raison d'un refus de sa part mais plutôt parce que la bénéficiaire jugeait elle-même ces correctifs insuffisants pour corriger le problème exigeant le remplacement complet de la toiture par une nouvelle installée sur un pontage de contreplaqué avec membrane. Quant à l'entrepreneur, il se dit d'accord avec la décision et prêt à s'en remettre aux recommandations de VicWest.

[81] La question concernant cet aspect du point 1 revient en fait au choix de la correction propre à remédier aux malfaçons reconnues dans l'assemblage de la toiture.

[82] Au départ il revenait à l'entrepreneur d'installer un parement qui soit conforme aux normes du fabricant et il s'agit là d'une obligation de résultat. Selon la preuve, l'installation de la tôle s'est faite sans membrane sur des fourrures de bois plutôt que sur un substrat. Même si, selon ma compréhension de la preuve, cette façon de faire n'était pas en soi fautive dès lors que les travaux auraient été bien faits et certaines précautions prises notamment au niveau des noues et des arêtiers, le résultat est que l'installation sur des fourrures de bois s'est avérée fautive. Le fabricant, sans en faire une obligation, reconnaît lui-même qu'il aurait mieux valu utiliser du contreplaqué. Concrètement la question n'est pas de débattre des méthodes d'installation mais plutôt du moyen propre à corriger les déficiences constatées.

[83] L'administrateur et l'entrepreneur font valoir la primauté du libre choix de ce dernier en matière de solutions aux problèmes à corriger. Un entrepreneur, soutiennent-ils, est libre selon l'article 2099 du *Code civil du Québec* du choix des méthodes d'exécution des contrats qu'il conclut. En voici le texte :

L'entrepreneur [...] a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

[84] J'ai déjà eu l'occasion de me pencher sur cette disposition du *Code civil du Québec* dans la sentence *Nutter et Rae et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (O.A.G.B.R.N., 2008-06-10), SOQUIJ AZ-50557085 et sur cette question de l'autorité de l'arbitre relativement aux travaux susceptibles d'être ordonnés à l'entrepreneur ou à l'administrateur. Je crois utile et conséquent de m'y référer n'ayant pas entendu d'arguments me justifiant d'en déroger :

[...] 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 prudence et diligence et aussi, celle 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.

Ce dernier point de vue est bien exprimé par la Cour supérieure dans Forage Marathon Cie c. Doncar Construction inc. [précité] : [paragraphe 42 et ss]

Ces dispositions [articles 2098, 2099 et 2100 CcQ] confirment l'autonomie de l'entrepreneur [...] dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage. Celui-ci doit être considéré comme un expert dans le domaine de la construction et, pour cette raison, il est généralement tenu à une obligation de résultat.

Il doit exécuter les travaux selon les règles de l'art et s'assurer que l'ouvrage est conforme au contrat. En cas de non-conformité de l'ouvrage, il ne peut être exonéré de sa responsabilité en prouvant simplement qu'il a utilisé des moyens d'exécution raisonnables ou des méthodes de travail standards. Il doit faire la preuve que la non-conformité résulte de la force majeure, de la faute du client ou du fait d'un tiers.

Ce principe de l'autonomie relative de l'entrepreneur est repris de manière constante dans la jurisprudence arbitrale en matière de Plan. C'est le cas dans Les Maisons Zibeline inc. et Gagnon où l'arbitre Jeffrey Edwards écrit: [page 7]

[...] Plusieurs options pour corriger les travaux ont été soulevées par les parties et par l'inspecteur-conciliateur, expert, lors de l'audition.

A cet égard, le Tribunal d'arbitrage réitère que le choix des moyens appartient à l'Entrepreneur mais que ce dernier a une obligation de résultat quant au travail réalisé. En conséquence, le Tribunal constate les problèmes anormaux au plancher de bois franc à la grandeur de la surface de l'unité. L'Entrepreneur devra donc corriger le problème selon la méthode de son choix mais tout en respectant les règles de l'art et le résultat requis.

[...]

Même si la notion, le concept, de méthode peut prêter à débat, aux dires de certains, le rapport n° 2 imposerait des méthodes d'exécution de correctifs, ce qui ne serait pas de l'autorité de l'administrateur et devrait donc de ce seul fait être écarté.

Avec égards, prise dans son acception qui voudrait que l'indication des travaux à faire serait synonyme de choix des méthodes d'exécution, la prétention qui voudrait que pareil choix échappe à l'autorité de l'administrateur a été examinée et rejetée dans Ménard et Les entreprises Christian Dionne et Fils inc. [précité] où l'arbitre Jean Morissette écrit :

[27] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs contient le mécanisme de mise en œuvre de la garantie. À la lecture de ce texte de loi qui encadre ma décision, il appert de ces articles que le défaut de l'Entrepreneur de corriger des travaux dans le délai indiqué à la décision oblige l'Administrateur à les effectuer :

[...]

[28] La première décision de l'Administrateur du 28 mars 2003 prévoit le changement complet du parement de briques du bâtiment sujet.

[29] Le texte des articles du Règlement que j'ai souligné m'indique que l'Administrateur a le pouvoir de choisir les travaux qui corrigeront la malfaçon. Nous rejetons l'argument de l'Administrateur et de l'Entrepreneur à l'effet que ce dernier est le seul maître de la façon choisie pour la correction de la malfaçon.

[30] Les auteurs Kott et Roy établissent ce principe dans le cadre d'un contrat d'entreprise de construction et non dans le cadre de l'application de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

[31] Pour leur part, les arbitres Claude Méryneau et Gilles Lavoie se sont exprimés sur ce point alors que l'Administrateur n'avait pas déterminé des travaux correctifs, ce qui n'est pas ici le cas.

[32] L'Administrateur reconnaît que la situation dénoncée constitue une malfaçon existante et non apparente visée par l'article 10(2) du Règlement :

«(...)il importe tout d'abord de noter que l'administrateur reconnaît toujours que la situation dénoncée constitue une malfaçon existante et non apparente visée par l'article 10.2° du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r.0.2) et que la révision ne porte que sur un seul élément, soit celui relatif à la nature des travaux correctifs. »

[33] La méthode utilisée pour procéder aux travaux correctifs, soit le changement complet du parement de briques, est, nous l'accordons, de l'entière responsabilité de l'Entrepreneur.

[34] S'il est d'usage pour l'Administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction visant la malfaçon, ce n'est pas que le Règlement ne lui donne pas ce pouvoir. Interpréter le règlement autrement laisserait les Bénéficiaires à la merci d'un entrepreneur incompetent, ce qui va à l'encontre de l'existence même du Plan de Garantie des maisons neuves. Le pouvoir de statuer comporte le pouvoir de choisir les travaux pour corriger la malfaçon.

[35] L'Administrateur peut statuer sur les travaux que doit faire l'Entrepreneur et dans ce cas-ci, suivant l'opinion de son expert qu'il avait mandaté spécialement sur le correctif approprié, il l'a fait. L'Administrateur a choisi, conclu et ordonné par la suite à l'Entrepreneur de changer complètement le parement de briques.

[...]

Je souscris à ces propos. L'administrateur a l'autorité, pour paraphraser M^e Morissette, de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujetti au Plan.

Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'administrateur voulant que l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives. En effet, puisque l'administrateur a le pouvoir de statuer sur la malfaçon, il a aussi, selon la jurisprudence, celui de choisir les travaux (à faire) pour corriger la malfaçon. En cela, choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoient à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.

De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté reviendrait à lui permettre de contester sa propre décision en affirmant qu'à part de faire un constat de malfaçon ou de vice, l'administrateur serait inhabile à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du Plan.

[...]

Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan.

[85] Concrètement, la bénéficiaire a la charge de la preuve en tant que demanderesse. Elle se devait pour s'en acquitter de démontrer par une preuve prépondérante que la solution avancée par l'administrateur et par l'entrepreneur n'aurait vraisemblablement pas l'effet correctif recherché soit d'éliminer les infiltrations d'eau provenant de la toiture. En effet, dès lors que le

Plan vise notamment la correction des malfaçons, une solution qui ne présente pas la vraisemblance raisonnable d'y arriver doit être écartée comme non conforme au *Plan*.

[86] Après examen, j'estime que la bénéficiaire s'est acquittée de son fardeau et que la preuve prépondérante démontre que la solution préconisée par monsieur Beaudry, contrairement à celle avancée par l'administrateur et l'entrepreneur, rencontre les exigences du *Plan*.

[87] D'abord, le représentant de VicWest a reconnu candidement ne pas pouvoir affirmer que sa solution, en pratique avalisée par l'administrateur et l'entrepreneur, allait assurer l'étanchéité de la toiture. Ensuite, cette solution qui nécessite le remplacement par des panneaux neufs d'une partie de la tôle au niveau des noues et des arêtières, a pour effet que la surface terminée présenterait vraisemblablement un fini qui ne serait pas de couleur uniforme alors qu'une toiture conforme devrait être uniforme. Avec égards, bien qu'on ait soutenu que la différence de couleur entre l'ancienne tôle et la nouvelle serait sans doute minime, on n'a présenté aucune preuve à cet égard. Et finalement et surtout, cette solution n'est pas garante de l'étanchéité attendue d'une toiture neuve.

[88] Je partage donc l'avis de l'expert de la bénéficiaire selon lequel dans les circonstances les recommandations de VicWest, telles que décrites par monsieur Lafrance, constituent davantage du rafistolage et une solution à rabais risquée plutôt qu'un véritable remède au sérieux problème à corriger. J'en conclus que la preuve prépondérante démontre que la solution avancée par la bénéficiaire est conforme au *Plan* en ce qu'elle offre la plus grande vraisemblance de pouvoir régler de manière définitive les problèmes d'infiltration d'eau et de neige imputables à l'assemblage de la toiture. Il y a donc lieu de reprendre en entier l'installation du parement, comme le demande la bénéficiaire.

[89] Cela dit, afin de respecter le contrat d'entreprise intervenu, la bénéficiaire devra fournir à l'entrepreneur les matériaux manquants qu'elle n'avait pas déjà fournis à l'origine notamment ceux nécessaires à l'installation du contreplaqué.

Point 7. Infiltration d'eau au plafond du rez-de-chaussée

[90] Selon l'administrateur, ce problème est dû à la présence de polyuréthane à la base du clin de bois. Le seul témoignage entendu à cet égard est celui de l'expert Beaudry qui écarte l'opinion de l'administrateur comme techniquement mal fondée. Il y voit plutôt une manifestation à la fois de l'infiltration d'eau originant de la toiture et de l'absence de solins intra muraux dans l'ensemble du bâtiment.

[91] La correction des infiltrations d'eau situées au niveau de la toiture a été traitée plus haut, il n'y a pas lieu d'y revenir. La réfection du toit en viendra normalement à bout.

[92] Cela dit, dans ses conclusions, le procureur de la bénéficiaire me demande également d'ordonner à l'entrepreneur de faire tous les travaux de solinage requis pour l'ensemble du bâtiment.

[93] Même si l'administrateur en fait furtivement mention dans un rapport, l'examen du dossier révèle que cette question de l'absence de solins intra muraux, un vice manifeste, n'a pas été abordé directement ni fait l'objet d'une décision de l'administrateur. Elle a en fait été soulevée pour la première fois dans le rapport de monsieur Beaudry.

[94] Une difficulté tient au fait que le contrat d'entreprise entre la bénéficiaire et l'entrepreneur ne visait que la construction partielle de la résidence, une maison neuve par ailleurs.

[95] Tous les intervenants ont affirmé que le *solinage* est une étape nécessaire d'une construction conforme.

[96] La lecture du contrat intervenu révèle qu'il n'y est explicitement question de solins que dans le cas de la cheminée. À prime à bord, on pourrait être tentée de conclure que le *solinage* n'était donc pas inclus dès lorsqu'il n'y serait pas explicitement stipulé. On sait au moins que la somme du contrat et du travail assumé par la bénéficiaire était sensée produire une maison neuve.

[97] Encore une fois tous semblent s'entendre pour affirmer que la présence de solins est impérative, incontournable. Selon monsieur Beaudry, seul expert entendu à ce sujet, on installe les solins avant le papier pare intempérie. Logiquement donc, quelque part entre le début et la pose du papier pare intempérie. Selon madame Tremblay, chaque corps de métier en est responsable sans toutefois être en mesure de dire qui l'était ici. L'entrepreneur a assumé une charge qui exige l'intervention et l'encadrement de divers corps de métier.

[98] L'entrepreneur et l'administrateur ont soutenu qu'avant d'effectuer la finition de sa résidence, la bénéficiaire se devait d'agir avec diligence et de s'assurer de la conformité des travaux et donc de la présence de solins. Ne l'ayant pas fait, la bénéficiaire se rendait du coup, la seule responsable de cette carence. Selon cet argument, si l'absence de solins avait été signalée à l'entrepreneur avant les travaux de finition comme il se devait, le problème aurait rapidement été réglé et à moindres frais.

[99] Somme toute, cette situation n'a pas fait l'objet d'aucune dénonciation donc d'aucune décision de l'administrateur. J'estime faute de décision de l'administrateur ne pas avoir compétence pour me prononcer à ce stade sur toute la question de l'absence de solins intra muraux.

[100] Je crois par ailleurs avoir compris des propos tenus par le procureur de la bénéficiaire qu'une dénonciation à ce sujet avait été présentée à l'administrateur ou le serait sous peu. Il n'y a donc pas lieu pour moi d'anticiper sur la suite des choses. Si un jour la question m'est posée, je m'y pencherai mais pas avant.

Décision n° 2

Point 1. Problème de salubrité microbienne au vide sous-toit

[101] L'entrepreneur nie toute responsabilité à l'égard de cette contamination microbienne, résultat en substance, selon lui, du fait que les infiltrations d'eau originant de la toiture n'auraient pas été corrigées en temps utile en raison du refus de la bénéficiaire de consentir dès le départ à tous travaux correctifs. Selon la procureure de l'entrepreneur, le délai écoulé entre l'apparition des premières infiltrations d'eau à la toiture et celle de cette contamination microbienne serait disculpatoire pour son client et permettrait d'imputer la responsabilité à la bénéficiaire qui aurait par son fait contribué à ses propres dommages sinon les avoir carrément causés.

[102] L'argument paraît tiré de l'article 1479 du *Code civil du Québec* qui stipule :

La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter.

[103] L'obligation imposée à l'auteur d'un dommage n'est pas une obligation absolue ni illimitée. Cela signifie que la victime du dommage doit agir en personne prudente et diligente et ne pas elle-même aggraver le problème dont elle demande réparation à autrui.

[104] En l'espèce toutefois, la preuve ne me permet pas de faire droit à cet argument de l'entrepreneur. Aucune preuve n'a en effet été présentée à l'effet qu'elle aurait agi autrement que raisonnablement dans les circonstances et de manière prudente et diligente.

[105] Selon la preuve non contredite, la bénéficiaire a en effet cherché dès l'apparition des premières infiltrations à corriger ce problème en communiquant avec le sous-traitant Guérard, l'installateur de la toiture désigné par l'entrepreneur. Ce dernier est intervenu promptement mais vainement; sans donc réussir à corriger la situation. C'est d'ailleurs ce qui a amené la bénéficiaire à dénoncer la situation à l'entrepreneur et à l'administrateur. Or, une fois la dénonciation faite, il a fallu attendre près de neuf mois, soit jusqu'en novembre 2007, avant qu'une décision de l'administrateur ne soit rendue concernant la correction de l'assemblage de la toiture et des solins de la cheminée.

[106] N'étant pas d'accord avec la solution avancée, la bénéficiaire, comme c'était son droit, l'a contestée. Elle a, dans foulée, fait procéder à une expertise en mai 2008, démarche qui a conduit à la seconde réclamation concernant la contamination microbienne. De son côté, l'entrepreneur, également en désaccord avec cette décision de l'administrateur, l'a aussi contestée et les choses ont suivi leur cours.

[107] Avec égards, les circonstances de ce dossier ne permettent pas de reprocher à la bénéficiaire d'avoir manqué de diligence du fait d'avoir préconisé sur la foi d'une expertise la réfection complète de la toiture.

[108] La décision de l'administrateur est donc maintenue à l'égard du point 1.

Point 2. Problème de salubrité microbienne au mur de la chambre avant de l'étage

[109] La présence de contamination à cet endroit n'est pas contestée. En fait, le litige tourne plutôt autour de l'origine de l'infiltration qui en est la cause. L'administrateur renvoie les parties dos à dos, se disant incapable de déterminer si l'excès d'humidité provient de travaux déficients faits par la bénéficiaire ou par l'entrepreneur.

[110] Sans en identifier une précisément, l'entrepreneur blâme ces infiltrations sur plusieurs sources possibles dont la responsabilité relèverait de la bénéficiaire. On sait qu'il n'y a pas de solin intra mural à la fenêtre de cette chambre et que le papier pare intempérie y est percé.

[111] En revanche, l'expert Beaudry affirme que cette contamination n'est pas étrangère à l'infiltration observée dans l'entretoit et illustre à l'aide d'un dessin le chemin que l'eau a vraisemblablement pris pour s'infiltrer dans ce mur depuis l'entretoit. Ainsi, selon ce dernier, la contamination résulte des déficiences du toit.

[112] On a certes suggéré d'autres sources d'infiltration mais personne n'a éliminé celle du toit qui est par ailleurs indubitable et largement compatible avec la contamination observée.

[113] Pour ces raisons, j'estime que la preuve prépondérante m'amène à retenir le point de vue de monsieur Beaudry et à conclure que la situation dénoncée résulte des travaux exécutés à la toiture par l'entrepreneur qui devra donc corriger la situation.

Point 3. Problème de salubrité microbienne au plafond du salon

[114] La preuve prépondérante justifie de retenir les conclusions du rapport de monsieur Mc Sween à l'effet qu'il n'y a plus de contamination au rez-de-chaussée. Son témoignage n'est pas été contredit à cet égard.

[115] En effet, l'expertise qu'il réalise cinq mois après monsieur Groulx lui permet de constater en octobre 2008 que la situation s'est corrigée. Selon lui, la différence entre les résultats des observations des deux experts s'expliquerait du fait, selon lui, qu'il ne semble pas y avoir eu de récurrence d'infiltration d'eau à cet endroit et que la contamination qu'on y avait observée se serait corrigée d'elle-même vu l'assèchement des surfaces. Cette preuve n'est pas contredite. Il y a donc lieu de rejeter la réclamation de la bénéficiaire à ce sujet.

[116] Qu'en est-il des travaux concernant les points 1 et 2 ? Le procureur de la bénéficiaire demande dans ses conclusions que les travaux de décontamination ordonnés soient faits selon un protocole précis, par un expert en la matière et sous supervision et qu'une fois les travaux complétés de nouveaux tests soient faits.

[117] L'expert retenu par l'administrateur recommande de faire exécuter les travaux par une firme spécialisée dans la décontamination et de procéder à une nouvelle expertise microbiologique afin de pouvoir s'assurer de la qualité des travaux et de la conformité microbiologique du bâtiment et ceci, avant toute pose de matériel neuf.

[118] La preuve présentée ne m'a pas convaincue que cette façon de faire n'assurerait pas le résultat recherché, i.e. l'éradication de la contamination. Il n'y a donc pas lieu de la mettre de côté.

[119] J'ordonne donc à l'entrepreneur de prendre les mesures nécessaires en conformité des recommandations de l'expert retenu par l'administrateur afin de procéder aux travaux de décontamination aux endroits visés par les points 1 et 2.

Les frais d'expertises

[120] La bénéficiaire demande d'abord que lui soient remboursés des frais d'expertise qui totalisent la somme de 14 596.90 \$ et couvrant l'étude de monsieur Beaudry ainsi que la présence de ce dernier à l'audience. Il demande également au même titre la somme de 2 268.79 \$ pour les services de monsieur Groulx.

[121] L'article 123 du *Plan* stipule que 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.

[122] On a plaidé du côté de l'administrateur et de l'entrepreneur que le taux horaire de monsieur Beaudry était élevé et le nombre d'heures exagéré, soit près de 74 heures pour ses services.

[123] Dans les circonstances, il ne serait pas raisonnable d'accorder la totalité des frais réclamés pour l'expert Beaudry dans la mesure où son rapport déborde en partie les questions en litige. En revanche, ce dernier s'est penché de manière utile sur les remèdes à apporter aux infiltrations d'eau par la toiture. J'estime que cette partie de son rapport et sa présence à l'audience étaient pertinents et utiles.

[124] Dans les circonstances, je fixe à 50 % de la facture, les frais d'expertises remboursables, soit pour une partie du rapport et la présence à l'audience.

[125] La bénéficiaire a donc droit au remboursement des frais de 7 298.45 \$ engagés à ce titre et que j'estime avoir été des frais d'expertises remboursables.

[126] J'estime le rapport de monsieur Groulx ainsi que son témoignage pertinents et utiles et les frais afférents raisonnables. Je fixe donc à 2 268.79 \$ ces frais d'expertises remboursables.

Les frais d'arbitrage

[127] La procureure de la bénéficiaire me demande d'ordonner à l'administrateur de payer l'ensemble des frais d'arbitrage engagés pour la demande de l'entrepreneur. Selon la procureure, il serait équitable d'agir ainsi puisque ce dernier a reconnu en cours d'audience que la partie de la décision concernant l'enlèvement de la maçonnerie était incorrecte et que son inspecteur aurait fait erreur à cet égard.

[128] L'article 124 du *Plan* prévoit :

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

[129] La procureure n'a produit aucune autorité ni aucun argument qui me permettent au nom de l'équité de mettre de côté le texte explicite de l'article 124 relatif au partage des coûts d'arbitrage.

[130] Cela dit, la présente sentence décide de demandes d'arbitrage présentées par la bénéficiaire et par l'entrepreneur et je dois départager le temps d'audition consacré à chaque demande. À cet égard, je retiens la prétention de l'entrepreneur à l'effet que le temps consacré à ses deux demandes d'arbitrage représente 5% et j'adjugerai sur le coût des présentes à la lumière de ce constat.

IV

CONCLUSIONS ET DISPOSITIF

[131] Pour toutes les raisons qui précèdent, le Tribunal :

Concernant la décision n°1 (27 novembre 2007) :

- Accueille la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 1 et ordonne en conséquence à l'entrepreneur d'apporter les correctifs décrits par l'expert Beaudry afin d'éliminer toutes les infiltrations d'eau imputable à l'assemblage de la toiture.
- Accueille la réclamation de l'entrepreneur à l'égard du point 1 et déclare nulle sans pour autant libérer l'entrepreneur de son obligation de corriger les solins à la base de la cheminée, la conclusion lui ordonnant de *procéder au démantèlement du revêtement de maçonnerie installé sur le caisson de cheminée*, travaux qui devront être exécutés par la bénéficiaire qui devra en outre informer sans délai l'entrepreneur du moment où elle aura terminé d'enlever la maçonnerie en place.
- Ordonne à l'entrepreneur d'avoir complété les travaux relatifs à la toiture d'ici la fin octobre 2009, et à défaut à l'administrateur d'y procéder.
- J'invite instamment l'entrepreneur et la bénéficiaire à collaborer afin d'assurer la réalisation diligente des travaux correctifs ordonnés.
- Rejette en partie la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 7 portant sur l'absence de solins et réserve les droits des parties dans l'éventualité où l'administrateur se prononce sur cette situation.

Concernant la décision n° 2 (19 novembre 2008) :

- Rejette la réclamation de l'entrepreneur à l'égard du point 1.
- Rejette celle de la bénéficiaire à l'égard du point 3.
- Accueille la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 2.
- Ordonne à l'entrepreneur de procéder aux travaux recommandés par l'expert Mc Sween concernant les points 1 et 2 d'ici la fin novembre 2009 et à défaut, à l'administrateur d'y procéder.
- Déclare en vertu de l'article 124 que des frais de 7 298.45 \$ encourus pour le rapport et la présence à l'audience de l'expert Beaudry ainsi que de 2 268.79 \$ pour le rapport et la présence de l'expert Groulx seront à la charge de

l'administrateur et ordonne celui-ci de les rembourser au bénéficiaire d'ici le 15 octobre 2009.

- Décide, en conformité de l'article 123 du *Plan*, que les coûts du présent arbitrage pour la portion de la demande de la bénéficiaire que je fixe à 95% sont à la charge de l'administrateur et que le reste est partagé entre l'administrateur et l'entrepreneur.

Montréal, le 9 septembre 2009

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0801-8290-GAMM
0901-8290A-GAMM
0802-8298-GAMM
0901-8298A-GAMM
SA 8062