

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : GAMM 2009-10-001

Date : 7 octobre 2010

DEVANT L'ARBITRE : Me JEAN MORISSETTE

GASTON LEFRANÇOIS

-et-

LORRAINE BOUCHARD

Bénéficiaires

c.

9125-3575 QUÉBEC INC. / GESTION IMMOBILIA

Entrepreneur

-et-

LA GARANTIE DES MAÎTRES BÂTISSEURS INC.

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

[1] Les bénéficiaires, l'Administrateur du Plan de Garantie et l'Entrepreneur sont présents pour l'audition de l'arbitrage convoquée au Palais de Justice de Joliette;

[2] Les parties ont reconnu ma nomination, ma juridiction et ma compétence à entendre et décider du présent arbitrage;

[3] Il n'y a pas de requête préliminaire ;

[4] Les témoins ont été entendus suivant leur affirmation solennelle;

[5] La visite des lieux m'a permis de faire plusieurs constatations et aidée à la compréhension des diverses représentations des parties et à l'analyse de la preuve;

[6] Quatre journées d'audition ont permis aux procureurs de déposer plusieurs pièces et documents à l'appui de leurs prétentions respectives. Des cahiers d'autorités et plaidoiries écrites ont suivi leurs plaidoiries. Les parties ont accepté que ma décision soit rendue plus de trente (30) jours après l'audition;

[7] J'ajoute que l'avocat de l'Administrateur m'a invité à signaler ce qui m'apparaissait particulier dans le traitement du dossier et de commenter le rôle de l'Administrateur du Plan de garantie. Cette demande du procureur de l'administrateur a été faite au moment où je m'interrogeais sur le critère qu'applique l'inspecteur dans sa décision de faire porter le fardeau de preuve aux bénéficiaires. Le procureur émettant l'opinion qu'il était juste de faire porter le fardeau de la preuve aux bénéficiaires;

[8] Les cahiers de pièces de l'Administrateur (A-1 à A-18) et des Bénéficiaires (B-1 à B-24) sont déposés en preuve de consentement, sujet aux témoignages des experts. Les autres pièces ont été produites par l'une ou l'autre des parties pendant l'audition (B-24 à B-37 pour les Bénéficiaires et E-1 à E-7 pour l'Entrepreneur). Aucune objection n'a été formulée quant au dépôt de ces pièces;

[9] Le Point 12 de la décision du 13 octobre 2009 ainsi que le Point 6 de la décision du 4 décembre 2009 font l'objet d'un désistement de la part des Bénéficiaires et j'en donnerai acte;

[10] Les diverses situations sous examen soulevées dans la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ont été traitées par monsieur Marco Caron, inspecteur pour l'Administrateur du Plan de Garantie. Les décisions de l'inspection de l'Administrateur contestés apparaissent à divers points des rapports qui suivent :

Décision du 4 février 2009

- item 11 : Réservoir de gaz
- item 20 : Plancher de bois (chambre, salon salle à dîner et passage)
- item 23 : Chantepleurs
- item 24 : Pierres et joints
- item 25 : Facias (arrière)
- item 27 : Pierres (chaque coté de la porte avant)

Décision du 30 mars 2009

- item 34 : Tranchée d'exploration (point 4.24 du rapport d'expertise des Bénéficiaires)

Décision des 13 et 20 octobre 2009

- item 2 : Échangeur d'air
- item 11 : Cadrage (salle d'eau)

Décision du 4 décembre 2009

- item 1: Fondation
- item 2 : Crépi sur fondation
- item 3 : Extracteur (salle de bain)

ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

1. Plancher de bois

[11] Au moment de son inspection du 10 décembre 2009, monsieur Caron n'a pas constaté de craquement;

[12] La visite des lieux m'a permis de constater qu'à cinq (5) endroits au rez-de-chaussée et un (1) au sous-sol, le plancher craque sous le pas;

[13] L'Entrepreneur accepte de faire la réparation à la zone du plancher du sous-sol et j'en donnerai acte;

2. Robinet extérieur/ chantepleure

[14] Le point 23 du rapport A-11 n'a pas été traité comme exprimé dans la dénonciation des Bénéficiaires. La plainte concerne le robinet extérieur plutôt qu'à la présence d'ouverture verticale d'écoulement des eaux dans le revêtement;

[15] Les Bénéficiaires soulèvent un désordre qui s'explique par l'impossibilité de faire usage du robinet extérieur sans enlever le recouvrement d'aluminium placé par-dessus des conduits de climatisation se trouvant tout près. Ce recouvrement d'aluminium cache les conduits du système de climatisation;

[16] L'Entrepreneur s'engage à faire les réparations afin que ce robinet extérieur puisse être librement utilisé;

3. Cabinet de la salle de bain du sous-sol et cadrage de la porte de la toilette du sous-sol

[17] Je donnerai acte de l'engagement de l'entrepreneur au sujet des items 8 et 11 de la décision du 13 octobre 2009.. Des travaux de réparations et d'ajustements au

cabinet du lavabo de la salle de toilette du sous-sol ainsi qu'au cadrage de la porte de cette pièce seront effectués par L'Entrepreneur;

4. Porte d'entrée

[18] Je donnerai acte de l'engagement de l'Entrepreneur de procéder à des ajustements à la porte d'entrée principale;

Les Délais

[19] À la suite de diverses représentations de l'Entrepreneur et de l'Administrateur sur la question des délais de dénonciation des désordres soumis à l'arbitrage et à ma demande, les procureurs des parties se sont entendus sur les dates de dénonciation des points soumis à l'arbitrage dans un document qu'ils ont signé (pièce conjointe C-1);

[20] Cet exercice effectué, aucune argumentation concernant le délai de dénonciation ne fut présentée. À l'examen de ce document, il m'apparaît que les Bénéficiaires ont respecté les conditions de dénonciation des désordres et de leur demande d'arbitrage;

L'attitude des parties

[21] L'un des aspects de la présente affaire consiste en l'animosité existant entre les parties. Les Bénéficiaires ont pris la liberté d'afficher sur leur maison que l'Entrepreneur ne respectait pas ses obligations après vente. À la suite de la signification de mise en demeure pour atteinte à la réputation, l'affiche a été retirée. Monsieur Claude Charron, le représentant de l'Entrepreneur et monsieur Gaston Lefrançois expriment par leurs attitudes et paroles une antipathie, de la rancune et la colère devient, à l'occasion, palpable chez l'un et l'autre;

[22] Je souligne que l'Entrepreneur qui a d'importantes activités pour son milieu (Gestion ImmoBilia construit jusqu'à près de 70 maisons en une année) n'acceptera de faire des réparations au cabinet de la salle de bain, plancher du sous-sol, cadrage de la porte, ajustement de la porte d'entrée et robinetterie extérieure que suite à ma visite des lieux soulevant des difficultés à fixer un temps opportun convenant aux parties. Monsieur Lefrançois refuserait un libre accès;

[23] L'arbitrage permettra d'encadrer les parties dans un processus et tous exprimeront le souhait que ma décision vienne tracer les balises des travaux qui devront être effectués de manière à finaliser les divers problèmes existants entre eux. L'accès au bâtiment devra être favorable et un calendrier déterminé. Ma décision viendra ainsi s'assurer que cet aspect du dossier soit adressé;

Le rôle de l'Administrateur

[24] Une autre particularité de la présente affaire est la découverte de liens entre l'Administrateur et l'Entrepreneur. Effectivement, la preuve m'apprendra que monsieur Marco Caron, conseiller technique, signataire des décisions en arbitrage, a remplacé à ce poste monsieur Michel Thibault chez l'Administrateur. Monsieur Michel Thibault témoignera pour l'Entrepreneur comme surveillant de divers chantiers et de la qualité des travaux. Après avoir laissé son travail chez l'Administrateur, monsieur Thibault a travaillé pour l'Entrepreneur, laissé et repris dernièrement des fonctions pour s'assurer de la qualité des travaux. De plus, Monsieur Marco Caron a déjà travaillé pour monsieur Claude Charron (le gérant de chantier, responsable des travaux et représentant de l'Entrepreneur);

[25] L'attitude générale des gens représentant l'Administrateur et l'Entrepreneur à l'audition, me permet de constater qu'il existe une proximité entre le personnel en autorité chez l'Entrepreneur et l'inspecteur signataire des décisions pour l'Administrateur du Plan de Garantie;

[26] De plus, lorsque l'inspecteur fait porter sur le consommateur le fardeau de lui prouver que l'Entrepreneur a mal fait son travail ou que le désordre soulevé relève de sa responsabilité, (il inscrit cette obligation dans ses décisions) il fait porter aux Bénéficiaires un principe du droit de la preuve qui n'existe pas à ce stade du processus encadré par le Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs. La responsabilité de l'Administrateur du plan de garantie n'est pas d'entendre la plainte d'un consommateur et de vérifier si la preuve d'une faute lui est faite! Son devoir est d'inspecter le travail de l'Entrepreneur suivant le désordre qui est dénoncé;

[27] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. C.B.-1.1, R.0.2) (ci-après appelé "le Règlement") a été adopté en 1998 dans le but de protéger les consommateurs qui se font construire une maison ou unité d'habitation. La construction d'un bâtiment résidentiel neuf doit être exempte de vice et construite selon les règles de l'art. L'esprit du règlement est de mettre en place une protection, une sorte d'assurance réglementaire bénéficiant à toute personne convenant de l'achat ou la construction d'une résidence neuve sur le territoire de la province du Québec. La lecture du règlement et le nombre de fois que le législateur utilise le mot "garantie" (132 fois) montre bien que l'esprit du règlement est de créer une protection, une sorte de police d'assurance dont le contenu est régi et déterminé;

[28] L'Administrateur du plan de garantie est une personne morale distincte des Entrepreneurs qui adhèrent à son plan de garantie. Ce Plan de garantie est déterminé dans le Règlement et on ne peut y déroger. L'administrateur doit maintenir des ratios financiers et un fonds de cautionnement qui permettent de s'assurer que le désordre trouvé dans un bâtiment résidentiel neuf, suivant les conditions spécifiées, sera réparé par l'Entrepreneur et s'il ne le fait pas, par l'Administrateur;

[29] Suivant la dénonciation du désordre, l'Administrateur doit procéder à une inspection, produire un rapport écrit et détaillé statuant sur la demande de réclamation et ordonner, selon le cas, d'exécuter les travaux correctifs. À défaut d'exécution, ces travaux doivent être faits par l'Administrateur. L'article 18 du Règlement explique la procédure et la mise en œuvre de la garantie:

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

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux; "

(les soulignés du soussigné)

[30] L'administrateur qui est requis d'inspecter le travail de l'Entrepreneur, à la demande d'un bénéficiaire, se doit d'agir de façon objective. Comme un surveillant de chantier qui s'assure que le travail est fait selon les règles de l'art, il appartient au signataire de la décision de vérifier les conditions d'installation du manufacturier du produit faisant l'objet de la dénonciation, des meilleures techniques de construction et des règles de l'art. Son rôle est de recevoir la plainte et de faire une enquête sur le désordre dénoncé. Il n'appartient pas au consommateur de convaincre l'inspecteur que le problème soulevé est de la responsabilité de l'Entrepreneur. L'inspecteur doit faire une inspection sur les situations dénoncées et rendre une décision neutre et impartiale;

[31] L'inspection que doit faire l'Administrateur est cruciale pour la bonne administration du Plan de garantie. Il n'est pas un ambassadeur en mission diplomatique. Son rôle n'est pas de convaincre le Bénéficiaire que les travaux sont bien faits. L'inspecteur ne peut exiger d'un bénéficiaire de le convaincre qu'il y a quelque chose qui n'est pas fait selon les règles de l'art. L'inspection doit être faite;

[32] Il aurait été aisé pour monsieur Marco Caron de prendre connaissance, sur le point de la maçonnerie de façade, (item 24 : pierres et joints et item 27 : pierres) du guide d'installation du système de maçonnerie Suretouch. Ce guide m'a été remis en cours d'audition par l'Entrepreneur. Alors que l'audition s'attardait sur ce point, j'ai demandé une copie de ce guide d'installation. Aucun des témoins n'avaient consulté ce guide d'installation. La lecture de ce document répond spécifiquement à l'obligation de la pose de chantepleures pour ce type de revêtement de façon claire et précise. Une simple demande d'obtenir ce guide d'installation au fabricant ou à l'Entrepreneur aurait permis à l'Administrateur de décider de ce point de la demande des bénéficiaires;

[33] Lorsqu'il se satisfait de la lettre du directeur des ventes Suretouch, que lui remet l'Entrepreneur, monsieur Caron décide sans même lire toute la documentation qu'il a en main. Ainsi, il fait abstraction de l'annexe à cette lettre (voir A-11) qui est une opinion du Centre canadien de matériaux de construction (CCMC) qui est d'avis *«que le produit «Suretouch» lorsqu'il est utilisé comme contre-mur extérieur en maçonnerie pour les bâtiments visés..., selon les conditions et restrictions énoncées à la section 3 du présent rapport, est conforme aux dispositions du Code national du bâtiment constituant une solution de rechange permettant d'atteindre au moins le niveau minimal de performance exigé ...Dont la mise en œuvre doit s'effectuer selon les instructions courantes du fabricant.»*;

(Les soulignés du soussigné.)

[34] Le dessin technique (en annexe pièce A-11 à la section 3) indique la présence de chantepleures. Le rapport de l'expert des Bénéficiaires, monsieur Stéphane Bossus (pièce B-30) mentionne un nombre important de microfissures et il a insisté sur l'absence de chantepleures sur l'ensemble du revêtement de maçonnerie de façade lors de la visite des lieux. En cours d'audition, j'ai demandé de consulter le guide du

manufacturier. L'Entrepreneur qui en détenait plusieurs copies à ses bureaux n'a fait aucune difficulté pour répondre à ma demande;

[35] Ce guide, pièce E-1, détermine les étapes d'installation du revêtement de maçonnerie «Suretouch». En plus de donner une bonne idée de l'aspect final du revêtement, les explications techniques, photographies et diagrammes permettent au lecteur de comprendre que *l'installation des chantepleurs permette le drainage de l'eau, alors que les prises d'air permettent d'égaliser la pression à l'arrière du parement en plus d'assurer l'efficacité de la chantepleur lors de fortes intempéries* (pièce E-1, page 29). Dans ce même document, dans la section expliquant la pose des panneaux de polystyrène recevant les pierres «Suretouch», à la page 18, monsieur Caron aurait lu que :

"Il faut laisser environ 3/8 po (10 mm) entre le panneau de polystyrène et la fondation. Cela permettra d'installer ultérieurement des chantepleurs afin d'éliminer toute infiltration d'eau derrière le parement."

[36] Le devoir de l'Administrateur lorsqu'il est appelé à vérifier une dénonciation d'un bénéficiaire du Plan de garantie n'est pas de faire peser sur le consommateur le principe de droit du fardeau de la preuve. Son rôle est de sauvegarder les droits des personnes qui bénéficient d'une protection décrite dans le Règlement. Il doit prendre toutes les mesures qui s'imposent pour rendre une décision objective et neutre, basée sur les règles de l'art et technique du monde de la construction. Il ne doit pas se satisfaire bêtement de simple document échangé sans en prendre connaissance ou n'en prendre connaissance qu'en partie. Il ne doit pas apparaître ou donner l'impression de protéger son ancien patron ou l'un de ses importants membres;

[37] Ainsi, lorsque des liens existent entre divers membres de son organisation, l'Administrateur doit apporter une attention particulière à l'apparence de conflit d'intérêt et à la protection du public. La personne qui procède à l'inspection doit toujours faire une enquête objective et complète des divers points dont se plaint un consommateur. Les bénéficiaires sont pour la plupart des gens qui ne connaissent pas les prescriptions et techniques de construction. Le Règlement a été justement adopté et laissé sous la férule de la Régie du Bâtiment pour mettre en place un processus pour la protection des acheteurs de bâtiments résidentiels neufs. L'inspection sert à la protection d'acheteurs de bâtiments résidentiels neufs et à l'application du plan de garantie;

[38] Inspecter est synonyme de contrôler, examiner, explorer, fouiller, prospecter, scruter, surveiller. L'inspecteur doit faire ce travail et en venir à une décision éclairée en fonction de ses propres trouvailles et après une analyse complète et sérieuse de toute la documentation qu'il a en main, que cette documentation lui ait été remise par un Bénéficiaire, un Entrepreneur ou que son travail lui ait permis d'obtenir. L'inspecteur doit être une personne connaissant les méthodes et règles de construction et s'il ne connaît

pas un produit ou les causes d'un désordre, son enquête doit lui permettre de rendre une décision éclairée, objective et dénuée d'intérêt;

[39] L'article 42 (9^e) du Règlement édicte que les règles de régie interne de l'administrateur doivent notamment porter sur les conflits d'intérêts et équivalentes aux articles 1310 et suivants du Code civil du Québec :

" 42. L'autorisation de la Régie est accordée à une personne morale qui satisfait aux conditions suivantes:

(...)

9° ses règles de régie interne portant notamment sur le conflit d'intérêts et s'appliquant aux personnes agissant au sein de sa structure organisationnelle sont équivalentes à celles édictées par les articles 1310 et suivants du Code civil. Ces règles prévoient entre autres qu'aucun entrepreneur ne peut avoir accès, en aucun moment, aux renseignements personnels d'ordre financier ou autres contenus au dossier d'un pair;

(...) "

CODE CIVIL DU QUÉBEC :

" 1310. L'administrateur ne peut exercer ses pouvoirs dans son propre intérêt ni dans celui d'un tiers; il ne peut non plus se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur.

S'il est lui-même bénéficiaire, il doit exercer ses pouvoirs dans l'intérêt commun, en considérant son intérêt au même titre que celui des autres bénéficiaires."

[40] Je suis d'avis que les règles de régie interne d'un administrateur devraient établir un cadre pour déterminer les modes d'intervention de son personnel dans des dossiers touchant un ancien employeur ou à l'un de ses inspecteurs de travailler chez l'un de ses membres;

[41] En matière de conflit d'intérêt, l'apparence de distance entre l'Entrepreneur, membre du plan de garantie et l'administrateur est essentielle pour que le bénéficiaire du plan ait l'assurance d'un traitement honnête, loyal, dans son meilleur intérêt et dans l'esprit du Règlement (article 1309 C.c.Q.);

LA PREUVE

[42] Les bénéficiaires ont témoigné et fait entendre deux experts. Monsieur Stéphane Bossus, expert en bâtiment, son rapport du 23 septembre 2008 est déposé sous la cote B-30, et monsieur Laurent Groulx, chimiste, son rapport du 7 octobre 2008 est déposé sous la cote B-33;

[43] L'entrepreneur a fait entendre Monsieur Claude Charron, directeur général, représentant autorisé, responsable du département de construction et gérant du

chantier du bâtiment sujet de l'arbitrage, monsieur Michel Thibault, bientôt technicien en génie civil et monsieur Michel Champagne, expert en salubrité microbienne dans les bâtiments, dont le rapport de novembre 2008 est déposé sous la cote B-12;

[44] L'administrateur a pour sa part fait entendre son inspecteur, monsieur Marc Caron, le signataire des décisions sous étude;

[45] Au fur et à mesure de l'analyse de la preuve, point par point, je commenterai cette preuve;

PLANCHER DE BOIS, REZ DE CHAUSSÉE

[46] La décision du 4 février 2009 sur ce sujet fait état que ce désordre était inexistant la journée de la visite de l'inspecteur. Pourtant, le rapport Bossus en fait mention (B-30, art. 4.8). Les personnes présentes lors de ma visite des lieux ont pu effectivement entendre qu'à plusieurs endroits, à la foulée de pas, le plancher craque (cinq (5) emplacements du rez-de-chaussée identifiés à l'aide de ruban gommé vert par les Bénéficiaires);

[47] Requis de me faire leurs commentaires sur ces craquements, monsieur Caron comme l'expert Bossus mentionnent que le pontage de bois de contreplaqué est mal fixé. Suivant les témoignages entendus, le revêtement n'est pas en cause;

[48] Quelques décisions soumises par l'avocat des bénéficiaires sont à l'effet que des craquements dans le plancher sont visés par le Plan de garantie et doivent être réparés de manière à préserver l'apparence et l'intégrité du revêtement de plancher;¹

[49] Le défaut de fixer le pontage de bois de manière adéquate est une malfaçon. Sur cet item, j'ordonnerai de procéder à des travaux qui permettront de fixer le contreplaqué recevant le revêtement du plancher tout en préservant son intégrité et son apparence;

PIERRES ET JOINTS

[50] Je ne répéterai pas ici ce que j'ai écrit sur cet item dans la partie concernant le rôle de l'Administrateur. Par ailleurs, les réponses du témoin Michel Thibault sur ce sujet viendront affecter la valeur probante de son témoignage et sa crédibilité;

¹ Nicola Tétro et Antonietta Argentina et Construction Saphir inc. et La Garantie Habitation du Québec inc., décision du 2 octobre 2007; 9114-9880 Québec inc. et Richard Kim et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., décision du 10 août 2009. François Gagnon et Les maisons Zibelinc inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision du 27 novembre 2006.

[51] Monsieur Michel Thibault témoignera d'abord en disant avoir constaté que l'Entrepreneur installé des chantepleures lorsqu'il utilise la maçonnerie «Suretouch» sur les maisons qu'il construit. Lorsque je lui mentionne que les témoins entendus avaient constaté de l'absence de chantepleure dans le revêtement de la maison des bénéficiaires, monsieur Thibault modifiera son témoignage en disant qu'il ne se souvient pas d'avoir vu ces petits grillages ou trous d'aération dans les constructions de l'Entrepreneur. Il a ajouté que les chantepleures pouvaient être couvertes de mortier et invisibles;

[52] Je répète que la nécessité de pose de chantepleures apparaît dans le guide d'installation du manufacturier, pièce E-1. La présence de chantepleures est mentionnée dans le LEXIQUE page 4, la liste des matériaux et son résumé page 11, à l'article 3 des étapes d'installation des panneaux page 18 et à la partie insertion des pierres SURETOUCH page 29;

[53] La présence de multiples fissures, l'absence de chantepleure et prise d'air, les allèges qui ne sont pas collées, les pierres salies de mortier, les joints trop larges, une pauvre finition à la rencontre des murs du côté de la maison et des ouvertures (portes et fenêtres), la présence de mortier désagrégé trouvé au sol (rapport B-30) et la présence d'une fissure qui suit le coin de la dalle du balcon confirment la présence d'une malfaçon et j'en ordonnerai la reprise complète;

FACIAS ARRIÈRE

[54] Cet item a été réparé pendant la période d'audition par l'Entrepreneur et j'en donnerai acte;

TRANCHÉE D'EXPLORATION

[55] La tranchée d'exploration demandée par l'expert des bénéficiaires pour les fins de ses constatations s'explique par divers phénomènes qui se sont produits depuis la prise de possession des lieux. Entre autres, le réservoir de propane qui est posé sur une dalle de béton s'incline à cause d'un affaissement du sol. De plus, aux abords du solage à plusieurs endroits, des ornières et trous apparaissent entraînant et déplaçant le revêtement de gazonnement;

[56] Ces tranchées d'exploration ont été réalisées le long des façades latérales gauches et arrière du bâtiment. Monsieur Bossus trouve dans les deux (2) tranchées des grosses pierres dont le diamètre excède les prescriptions du Code National du Bâtiment. Ces pierres sont trop près du solage ou s'y appuient. Ces pierres ont été trouvées à toutes les profondeurs, jusqu'à la semelle. Les règles de l'art sont qu'aucuns débris ou roches de plus de 255 mm ne doivent se trouver à moins de 600 mm de la fondation. Il s'agit de la règle 10/24, c'est-à-dire que dans le remblai périphérique de 24 pouces du solage de la maison, on ne doit pas utiliser de pierre de plus de 10 pouces (Code National du Bâtiment, article 9.12.3.3 – Débris et roches);

[57] Les photographies au rapport B-30 montrent ces trouvailles. Monsieur Bossus est d'opinion de procéder au remplacement du remblai autour de la fondation car constitué d'un sol composé de silt argileux et de sable remanié, donc gélif. Finalement, son exploration lui permet de constater que le drain et la semelle ne sont pas recouverts de 6 pouces de pierres nettes;

[58] Il explique le phénomène d'affaissement par lessivage aux diverses cavités formées entre les composantes du sol de remblayage. Le sol est instable et il est alors très difficile, voire impossible de maintenir une pente positive qui maintiendra l'eau de surface éloignée du pourtour de la fondation. Selon lui, le remblai immédiat est partie du système de fondation d'une construction et permet une durée de vie utile à ses composantes;

[59] Comme exemple de ce remblai déficient, monsieur Bossus pointe diverses photographies de la liasse B-29 et en annexe de son rapport qui montrent la présence de grosses pierres et de l'usage d'un matériel impropre à l'égouttement du sol. Son opinion est formelle, les affaissements de sol au pourtour de la maison sont causés par la présence d'un remblai non conforme aux règles;

[60] À l'appui de la preuve de l'existence d'un remblai non conforme tout autour de la maison, d'autres photos prises par les bénéficiaires sur le côté droit de la maison montrent un remblayage avec un sol similaire à celui trouvé par monsieur Bossus. Les motifs de la présence de la pelle hydraulique la journée de la prise des photos ne sont pas en soi importants (B-29, pages 9 à 16). Ce qui permet de trouver cette excavation et qui est montré sur ces photographies produites par les Bénéficiaires est similaire à ce qu'a trouvé monsieur Bossus : Les photographies montrent qu'à moins de 24 pouces du solage, il y a présence de pierres de plus de 10 pouces, dans un sol remanié et gélif;

[61] La preuve de l'Entrepreneur sur ce point est faite à l'aide du rapport de Mimik Inspection du 5 avril 2008, pièce E-2. Ce rapport est signé par monsieur Michel Thibault, comme conseiller technique. J'ai compris que Monsieur Thibault avait laissé son poste d'inspecteur chez l'Administrateur pour terminer son cours de technologue et travaillait pour l'Entrepreneur à l'inspection de ses chantiers comme consultant externe pendant ses études. C'est dans le cadre de visites de vérification de la qualité des travaux effectués qu'il a soumis le rapport E-2 à monsieur Claude Charron, personne en autorité chez l'Entrepreneur. Lors de l'audition, monsieur Thibault était sur le point d'obtenir son diplôme de technologue (il ne lui manque qu'un cours) et est maintenant un salarié de l'Entrepreneur;

[62] Monsieur Thibault mentionne que les items qu'il soulignait devoir être corrigés sont inscrits en caractère gras dans les divers rapports qu'il remettait à l'Entrepreneur. Les autres mentions sont de l'information générale. Lors de ses visites des 2 et 15 mars 2008 de la maison des Bénéficiaires, 80% des travaux sont effectués;

[63] À la lecture de ce rapport E-2, on apprend qu'aucun professionnel n'est assigné à cette construction pour la surveillance, seul l'entrepreneur assume le suivi des travaux. Sur le sujet de cette surveillance de la construction de la maison des Bénéficiaires, le témoignage de monsieur Charron m'apprendra qu'il effectue, seul, la surveillance de la construction de toutes les maisons sur le projet. De 6 à 8 maisons peuvent être construites en même temps, dans des étapes différentes de leur construction, alors que 60 à 70 maisons ont pu être construites par année. Comme exemple des activités de l'Entrepreneur sur son projet de développement, la photographie du bas de la page 19 de la liasse E-3 est commentée. Cette photographie montre trois maisons en construction, à des stades différents;

[64] À la page 3 du rapport d'inspection E-2 de monsieur Thibault on y lit :

" ...Terrain :

- *Aucune étude de sol n'a été faite*
- *Seul le nivellement brut est fait, le remblai ne doit pas contenir de débris ou de pierres d'une dimension supérieure à 250 mm (10 pouces) à moins de 600 mm (24 pouces) des fondations. (art.9.12.3.3 CNB 1995)*
- *Nous recommandons lors du terrassement final, d'avoir des pentes positives au périmètre du bâtiment (art. 9.12.3.2 du CNB 1995). "*

[65] La liasse de photographies produites, E-3, pages 1 à 36, sert à monsieur Thibault et monsieur Charron pour commenter les techniques de construction utilisées par l'Entrepreneur sur ses chantiers. Les images des pages 2 à 7 ont été prises sur un chantier autre que la construction de la maison des bénéficiaires et suite aux plaintes qu'ils ont formulées et sujettes de l'arbitrage. Sur ces photos, on voit que le drain est posé au niveau du sol sur lequel reposent les assises. On constate aussi que l'empierrement du drain est fait jusqu'au niveau supérieur de l'assise et qu'il n'y a pas de pierre sur la semelle. Monsieur Thibault et monsieur Charron confirmeront que ceci est la méthode d'empierrement effectuée pour toutes les maisons du projet;

[66] Lorsqu'invité à commenter les diverses photographies déposées en preuve par l'expert Bossus, monsieur Thibault émet le commentaire que les pierres que l'on voit ont pu être déplacées ou que la mesure faussée car on ne voit pas le solage sur lequel devrait être appuyé le ruban à mesurer. Il ajoute que les photos du bénéficiaire peuvent être prises après que la machinerie lourde ait déplacé les pierres photographiées. Tout comme monsieur Charron qui nous fera les mêmes commentaires, on me suggère de rejeter les constats de l'expert Bossus et ceux des Bénéficiaires apparaissant aux photographies B-29 en concluant que les images sont fabriquées;

[67] En somme, monsieur Thibault appuie son employeur dans ses prétentions : le remblai est conforme et l'empierrement du drain français aussi. Pourtant, les photos de la page 3 de la liasse E-3 montrent que l'empierrement n'est pas fait sur la semelle. De plus, il n'a pas vu cet empierrement ni n'a vérifié de la qualité du remblayage.

Rappelons ici qu'au moment de ses visites des 2 et 15 mars, le remblayage est effectué;

[68] En me proposant de rejeter la demande des bénéficiaires de travaux de corrections sur le pourtour complet du bâtiment pour malfaçon, l'Entrepreneur suggère qu'il y a ici fabrication de preuve. Selon les prétentions des témoins entendus sur ce point, on aurait rapproché des pierres de plus de 10 pouces de diamètre à moins de 24 pouces du solage et l'expert Bossus mentirait en mentionnant ne pas avoir trouvé le drain français enfoui selon le Code national du bâtiment;

[69] L'Administrateur pour sa part maintiendra que la situation n'est pas couverte par la garantie car exclue comme faisant partie du terrassement. L'article 12 (9) mentionne :

“ 9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain; ”

[70] La qualité d'un remblai sur une distance de 24 pouces autour du solage, l'empierrement du drain français et de la semelle sont des éléments du bâtiment lui-même. Ces règles sont prévues pour protéger les fondations d'un bâtiment;

[71] La couverture réglementaire apparaît aux articles qui suivent : la définition du terme «bâtiment» à l'article 1 du règlement :

“ «bâtiment»: le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français; ”

[72] De plus, le remblayage brut est un élément essentiel à la durée de vie des composantes de la fondation d'une maison et prévu par les vices de sol que doit couvrir le contrat de garantie des bâtiments résidentiels neufs :

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

1...

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. ”

(Les soulignés sont du soussigné)

[73] Rien dans la preuve n'appuie le fait que l'expert Bossus ou les bénéficiaires auraient sciemment planifié de m'induire en erreur en fabriquant une preuve documentaire et faussé leur témoignage. Les prétentions des témoins de l'Entrepreneur sur ce sujet ne sont appuyées d'aucune preuve autre que de dire que c'est impossible car nous n'avons pas fait d'erreur, ce n'est pas notre façon de travailler. Avec égard pour cette prétention, je soumettrai qu'à mon avis, la perfection est inaccessible, l'excellence oui. Faire son travail du mieux que l'on peut en acceptant les erreurs inévitables, voilà le lot de toute personne qui accepte la responsabilité d'un projet de construction;

[74] Je ne doute pas que l'Entrepreneur soit dédié à livrer un excellent produit et que sa mission est de faire tout ce qui lui est possible pour exécuter le meilleur travail potentiel et réalisable. Les reconnaissances documentaires déposées sous les cotes E-4 et E-5 en font foi. Par contre, je n'accepte pas, alors que monsieur Charron est la seule personne qui surveille ses chantiers, que l'Entrepreneur ne commette pas d'erreur;

[75] La preuve démontre que le remblai n'est pas conforme aux règles, que le drain français et la semelle ne sont pas remblayés par un lit de pierres nettes possédant 6 pouces d'épaisseur (art. 9.14.3.3 (4) CNB 1995);

[76] La preuve prépondérante est à l'effet que cette situation est sur le périmètre complet de la maison. Les photographies des affaissements de sol par lessivage sont éloquentes. J'ajoute que Monsieur Thibault, en contre-interrogatoire, a aussi admis que les affaissements photographiés sur les pièces B-29 page 23 et E-3 pages 25 et 28, ne sont pas normaux;

[77] L'arbitre Robert Masson rend une décision² à l'effet que des matériaux de déblai sont sujets de la garantie comme partie de l'achèvement des travaux. Ici, tout comme dans cette décision, le nivelage du terrain (pièce A-1, étape 5), le niveau du sol aux abords du bâtiment est à reprendre. Ce nivelage doit être précédé d'une préparation du sol qui permet la protection du bâtiment et de ses équipements;

[78] Dans une décision rendue au sujet de l'enfouissement du drain qui n'est pas fait selon les règles de l'art, l'arbitre ordonne d'en effectuer les réparations;³

² Francine Mainville c. La Garantie Habitation du Québec inc., décision du 31 janvier 2002

³ Marco Héroux c. La fondation André Lemaire inc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision du 26 septembre 2006

[79] Dans une autre affaire⁴, l'arbitre confirme que les pentes de terrain qui dirigent l'eau vers un bâtiment est un vice couvert par la garantie :

" [54] *Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, à son article 29, exclut de la couverture de la garantie «*le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.*» Or, les pentes négatives du terrain ne peuvent être considérées, dans ce cas-ci, ni comme étant *un système de drainage des eaux de surface* ni comme étant des travaux de *terrassement*. Elles sont davantage le résultat malheureux d'une implantation trop basse du bâtiment suite à une modification du niveau d'assise de la maçonnerie. Dans ce cas-ci, l'écoulement des eaux vers le bâtiment constitue une condition aggravante en regard du drainage des fondations et une malfaçon décrite dans les documents de référence soumis au tribunal.

[55] Le tribunal en vient à la conclusion, selon la preuve prépondérante faite par le Bénéficiaire, que les travaux de drainage du bâtiment ne sont pas conformes aux normes et règles de l'art et constituent ainsi une malfaçon couverte par la garantie. "

[80] Au même effet Jacques Hazel c. Les Constructions Jean Péloquin inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.⁵

[81] Ainsi sur ce point, j'ordonnerai que le remblayage autour du périmètre de la maison soit remplacé par un matériau de remblayage conforme au Code National du Bâtiment, exempt de débris et de roche de 10 pouces de diamètre, sur une distance de 24 pouces du solage et que le drain français et la semelle soient recouverts de 6 pouces de pierres nettes;

[82] La preuve démontre que la maison est équipée d'un foyer au gaz et que l'Entrepreneur connaît l'emplacement où sera posé le réservoir de gaz. Il doit s'assurer que le sol où sera posée la dalle qui reçoit le réservoir est suffisamment compacté;

[83] Ainsi, l'Entrepreneur devra apporter une attention particulière à l'endroit où est placé le réservoir à gaz. Cet endroit devra être suffisamment compacté pour recevoir le socle sur lequel repose le réservoir et ne plus être sujet d'affaissements;

⁴ Syndicat de copropriété 680 Montée Masson c. Développement Magna inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision du 29 décembre 2008

⁵ Jacques Hazel c. Les Constructions Jean Péloquin inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

DÉCISION du 4 décembre 2009

Point 1 : fissure

[84] La fissure au niveau de la fondation à droite est une fissure capillaire. Lors des travaux d'excavation et de remblayage, il sera laissé aux Bénéficiaires une fenêtre dans l'échéancier des travaux qu'il leur sera communiqué afin de permettre cette réparation, s'il est impossible aux parties de s'entendre pour l'exécution de cette réparation par l'Entrepreneur;

Point 2 : Crépi de la fondation

[85] L'expert Bossus a constaté que la situation trouvée lors de la visite des lieux s'est détériorée depuis sa première présence au 302 rue Lasalle. Il nous indique une finition de la forme d'un renflement sur la partie inférieure du crépi au ras du sol qui est aussi, en partie, enfoui. Il explique que par l'effet du gel, le sol soulève cette «babine», craque, l'eau s'infiltré et le crépi se décolle par plaque. Cet état est constaté sur tout le périmètre sauf à l'arrière;

[86] L'Entrepreneur admet que des réparations ont été effectuées au crépi depuis la première année de la prise de possession. Par contre, il nous invite à décider que les Bénéficiaires «tapent» sur le crépi pour provoquer son décollement. À nouveau ici, la preuve n'appuie pas cette prétention. Les témoins Charron et Caron soulèvent cette possibilité sans appuyer leurs propos d'aucune preuve matérielle;

[87] Les contre-interrogatoires des Bénéficiaires, madame Lorraine Bouchard et monsieur Gaston Lefrancois m'ont convaincu de leur crédibilité. Oui, monsieur Gaston Lefrancois est un homme sanguin et émotif. Son faciès exprime son trouble et ses désaccords. Sa communication physique, son non verbal est aisé à comprendre. Ses façons d'exprimer promptement ses déceptions ne sont pas judicieuses dans la recherche d'entente. Il aurait avantage à faire preuve de plus grand calme. Ceci n'en fait pas pour autant un homme qui organise des déficiences dans la construction de sa maison pour rendre son entrepreneur fautif ou sujet au chantage;

[88] Les plaques de crépi que monsieur Lefrancois a admis avoir touchées sont des endroits qui me sont apparus problématiques lors de ma visite des lieux. Sous le crépi, il y avait une fissure dans le béton (côté droit près de la fenêtre) et à d'autre, le crépi se décollait en plaque. Le crépi décollait, tout simplement;

[89] Deux décisions soumises par les procureurs des bénéficiaires confirment que le crépi est un élément couvert par le plan de garantie;⁶

⁶ Antranik Aroutinian et Ani Kiourktchian et Goyette, Duchesne & Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision du 31 mai 2007. Antonio Andrade Rosa Gois et Construction Nava inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision du 25 octobre 2006

[90] Même si l'Entrepreneur a choisi de réparer le crépi sur le côté droit de la maison pendant l'instance aux endroits où des plaques étaient tombées, j'ordonnerai qu'il soit repris sur le pourtour de la maison de manière à faire disparaître la formation de cette «lèvre» située dans le bas de manière à ce que le mouvement du sol, lors du gel, n'ait pas de prise;

Point 3 : Extracteur d'air humide

[91] Les photos a, c et d à la page 32 de la pièce B-29 montrent que l'extracteur d'air de la salle de bain du rez-de-chaussée est affecté d'un désordre. De la glace et du frimas s'amoncellent sur et autour de la grille de ventilation extérieure. Occasionnellement, monsieur Lefrancois reçoit des gouttes d'eau provenant du ventilateur de la salle de bain situé au dessus de la toilette. Il s'agit d'un phénomène de condensation important qui s'expliquerait que par un manque d'isolation du conduit qui passe dans l'entretoit ou sa mauvaise installation;

[92] Les photographies examinées ne permettent pas de me convaincre que ce tuyau est isolé ou bien installé. Ici aussi, on m'a invité à considérer que l'un des bénéficiaires dirigerait une source de chaleur directement dans le ventilateur de la salle de bain pour créer le phénomène apparaissant sur les photos de la page 32;

[93] La règle de droit est à l'effet que la bonne foi se présume (article 2805 C.c.Q). Il appartient à celui qui allègue la mauvaise foi d'en faire la preuve (art. 2803 C.c.Q.) :

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

.Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2805. La bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige expressément de la prouver. "

[94] On m'a suggéré que l'un des bénéficiaire, monté sur un escabeau, dirigerait de l'air chaud dans le conduit de ventilation à l'aide d'un séchoir à cheveux, pour créer de la condensation et produire le givre et les glaçons qui apparaissent sur la photo B-29 (page 32(d));

[95] Une autre règle de preuve est à l'effet que le fait le plus probable est préféré (art 2804 C.c.Q) :

" 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. "

[96] J'ajoute qu'il aurait été facile à l'Entrepreneur et à l'Administrateur d'appuyer leurs prétentions en allant s'assurer de la qualité du tuyau reliant le ventilateur de la salle de bain à la prise extérieure. Selon toute probabilité, ce tuyau de ventilation n'est pas adéquat ou est mal installé. J'ordonnerai que des réparations sur cet item soient effectuées;

CONTAMINATION FONGIQUE

[97] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont fait entendre un expert en relation avec cette demande d'ouverture des murs du sous-sol pour déterminer de la salubrité microbienne et de travaux de décontamination si cela était le cas. Les rapports du mois d'octobre 2008, du docteur Laurent Groux, chimiste, pièce B-33 et de monsieur Michel Champagne, expert en salubrité microbienne des bâtiments, de novembre 2008, pièce A-12 expriment l'opinion divergente des experts. L'un conclut à une contamination des lieux, l'autre ne découvre qu'une contamination partielle. L'un propose des travaux importants, l'autre non;

[98] Monsieur Marco Caron, l'inspecteur de l'Administrateur, a témoigné que pour sa part, il n'a appris le refoulement d'eau par le drain de plancher du sous-sol qu'à l'audition. Pourtant, les expertises qui en font mention lui ont été remises et sont mentionnées dans sa décision du 13 octobre 2009. Encore là, l'inspecteur-conciliateur fait valoir que les bénéficiaires *n'ont pas fait la preuve d'un quelconque manquement de la part de l'Entrepreneur et que le fardeau de la preuve leur revient;*

[99] Voici mon analyse:

- Deux (2) semaines après la prise de possession des lieux par les Bénéficiaires survient un refoulement par le drain de plancher du sous-sol;
- Ce drain est branché au réseau pluvial;
- L'eau a monté sur une hauteur de un (1) à deux (2) pouces sur le plancher;
- Immédiatement avisé, l'Entrepreneur et une équipe sont intervenus dans les heures qui ont suivi;
- Le revêtement et la structure du plancher ont été enlevés;
- Les travaux correctifs à la plomberie ont été effectués dans la même journée. Il semble que la trappe de protection contre le refoulement ne fonctionnait pas de manière adéquate;

- Les plaques de plâtre des murs n'ont pas eu à être changées, selon l'entrepreneur, car la ventilation installée a séché les lieux et toutes les composantes des murs et divisions du sous-sol;
- Les Bénéficiaires mentionnent que les plinthes et le bas des murs étaient mouillés et n'ont pas été nettoyés. Les Bénéficiaires ont fait le nettoyage. Ils confirment qu'aucune partie des plaques de plâtre des murs n'a été changée;

[100] Les expertises :

Bengel Chimistes Conseil inc (Laurent Groux, Ph.D.), pièce B-33 :

- Visite du 11 septembre 2008;
- Il n'a pas trouvé de trace de moisissure au sous-sol;
- Parce que les matériaux formant les bas des murs n'ont pas été remplacés, le docteur Groux conclut que des moisissures en latence sont cachées dans et derrière les murs;
- *«Dans chaque partie de la maison qui a été mesurée, on retrouve quelques moisissures ou levures, en quantité non importante mais non négligeable non plus;*
- *Dans l'entretoit, il y a clairement des spots sur les matériaux et il est recommandé de les éliminer;*
- *Au rez-de-chaussée, il n'y a rien de spécial, par contre on retrouve des levures qui indiquent une condition humide. Cependant, il n'est pas clair où se situe le problème (salle de bain? Cuisine?);*
- *Finalement, au sous-sol, on retrouve une petite quantité d'**Epicoccum nigrum** dans l'air... Comme il n'y a pas de croissance apparente, il est recommandé de vérifier l'état des murs (effectuer des ouvertures pour observer visuellement l'état des matériaux) et du plancher, spécialement proches des endroits qui ont été mouillés pour confirmer qu'ils sont secs;*
- *...Les spores peuvent provenir d'une accumulation dans les poussières;*
- *Il est donc recommandé un grand ménage...»*

La contre-expertise de "Le Groupe Nak", par Michel Champagne, chargé de projet sénior, pièce A-12:

- Visite du 12 novembre 2008;
- Il n'y a aucune trace du passage de l'eau sur le bas des murs, pourtours et divisions intérieures au sous-sol;
- Il n'y a aucune trace de moisissure au sous-sol ou au rez-de-chaussée;
- L'analyse des taches noires trouvées sur les panneaux de bois gaufrés à l'entretoit démontre que ce ne sont pas des moisissures;
- Aucune des surfaces de plancher (béton, céramique, plancher flottant) n'excède la zone d'humidité verte, soit l'indicateur de matériau sec;
- Les résultats des analyses permettent de conclure à un indice de salubrité fongique de niveau B (acceptable) pour les étages, mais de niveau D (préoccupant) pour l'échangeur d'air, attendu le décompte fongique très élevé;
- Il n'y a aucun signe, trace ou croissance fongique visible, ni détection de moiteur anormale;
- Sauf dans l'échangeur d'air, il n'y a pas de contamination fongique.

[101] L'inspecteur, à l'aide de ces données, aurait dû alors vérifier de la provenance de la contamination trouvée dans les conduits de l'échangeur d'air;

[102] Les Bénéficiaires avaient raison d'arrêter d'utiliser l'échangeur d'air. L'expert de l'Entrepreneur conclut à une contamination fongique qui se serait répandue dans l'habitation;

[103] L'inspecteur devait se demander s'il est normal qu'un système d'échangeur d'air neuf, en fonction depuis peu (prise de possession des bénéficiaires 29 mars 2008) soit contaminé comme celui sous examen? Dans le cas de présence d'opinion divergente, le représentant de l'Administrateur doit faire ses propres vérifications;

[104] Il lui aurait été aisé de convoquer les experts à une simple conférence téléphonique pour obtenir plus d'information. J'ai trouvé les experts tout à fait à l'aise de répondre à toutes les questions qui leur étaient posées. Intégrité et objectivité sont les qualités de l'expert et ces qualités étaient présentes autant chez le Docteur Groux que monsieur Champagne;

[105] Le résultat d'analyse obtenu par monsieur Champagne des taches trouvées dans l'entretoit par le Docteur Groux vient confirmer l'absence de moisissure dans cette partie du bâtiment;

[106] Les mesures de taux d'humidité moins élevées trouvées par monsieur Champagne montrent l'assèchement des composantes intérieures du bâtiment tandis que les résultats d'analyse en laboratoire (air et poussière) sont à un niveau acceptable deux (2) mois après les analyses du Docteur Groux;

[107] Il aurait été aisé pour monsieur Caron, avant de rendre sa décision, d'enlever quelques plinthes aux murs du sous-sol pour vérifier de la présence de taches d'eau sur la structure qui repose sur le plancher de béton. Dans le cas de données sérieuses et contradictoires, l'inspecteur doit approfondir son enquête et, au besoin, avoir recours à des moyens indépendants pour arriver à sa propre conclusion. Ainsi, il aurait pu avoir recours à des vérifications matérielles des lieux;

[108] Le fait de la contamination fongique de l'échangeur d'air, donnait un caractère d'urgence et une haute importance aux plaintes des Bénéficiaires puisque liées à la salubrité des lieux et à la santé de ses occupants. Le fait de faire porter un fardeau de preuve aux bénéficiaires au stade de son inspection par l'Administrateur dénature le fondement du processus de protection du Bénéficiaire du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c. B-1.1, r.0.2);

[109] Dans la section de mise en œuvre de la garantie (articles 18 et suivants), le législateur détermine la procédure qui s'applique à toute réclamation. Le Bénéficiaire dénonce sa plainte par écrit à l'entrepreneur et advenant mécontente sur le correctif approprié, l'Administrateur procède à une inspection et rend sa décision motivée. Cette décision motivée peut alors faire l'objet d'un arbitrage. L'inspection de l'Administrateur de l'article 18(4) est suivie d'un rapport écrit et détaillé. Ce rapport doit mentionner les réparations à être effectuées selon le cas examiné. Cette inspection n'est pas celle de l'article 17 qui est effectué par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'Administrateur. L'administrateur est chargé d'examiner le bâtiment en vertu d'une mission spécifique et de vérifier la qualité du travail de l'Entrepreneur sur le désordre trouvé. Il contrôle, examine, surveille et fait une enquête objective de la situation soumise à son appréciation. Arrivé à sa décision, il détermine de la couverture en fonction des exclusions et conditions d'application du règlement. Il s'agit d'examiner avec soin. Pour inspecter, il ne faut pas que se satisfaire des représentations de l'Entrepreneur, il faut contrôler ces représentations. Il n'y a pas de fardeau de preuve, il y a un devoir de vérification qui permet aux bénéficiaires du Règlement de bénéficier du Plan de Garantie;

[110] Il m'apparaît que la contamination trouvée dans l'échangeur d'air par les experts, 6 mois après la prise de possession d'une maison neuve, comporte, en soi, une anomalie. À moins d'être convaincu que les occupants des lieux ont posé des gestes causant cette contamination, il y a de fortes présomptions que le système était

poussiéreux et qu'un évènement a amené de l'humidité dans ses conduits. Es-ce que le système n'a été mis en marche qu'après la fin des travaux de construction? Y-a-t-il de la poussière de gypse dans les conduits? L'assèchement des joints de plâtre a-t-il été fait à l'aide du système de ventilation de l'échangeur d'air? Le refoulement d'eau au sous-sol est-il la cause de la présence de la contamination fongique dans l'échangeur d'air? Les changements de filtre ont-ils été faits?

[111] La connaissance des travaux de construction que possèdent l'Administrateur et son représentant doit servir à la vérification de travaux effectués dans les règles de l'art, absents de vices et malfaçons, découverts et dénoncés selon certaines conditions d'application de la garantie (art10(3) du règlement);

[112] Ces vérifications doivent aussi considérer les diverses protections légales d'un consommateur qui acquiert un bien d'un vendeur professionnel. Ainsi, les présomptions de droit des lois comme la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., chapitre P-40.1) et le Code civil du Québec sont les assises de l'inspecteur pour mener son inspection et conclure;

[113] Les articles pertinents en instance sont :

LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

" 37. Un bien qui fait l'objet d'un contrat doit être tel qu'il puisse servir à l'usage auquel il est normalement destiné.

38. Un bien qui fait l'objet d'un contrat doit être tel qu'il puisse servir à un usage normal pendant une durée raisonnable, eu égard à son prix, aux dispositions du contrat et aux conditions d'utilisation du bien. "

CODE CIVIL DU QUÉBEC

" 1729. En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

2846. La présomption est une conséquence que la loi ou le tribunal tire d'un fait connu à un fait inconnu.

2849. Les présomptions qui ne sont pas établies par la loi sont laissées à l'appréciation du tribunal qui ne doit prendre en considération que celles qui sont graves, précises et concordantes."

[114] La conclusion de l'expert Michel Champagne quant à la contamination de l'échangeur d'air après moins de huit (8) mois d'usage est tout à fait distincte de la situation décrite par l'arbitre Henri P. Labelle, dans sa décision du 25 septembre 2008. Ici, il y a contamination alors que dans cette affaire, il n'y a pas d'analyse. Par contre, cette décision fait état du pouvoir de l'arbitre de nommer un expert pour la rédaction de devis soumis à un protocole de décontamination;⁷

[115] La décision du 29 mars 2006⁸ commentée par le procureur de l'administrateur fait état du fardeau de preuve nécessaire au renversement d'une décision de l'Administrateur. Le processus judiciaire de l'arbitrage oblige l'arbitre à preuve égale de faire porter sur celui qui veut faire valoir un droit ce fardeau (art. 2803 C.c.Q.). Cette règle de preuve est valide dans le cadre d'une évaluation d'une décision de l'Administrateur qui détient les qualités requises à une inspection;

[116] Mon analyse m'amène à conclure que l'échangeur d'air ne devait pas être contaminé à moins de 8 mois de la prise de possession des lieux et que sans la preuve d'une mauvaise utilisation de ce bien par les Bénéficiaires (qui en ont cessé l'usage), cette décontamination est de la responsabilité de l'Entrepreneur;

[117] Pour ce qui est de la décontamination des murs du sous-sol et des tests de salubrité microbienne, je préfère l'opinion de la firme NAK, exprimée par l'expert Champagne qui a fait son travail alors qu'il avait le rapport du Docteur Groux en main. L'analyse des taches trouvées sur les panneaux d'agglomérés à l'entresol vient donner un poids favorable à ses conclusions et à son témoignage. Aussi, il exprime que sa firme et lui-même suggèrent systématiquement l'enlèvement et le séchage des composantes des murs lors d'un refoulement. Par contre, dans le cas sous étude, il ne le propose pas. J'en viens ainsi à la conclusion que monsieur Champagne n'ayant pas découvert de trace d'eau ou taux d'humidité élevé est d'opinion que le séchage est complet. Je rejeterai cette partie de la demande des Bénéficiaires mais ordonnerai qu'un grand ménage des lieux soit effectué;

GARNITURE EN FAÇADE

[118] Le parement extérieur restait à faire au moment de la prise de possession. Cette garniture de façade est apposée sur le parement. Je confirme la décision de l'Administrateur sur ce point et ordonnerai à l'Entrepreneur de fournir cet appliqué montré sur la photographie B-29, page 22, photo b, qui fait partie du modèle de maison numéro 130 convenu entre les parties (pièce A-1);

LA SUPERVISION DES TRAVAUX

⁷ Michel Normand c. La Garantie Habitation du Québec inc. et Les Constructions du golf de l'île de Montréal inc., décision du 25 septembre 2008 et révisée le 4 décembre 2008.

⁸ Pierre Bergeron c. Les Entreprises Robert Gagnon et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision du 29 mars 2006

[119] Les Bénéficiaires faisant état des relations tendues entre les parties et l'apparence d'un conflit d'intérêt entre l'Administrateur et l'Entrepreneur requièrent que les travaux à être exécutés suivant la présente décision soient sous la supervision et surveillance d'un professionnel indépendant, lequel attesterait de la réalisation des travaux, les dirigerait et aurait l'autorité de les déterminer, aux frais de l'Administrateur;

[120] L'Entrepreneur et l'Administrateur argumentent que le pouvoir de surveillance est prévu au Règlement et appartient à l'Administrateur en vertu de l'article 18 :

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

(...)

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux; "

[121] Les pouvoirs de l'arbitre sont inscrits à la section III du règlement. L'article 116 édicte :

" 116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. "

[122] Les règles de droit sont inscrites aux Code civil du Québec et Code de procédure du Québec. Voici quelques-uns de ces articles:

CODE CIVIL DU QUÉBEC

" 2643. Sous réserve des dispositions de la loi auxquelles on ne peut déroger, la procédure d'arbitrage est réglée par le contrat ou, à défaut, par le Code de procédure civile (chapitre C-25)."

CODE DE PROCÉDURE DU QUÉBEC

" 940. Les dispositions du présent Titre s'appliquent à un arbitrage lorsque les parties n'ont pas fait de stipulations contraires. Cependant, on ne peut déroger aux dispositions contenues aux articles 940.2, 941.3, 942.7, 943.2, 945.8 et 946 à 947.4, ni à l'article 940.5 lorsque la signification a pour objet une procédure judiciaire.

(...)

" 944.1. Sous réserve des dispositions du présent Titre, les arbitres procèdent à l'arbitrage suivant la procédure qu'ils déterminent. Ils ont tous

les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leur compétence, y compris celui de nommer un expert.

(...)

944.10. Les arbitres tranchent le différend conformément aux règles de droit qu'ils estiment appropriées et, s'il y a lieu, déterminent les dommages-intérêts.

Ils ne peuvent agir en qualité d'amiables compositeurs que si les parties en ont convenu.

Dans tous les cas, ils décident conformément aux stipulations du contrat et tiennent compte des usages applicables."

[123] J'ai donc tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de ma compétence qui est de voir à l'application du Règlement, à l'exercice et à la protection des droits des parties. Les diverses décisions soumises par les procureurs sur le sujet ne reflètent pas la présente réalité;

[124] Monsieur Michel Thibault travaillait comme inspecteur pour l'Administrateur. Il a été remplacé par monsieur Caron, l'inspecteur signataire des décisions soumises à l'arbitrage. À l'occasion, le représentant de l'Entrepreneur, monsieur Thibault est présent et intervient auprès de monsieur Caron qui par la suite, rend la décision. Monsieur Thibault est maintenant salarié chez l'Entrepreneur et son témoignage est imprégné de favoritisme. Les témoignages de monsieur Claude Charron et monsieur Michel Thibault m'invitent à considérer que la preuve trouvée et montrée sur les photographies des bénéficiaires et leur expert est fabriquée, ce qui attaque l'intégrité de témoins assermentés sans être appuyé par une preuve. Ce sont des accusations tout à fait gratuites et sans aucun fondement véritable;

[125] L'inspecteur Caron fait peser sur les bénéficiaires un fardeau de preuve alors que sa tâche est de surveiller et vérifier de la qualité des travaux effectués par l'Entrepreneur. Le Règlement ne lui accorde pas un rôle de nature judiciaire ou quasi-judiciaire. Sa tâche est de s'assurer que les travaux de construction d'une résidence neuve ne comportent aucun défaut, sujet aux diverses conditions d'application du Règlement (articles 8 et suivants du Règlement);

[126] L'indépendance entre l'Administrateur du plan de garantie et ses membres Entrepreneur n'est pas ici respectée. Les pouvoirs qui me sont conférés par la loi me donnent pleine juridiction pour assurer aux bénéficiaires que les travaux de réparations de leur résidence neuve soient effectués selon les règles de l'art, dans un calendrier déterminé par un tiers et sous la surveillance d'une personne du métier indépendante de liens avec l'Entrepreneur;

[127] Quelques décisions soumises par les avocats des parties expriment le pouvoir de l'arbitre de nommer un expert de son choix :

- >Syndicat des copropriétaires Place de Kla Falaise 556 c. Memora Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, 30 septembre 2009. (L'arbitre entérine une entente négociée ente les parties).
- Hasmik Takhmizdjian et autres c. Betaplex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision du 1^{er} avril 2004. (L'arbitre fait droit à la demande de surveillance des travaux par l'architecte expert des bénéficiaires dont il préfère la solution du désordre sous étude.)
- Robert Bergeron et Denise Rousseau c. Habitation Quo-Vadis inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, décision du 2 avril 2008. (La demande formulée était que les travaux correctifs soient exécutés par un tiers entrepreneur).
- Pesras et Chartier c. Les Entreprises Réjean Goyette inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (parce que l'inspection de l'administrateur ne répond pas aux questionnements soulevés par le désordre trouvé suite à la plainte du bénéficiaire), l'arbitre nomme un expert pour :
 1. Faire les vérifications appropriées
 2. Déterminer les correctifs s'il y a lieu
 3. Faire approuver ces travaux correctifs par l'expert

[128] Je choisis et nommerai monsieur Michel Beaudry, architecte (514-992-3533) pour la confection d'un calendrier des travaux qui sont à être exécutés en vertu de la présente décision, pour la surveillance des travaux qu'il spécifiera devoir être exécutés, leur conformité aux règles de l'art et la fourniture d'une attestation de terminaison de ces travaux, ceci aux frais de l'Administrateur;

Les frais d'expertises

[129] Les articles 38 et 124 établissent que je dois statuer quand au quantum des frais raisonnables d'expertises qui sont pertinents à l'audition;

[130] Sans la visite et le rapport de Benjel inc, l'Entrepreneur n'aurait pas mandaté la firme Nak et la découverte de la contamination du système de ventilation n'aurait pas été effectuée. Par contre, l'analyse de taches d'encre sur les panneaux d'agglomérés à l'entretroit s'est avérée négative. Enfin, le rapport de la firme Nak et le témoignage de

monsieur Michel Champagne viennent restreindre les conclusions du docteur Groux. Le coût des travaux de la firme Bengel ne sera accordé qu'à concurrence de 50%;

[131] Par contre, j'accorderai tous les frais des travaux de l'expert Bossus, de la confection de son rapport, la préparation de son témoignage et sa présence à l'audition;

POUR ET PAR CES MOTIFS:

DONNE ACTE du désistement des bénéficiaires concernant le point 12 de la décision du 13 octobre 2009 ainsi que le point 6 de la décision du 4 décembre 2009;

DONNE ACTE des travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur pendant l'instance aux items suivants :

- Plancher du sous-sol, près de la salle de toilette;
- Ajustements du meuble de la salle d'eau du sous-sol;
- Changement d'une partie du fascia du rebord de la toiture à l'arrière;
- Ajustement de la porte d'entrée principale;
- Réparation du cadre de la porte de la salle d'eau du sous-sol;
- Réparation partielle du crépi du côté droit;

DONNE ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur de faire les travaux suivants :

- Corriger l'emplacement du robinet extérieur pour le rendre utilisable en choisissant de le déplacer ou de modifier l'emplacement des conduits de l'air climatisé;

ACCUEILLE EN PARTIE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

ORDONNE à l'Entrepreneur de faire les travaux correctifs aux planchers du rez-de-chaussée, aux divers endroits qui laissent entendre un craquement sous le pas, en fixant le sous plancher et en préservant l'intégrité du recouvrement;

ORDONNE à l'Entrepreneur de reprendre dans son intégralité le revêtement de pierre SURETOUCH en façade selon les prescriptions du manufacturier détaillées au guide d'installation, pièce E-1;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder à remplacer le sol de remblai au pourtour de la maison, sur une largeur de 24 pouces, d'enfourer le drain et la semelle de pierres

nettes tel qu'établi par le Code du Bâtiment, de s'assurer que l'emplacement du réservoir de gaz soit d'une stabilité apte à le recevoir et créer une pente qui éloigne l'eau de la maison lors du remblayage;

ORDONNE à l'Entrepreneur de décontaminer l'échangeur d'air et ses conduits d'aération et de procéder à un grand ménage de la maison;

ORDONNE à l'Entrepreneur de laisser aux Bénéficiaires toute l'opportunité de réparer la fissure de retrait au solage du côté droit du bâtiment;

ORDONNE à l'Entrepreneur de réparer et reprendre le crépi au pourtour de la maison;

ORDONNE à l'Entrepreneur de faire les réparations nécessaires à la correction de la formation de givre et humidité au système de l'aérateur de la salle de bain du rez-de-chaussée;

REJETTE la demande des bénéficiaires quant au remplacement du bas des murs du sous-sol et des feuilles d'agglomérées de l'entretout de même que leur décontamination;

NOMME monsieur Michel Beaudry, architecte, comme chargé de la surveillance des travaux correctifs à être exécutés par l'Entrepreneur et lui donne le mandat de s'assurer que ces travaux seront faits selon les règles de l'art et selon ses directives, de la confection du calendrier des travaux, de la fourniture d'une attestation de la fin des travaux et de leur bonne exécution, aux frais de l'Administrateur;

ORDONNE aux parties de se conformer au calendrier des travaux dressé par l'architecte Michel Beaudry et de se laisser libre accès aux lieux;

ORDONNE à l'Administrateur de communiquer avec l'expert Michel Beaudry afin de lui transmettre une copie de la décision et de prendre tous les moyens pour lui laisser accomplir sa tâche, dès la réception de la présente;

CONDAMNE l'Administrateur à payer aux bénéficiaires la somme de 2 962,99\$ plus un montant de 750,62\$ à titre de frais raisonnables d'expertise en vertu des articles 22 et 124 du Règlement;

LE TOUT avec dépens du présent arbitrage à être assumés par l'Administrateur.


JEAN MORISSETTE, arbitre

Me Martin Janson
Janson Larente Roy
Pour les bénéficiaires

Me Michel Dorais
Pour l'entrepreneur

Me Marc Baillargeon
Pour l'Administrateur

Date(s) d'audience : 24, 25 mars, 16 et 19 avril 2010

Date du début du délibéré : 30 avril 2010