

**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 no.: GAMM: 2016-16-023
QH: 69001-10563

ENTRE:

PATRICIA FERLAND ET JONATHAN PILON

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET:

3858081 CANADA INC./LES MAISON DOMINUS

(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET:

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

(ci-après l'« **Administrateur** »)

DEVANT L'ARBITRE: Me Karine Poulin

Pour l'Entrepreneur:	Absent
Pour les Bénéficiaires:	Madame Patricia Ferland Monsieur Jonathan Pilon
Pour l'Administrateur:	Me François-Olivier Godin
Date d'audience:	22 et 23 mars 2017
Date de la sentence:	26 décembre 2017

SENTENCE ARBITRALE

Dossier G1115-84
26 décembre 2017

GAMM
Me Karine Poulin

S/A 171

I LE RECOURS

[1] Les Bénéficiaires contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** ») la décision de l'Administrateur rendue le 1^{er} novembre 2016 et qui rejette leur réclamation au motif que les vices rencontrés ne constituent pas des vices de construction au sens du Règlement et de l'article 2118 du *Code civil du Québec*.

II LES FAITS

[2] Le 3 mars 2010, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signent un contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire de maison neuve sur le formulaire prévu à cet effet, pour la construction d'une propriété située rue Léa-Lafontaine à Beloeil. La livraison de la propriété est prévue pour le 20 août suivant.

[3] Le 18 août 2010, les parties procèdent à l'inspection pré-réception et signent le formulaire prévu à cet effet. La réception du bâtiment est faite avec réserves, plusieurs travaux devant être complétés ultérieurement, soit en partie à l'automne 2010 (revêtement extérieur) et pour le reste, à l'été 2011 (terrassement et asphalte). La vente de la propriété est quant à elle notariée le 20 août 2010.

[4] Le 26 avril 2011, l'Entrepreneur informe les Bénéficiaires qu'il a procédé à une inspection complète de l'extérieur de leur propriété à la suite de l'apparition de gonflement au déclin architectural. Il assure les Bénéficiaires qu'il procède à des analyses en laboratoire des produits, en présence d'un représentant de l'Administrateur, et qu'il les tiendra informés des résultats.

[5] Le 6 août 2012, l'Administrateur informe les Bénéficiaires que l'Entrepreneur entreprendra des procédures afin de régler la situation dénoncée par lui le 26 avril 2011.

[6] Le 20 août de la même année, l'Entrepreneur contacte les Bénéficiaires et les convoque à une réunion d'information prévue pour le 6 septembre suivant, à laquelle il assure qu'un représentant de l'Administrateur sera présent pour répondre aux questions.

[7] Le 13 septembre, faisant suite à la réunion du 6 du même mois, les Bénéficiaires sont informés par l'Administrateur que la dénonciation faite par l'Entrepreneur le 26 avril 2011 sera traitée comme si elle provenait des Bénéficiaires directement.

[8] Le 24 octobre 2012, l'Administrateur informe les Bénéficiaires que l'Entrepreneur a conclu, suite à diverses vérifications, que la situation devait être corrigée et qu'à cet égard, des sous-traitants seront prochainement envoyés par ce dernier afin de procéder aux travaux correctifs. Les travaux sont effectués au cours de l'automne 2012.

[9] Le 27 juin 2016, les Bénéficiaires dénoncent à l'Administrateur un problème de revêtement extérieur, malgré l'intervention de l'Entrepreneur en 2012. Ils dénoncent également la présence d'un taux d'humidité élevé à l'intérieur de la propriété ainsi qu'une condensation anormale des fenêtres de la propriété.

[10] Le 5 octobre 2016, une visite des lieux est effectuée par l'Administrateur et une décision est rendue le 1^{er} novembre 2016 rejetant en totalité les réclamations des Bénéficiaires.

[11] Les Bénéficiaires contestent la décision de l'Administrateur, d'où le présent arbitrage.

III LA PREUVE

Bénéficiaires

[12] Madame Patricia Ferland témoigne sur les faits entourant le litige. Elle affirme que les travaux non complétés lors de la réception de la propriété l'ont été en automne 2010 et à l'été 2011. Plus particulièrement, le parachèvement du revêtement extérieur eut lieu fin octobre 2010 - début novembre 2010.

[13] Elle dépose et explique les lettres reçues de l'Entrepreneur et de l'Administrateur entre avril 2011 et octobre 2012.

[14] En somme, Madame Ferland indique avoir appris de l'Entrepreneur qu'il y avait un problème de gonflement du déclin architectural en avril 2011. Du même coup, elle apprend également que l'Entrepreneur a déjà effectué une inspection de sa propriété et que des analyses sont en cours. De plus, elle est informée que l'Administrateur est impliqué dans le dossier.

[15] Le 6 août 2012, les Bénéficiaires sont informés par l'Administrateur que des procédures sont en cours afin de corriger la problématique dénoncée par l'Entrepreneur en avril 2011.

[16] Elle affirme que son conjoint, et co-Bénéficiaire, Jonathan Pilon a assisté à la rencontre du 6 septembre 2012 en présence de l'Administrateur et de l'Entrepreneur.

[17] Le 13 septembre 2012, les Bénéficiaires sont informés par l'Administrateur que la problématique initialement dénoncée par l'Entrepreneur sera traitée comme si celle-ci émanait des Bénéficiaires personnellement.

[18] Finalement, le 24 octobre 2012, les Bénéficiaires reçoivent une dernière lettre de l'Administrateur laquelle explique que l'Entrepreneur procédera à des travaux correctifs prochainement.

[19] Madame Ferland indique que suite à cette correspondance, des ouvriers se sont présentés à sa propriété en novembre 2012 pour effectuer des travaux au mur Est. Les travaux ont duré environ une journée et demie.

[20] La Bénéficiaire affirme n'avoir jamais été informée de la nature exacte des travaux à effectuer, ni ceux effectués et l'ampleur de ceux-ci. À sa connaissance, il s'agit des seuls travaux effectués sur la résidence, quoi qu'il soit possible qu'il y en ait eu d'autres. De fait, elle explique qu'il est arrivé par le passé que des travaux soient effectués en leur absence et sans qu'ils en soient informés au préalable. Elle ne peut toutefois affirmer sous serment que tel est le cas en l'espèce.

[21] N'ayant aucune autre nouvelle de l'Entrepreneur, ni de l'Administrateur, les Bénéficiaires comprennent que les travaux furent complétés avec succès et qu'aucune autre correction n'est nécessaire. Ils en concluent donc que seul ce mur était affecté et devait être corrigé. D'ailleurs, elle rapporte que d'autres propriétés dans le même développement ont bénéficié des mêmes travaux sur le mur Est.

[22] Néanmoins, à l'hiver 2016 (février-mars), les Bénéficiaires constatent qu'une latte au bas de la porte-patio est fendue. Vu la période de l'année, ils attendent au printemps suivant pour procéder au remplacement. Le printemps venu (mai 2016), les Bénéficiaires enlèvent la latte et constatent la présence d'une quantité importante de bois pourri à cet endroit.

[23] Un collègue du Bénéficiaire Jonathan Pilon vient constater la situation sous la porte-patio (en juin 2016) et recommande de faire procéder à une expertise, affirmant que la situation n'est pas banale et qu'elle peut même s'avérer grave. Selon son témoignage, il [le collègue] souligne au passage que le taux d'humidité à l'intérieur de la maison est élevé et particulièrement au niveau de la porte-patio.

[24] Madame Ferland affirme que son époux a alors entrepris des démarches auprès de plusieurs entrepreneurs afin d'obtenir des soumissions et connaître l'ampleur des travaux à effectuer. La Bénéficiaire ne relate cependant aucune infiltration d'eau, et aucun problème particulier avec la porte-patio.

[25] Elle explique ensuite qu'alors qu'un voisin procède à une inspection pré-vente de sa propriété, l'inspecteur du voisin leur montre ce qu'il voit sur leur maison, d'où il se trouve : une moulure au-dessus du toit surplombant leur entrée est complètement éventrée.

[26] En juin 2016, les Bénéficiaires contactent l'Administrateur et dénoncent l'ensemble des éléments en litige, soit la présence d'un haut taux d'humidité de même que la présence de bois pourri sous la latte retirée en mai ainsi que divers autres problèmes en lien avec le revêtement extérieur. Suite à quelques échanges avec l'Administrateur, la situation est dénoncée à l'Entrepreneur, avec copie à l'Administrateur et le processus de réclamation est enclenché.

[27] Vers la fin de l'été 2016, parallèlement au processus de réclamation, les Bénéficiaires retiennent les services de *Burex Experts-Conseils en bâtiments*, et plus particulièrement Monsieur Sylvain Brosseau est mandaté pour procéder à l'inspection d'abord sommaire, puis complète, du revêtement extérieur de la propriété. Son mandat consiste à trouver le problème et sa cause. Lors de l'inspection complète effectuée le 7 septembre 2016, des ouvertures sont faites à différents endroits sur la propriété.

[28] Le 5 octobre 2016, c'est au tour de l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, Monsieur Michel Arès, de venir inspecter les lieux dans le cadre du processus de réclamation des Bénéficiaires.

[29] Il est à noter que Monsieur Brosseau est présent lors de l'inspection de l'Administrateur.

[30] Monsieur Sylvain Brosseau témoigne ensuite à titre d'expert pour les Bénéficiaires.

[31] À l'instar de Madame Ferland, Monsieur Brosseau explique qu'il fut mandaté par les Bénéficiaires afin d'analyser la problématique reliée au revêtement extérieur de la propriété et d'en déterminer la cause.

[32] Le 7 septembre 2016, il procède à certaines ouvertures dans le revêtement extérieur afin, d'une part, de trouver la cause du problème et, d'autre part, de vérifier l'étendue des dégâts.

[33] Un premier rapport est d'abord rédigé le 3 octobre 2016, puis modifié suite à la visite de Monsieur Arès au cours de laquelle il était présent et où il a pu faire d'autres constats et même corriger certaines inexactitudes contenues à son rapport du 3 octobre.

[34] L'expert relève plusieurs anomalies, dont une dégradation avancée des matériaux situés sous le revêtement extérieur, la présence de champignons, l'absence de solins ou une installation inadéquate des solins, la présence de fourrures horizontales, la présence de joints d'étanchéité à des endroits non recommandés, le tout rendant ainsi le plan de drainage inefficace vu la rétention d'eau plutôt que son évacuation. De plus, l'installation non-conforme de la membrane pare-intempéries n'assure pas l'étanchéité du bâtiment à l'air selon son témoignage.

[35] En somme, la rétention d'eau provoque la pourriture des matériaux mettant ainsi en péril la pérennité de l'immeuble. Il ajoute que la présence de champignons à l'intérieur d'une cavité, comme en l'espèce, indique que le processus de dégradation est déjà entamé. Il pointe au passage les joints gonflés et craqués, les planches de revêtement et les moulures gorgées d'eau, la peinture écaillée, etc.

[36] Il note aussi que malgré la réfection du mur Est en 2012, les panneaux de revêtement St-Laurent ont déjà commencé à gonfler et les joints sont élargis. Selon lui,

c'est là le signe d'un problème lié à une ventilation restreinte et insuffisante derrière le revêtement.

[37] Plusieurs moulures de coin sont gauchies et l'espace entre le bardeau de toiture et le revêtement est insuffisant, voire même inexistant.

[38] Monsieur Brosseau affirme qu'à la lumière de ce qu'il a pu constater, l'Entrepreneur n'a manifestement porté aucune attention particulière à l'établissement d'un bon plan de drainage et que le travail fait par ce dernier n'est tout simplement pas conforme au *Code national du bâtiment* ni aux règles de l'art. Bien qu'il n'ait pratiqué aucune ouverture en façade, il se dit d'avis que vu les déficiences notées sur les autres surfaces, il est raisonnable de croire que la même situation existe en façade.

[39] Quant à la jonction du toit et du mur, l'espace est manquant. Les photos à l'appui de son rapport démontrent que les fourrures sont noircies et pourries. D'ailleurs, l'extrémité inférieure de la fourrure verticale est *effilochée*. Il affirme qu'il ne s'agit clairement pas d'une coupure mécanique, mais plutôt d'une dégradation du bois qui a trempé dans l'eau trop longtemps. Il ajoute que lorsqu'il a pratiqué l'ouverture du mur à cet endroit, il a senti l'odeur de moisissure. Il admet toutefois qu'il est possible que l'odeur se soit dissipée entre le moment où il a fait l'ouverture et la visite de Monsieur Arès.

[40] Il admet que le bois non traité exposé à l'air peut faire des cernes noirs suivant une exposition à l'air d'environ 18 mois. Toutefois, il affirme qu'ici, il ne s'agit pas de cernes noirs. Au contraire, le bois est dégradé. Il soutient qu'une telle dégradation est le résultat de plusieurs années d'exposition au cycle de mouillage/séchage et non une exposition prolongée à l'air. Il précise qu'il agit comme expert aussi en matière de qualité de l'air d'où ses connaissances en la matière.

[41] Contrairement aux prétentions de Monsieur Arès, il soutient qu'il est faux de prétendre que l'absence de joint à la jonction du toit et du mur fait en sorte qu'il ne peut y avoir infiltration massive d'eau. Il est normal que l'eau traverse le revêtement extérieur en présence de pluie et de forts vents et en soi, ce phénomène n'est pas dommageable. Cependant, il est important que l'eau soit évacuée rapidement et qu'elle ne reste pas emprisonnée dans la cavité. Chez les Bénéficiaires, la présence d'une fourrure parallèle à la pente du toit empêche l'écoulement naturel des eaux.

[42] En conclusion, Monsieur Brosseau indique que la pérennité de l'immeuble est compromise à court terme de même que la santé des occupants, le processus de pourriture et moisissure étant bien enclenché. Il recommande donc la réfection complète du revêtement extérieur, la correction du plan de drainage et notamment la pose adéquate des solins ainsi que l'étanchéisation du bâtiment à l'air de même que le retrait des fenêtres pour remplacer les matériaux endommagés le cas échéant.

[43] En revanche, il admet que le bâtiment ne s'effondrera pas. Il convient, en contre-interrogatoire, que ses constats eu égard au mur Est s'appuient sur les conséquences

visibles puisqu'aucune ouverture n'a été faite sur ce mur. Il affirme que sa recommandation de refaire également le revêtement de ce mur est basée sur les conséquences visibles, soit le gonflement et la déformation du déclin, généralement signe d'un haut taux d'humidité. Il reconnaît toutefois qu'il ne peut exclure la possibilité qu'il s'agisse de conséquences découlant de la piètre qualité du matériau plutôt que la présence d'eau.

[44] Monsieur Brosseau fait état toutefois des nombreuses déficiences et erreurs commises par l'Entrepreneur et souligne qu'il est plus probable que la cause des déformations soit liée aux travaux défectueux et à l'incompétence de l'Entrepreneur qu'à la qualité des matériaux.

[45] Quant au remplacement complet du revêtement extérieur, Monsieur Brosseau reconnaît que malgré le non-respect du Code et des règles de l'art, celui-ci pourrait ne pas être remplacé au mur Ouest, sous l'abri d'auto, puisque cette section est à l'abri des intempéries. Il souligne toutefois que cette solution n'est viable que dans la mesure où il n'en résulte pas un préjudice esthétique. Il dit néanmoins que les moulures doivent être changées ainsi que le revêtement du mur en façade.

[46] En façade, il est vrai que la section située sous le toit surplombant l'entrée est protégée des intempéries et pourrait ne pas être remplacée. Il en recommande toutefois le remplacement en raison d'un non-respect du Code eu égard à la pose du pare-vapeur non-conforme qui peut résulter en la rétention d'humidité qui endommage les matériaux, de même que le préjudice esthétique qui découlera du non-remplacement de cette section alors que le reste du revêtement de façade sera remplacé.

[47] Si certains morceaux du revêtement peuvent être réutilisés, ce n'est pas le cas de tous les morceaux et il se dit d'avis que la récupération de certains d'entre-eux et la pose de nouveaux résultera en des coûts plus élevés vu la gestion à faire à ce niveau.

[48] Enfin, il estime que la distinction que fait l'Administrateur entre les anomalies liées aux solins et celles liées au revêtement extérieur n'est pas pertinente en l'espèce puisque les solins et le revêtement extérieur sont des éléments indissociables un de l'autre (malgré leur pose à des moments différents, par des quarts de métier différents)

Administrateur

[49] Monsieur Michel Arès, inspecteur-conciliateur, témoigne pour l'Administrateur.

[50] Il explique que lors de la réception de la propriété le 18 août 2010, le revêtement extérieur n'avait pas encore été installé. Par conséquent, la garantie eu égard à cet élément ne débute qu'au moment où il est complété vers novembre-décembre 2010.

[51] Par ailleurs, compte tenu des travaux effectués au revêtement en 2012, il estime raisonnable de débiter la garantie, quant à cet élément seulement, à cette date, soit en novembre 2012.

[52] Monsieur Arès décrit sa visite du 5 octobre dans un ordre chronologique et son témoignage ne déroge pas de manière significative avec les propos des autres témoins portant sur le déroulement de la visite.

[53] Il indique avoir vérifié la ventilation au bas du mur Est et celle-ci lui est apparue acceptable. Il admet que les joints sont élargis et qu'il y a gondolement entre les lattes. Il confirme que normalement, cette situation se présente lorsque le taux d'humidité est élevé derrière le revêtement. Or, le taux d'humidité oscillait entre 7 % et 12 %, ce qui est acceptable. Entre contre-interrogatoire, il explique ne pas avoir pris d'autres mesures parce que Monsieur Brosseau lui disait que ce n'était pas nécessaire vu la température clémente des jours précédents, donc il n'en a pas pris d'autres.

[54] Selon son témoignage, les ondulations dénoncées par les Bénéficiaires aux différents murs ne sont pas significatives ou anormales, d'où sa conclusion qu'il n'y a pas d'accumulation d'eau excessive derrière le revêtement. Il indique ne pas avoir porté beaucoup d'attention aux autres murs (façade et mur Ouest) puisqu'il s'est surtout concentré sur le rapport de Monsieur Brosseau. Il précise que sa visite était un peu l'équivalent d'une contre-expertise et qu'il est plutôt rare que l'expert des Bénéficiaires fasse un rapport avant lui.

[55] Il soutient que les *traces* démontrées par les Bénéficiaires à l'arrière des planches de revêtement St-Laurent ne sont pas des traces de moisissure, mais plutôt des marques de décoloration dues au passage du temps.

[56] En revanche, Monsieur Arès a pu observer certains signes de dégradation des matériaux à certains endroits. Il indique que la région située au pourtour de la porte-patio arrière est la plus endommagée. Il constate que les fourrures situées sous la porte-patio sont très détériorée et que la théorie de Monsieur Brosseau, à savoir qu'il y a une forte accumulation d'eau, semble réaliste. Il admet également qu'il y a absence de ventilation au mur arrière, mais seulement à l'endroit où est situé le balcon. Il admet aussi que le balcon occupe la plus grande partie de la surface arrière.

[57] Néanmoins, il attribue les problèmes au pourtour de la porte-patio à un problème de solinage et non au revêtement. Conséquemment, la garantie débute, quant à cet élément, au moment de la réception et non suite aux travaux effectués en 2012. Il indique que les problèmes de solinage sont généralement considérés comme des vices cachés graves, sauf dans les rares cas où le coût des travaux correctifs est très élevé, en présence d'une situation généralisée à l'ensemble du bâtiment, auquel cas il est possible de parler de vices de construction.

[58] De fait, il indique avoir noté l'absence de solin au-dessus de la porte-patio de même qu'entre le mur extérieur et le balcon. Il indique que contrairement à Monsieur Brosseau qui soutient que les solins sont installés par-dessus les fourrures, il est d'avis que c'est une moulure de rejet d'eau que l'Entrepreneur a posée au-dessus de la porte-patio et non un solin. Quoi qu'il en soit, s'il s'agit d'un solin, alors celui-ci est déficient. Il admet qu'il est anormal de poser des fourrures horizontales au-dessus et en-dessous d'une ouverture (comme c'est le cas pour la porte-patio) et selon lui, la preuve démontre la présence de fourrures horizontales uniquement à la porte-patio. Il n'est pas d'accord avec la position de Monsieur Brosseau voulant que la situation soit généralisée aux autres ouvertures. Il affirme n'avoir vu aucune trace d'humidité excessive, ni moisissure aux fenêtres ou aux moulures. Quant à la présence de champignons, il n'en a vu qu'un seul, sur une moulure décorative.

[59] Il ajoute que sauf la porte-patio et la fenêtre adjacente, il est «pas mal certain» que les autres fenêtres ne nécessitent pas la présence de solin vu leur hauteur et leur proximité du débord de toit. Il n'a pris aucune mesure, mais à première vue, les critères semblent respectés. Quant à la fenêtre située sous l'abri d'auto, elle n'a pas besoin de solin.

[60] Il ajoute que la réclamation faite le 27 juin 2016 relativement au problème de porte-patio est hors délai, s'agissant d'un problème de solinage et donc, de vice caché. De plus, même en débutant la garantie en 2012, en supposant qu'il s'agisse d'un problème de revêtement, la réclamation ne serait pas couverte puisque faite plus de 3 ans après les travaux exécutés en 2012. Il fait ici référence au délai de la garantie contre les vices cachés. Il affirme que selon lui, il n'y a pas de vice de construction chez les Bénéficiaires. Pour que ce soit un vice de construction, la structure du bâtiment doit être affectée. Or, le revêtement extérieur, comme les fourrures d'ailleurs et les moulures, ne sont pas des éléments structuraux.

[61] Monsieur Arès explique qu'il est possible de corriger le problème au pourtour de la porte-patio sans pour autant refaire l'ensemble du revêtement extérieur. Selon lui, le problème est local et peut être réglé par une intervention locale.

[62] Il ajoute que Monsieur Brosseau a beaucoup parlé des fourrures noircies. Il précise qu'au moment de recevoir le bâtiment, les fourrures étaient certainement en place et donc que la garantie ne peut être prolongée à leur égard. De plus, à la jonction du toit et du mur, bien que le dégagement requis n'existe pas, il indique qu'il n'y a aucun joint à cet endroit de sorte qu'il ne peut y avoir d'infiltration massive d'eau. Il attribue la couleur noirâtre des fourrures à la période au cours de laquelle le bâtiment n'était pas recouvert du revêtement extérieur.

[63] Quant à la façade du bâtiment, il indique que le plan de drainage est assuré par la maçonnerie située à la partie inférieure du mur. Par conséquent, le plan de drainage est existant. Quant au problème dénoncé par l'expert des Bénéficiaires au-dessus de l'allège, sous la partie du toit surplombant l'entrée, il affirme qu'il n'existe aucun signe de

gauchissement du revêtement à cet endroit, malgré les six (6) années écoulées depuis la construction. Il considère donc que cet élément n'est pas problématique.

[64] Le mur Ouest, pour sa part, n'a pas fait l'objet de beaucoup de vérifications de sa part puisque l'expert des Bénéficiaires en a lui-même peu parlé, rappelant du coup qu'il avait en main le rapport de Monsieur Brosseau lors de son inspection. Il précise s'être surtout concentré sur le mur Est puisque c'est celui-là qui a été refait en 2012.

[65] En somme, Monsieur Arès a refusé de reconnaître les réclamations des Bénéficiaires au motif que la dénonciation des différents problèmes n'a pas été faite à l'intérieur des délais applicables à la garantie contre les vices cachés. Pour les reconnaître, il aurait fallu conclure à l'existence de vices de construction, ce qui n'a pu être démontré selon son analyse de la situation.

[66] En conclusion, Monsieur Arès reconnaît la nécessité de procéder à des travaux correctifs, faute de quoi la situation va empirer.

IV PLAIDOIRIES

Bénéficiaires

[67] Dans un premier temps, Me Roy fait valoir que l'extension de la garantie doit être appliquée pour l'ensemble du revêtement. Il rappelle que les Bénéficiaires étaient absents lors des travaux en novembre 2012, qu'ils ont souvent vu le même mur refait chez les voisins et qu'ils n'ont jamais été informés quant à la nécessité de procéder à d'autres travaux. Pourtant, la dénonciation faite par l'Entrepreneur en 2011 ne visait pas seulement le revêtement du mur Est, mais bien l'ensemble du revêtement extérieur.

[68] Les Bénéficiaires se disent surpris que Monsieur Arès ait évité systématiquement de regarder les éléments qui ne se trouvent pas dans le rapport de Monsieur Brosseau. De plus, ils qualifient «d'originale» l'excuse de Monsieur Arès voulant qu'il se soit surtout concentré sur le mur Est en raison du fait qu'il s'agit du mur refait en 2012. Pourtant, tous les murs font l'objet de leur demande et c'est l'ensemble du revêtement extérieur qui faisait l'objet de la dénonciation de l'Entrepreneur en 2011.

[69] Pour les Bénéficiaires, il est injustifié de tenter de dissocier les vices liés aux solins de ceux liés au revêtement extérieur puisque ces éléments forment un tout. Me Roy rappelle que Monsieur Arès, comme Monsieur Brosseau d'ailleurs, s'est dit d'accord pour confirmer que les solins sont généralement posés à l'étape du *rough* de la construction.

[70] Les Bénéficiaires rappellent que l'Entrepreneur doit construire son ouvrage selon les règles de l'art et que cette obligation est d'ordre public¹.

[71] Monsieur Arès a répété à plusieurs reprises qu'il n'y avait aucune preuve que des fourrures horizontales étaient présentes ailleurs qu'à la porte-patio. Pourtant, la photo déposée sous la cote B-15 démontre clairement qu'au 27 mai 2010, l'Entrepreneur avait installé des fourrures horizontales au-dessus et en-dessous de chaque ouverture au mur arrière. Sur cette photo, on ne voit aucun solin.

[72] Me Roy plaide que la jurisprudence a reconnu que la preuve d'un vice de construction à une seule fenêtre est suffisante pour ordonner la correction du vice à cette fenêtre, mais que par contre, en l'absence d'une preuve de manquements généralisés de la même nature aux autres ouvertures, il y a lieu d'ordonner une inspection supplémentaire plutôt que la réfection complète en l'absence de preuve convaincante de la généralité du défaut².

[73] En l'espèce, la preuve démontre que des fourrures verticales ont été posées à toutes les ouvertures du mur arrière. Conséquemment, les Bénéficiaires estiment que cette preuve est suffisante pour faire présumer du même défaut à toutes les ouvertures du bâtiment.

[74] Quant aux dommages causés aux fourrures situées à la jonction du toit et du mur, les Bénéficiaires soumettent qu'il est déraisonnable de retenir la position de l'Administrateur à l'effet qu'il s'agisse de noircissement due à l'écoulement du temps et plus particulièrement à la période écoulée entre leur pose et l'installation du revêtement extérieur. Également, l'extrémité inférieure de la fourrure verticale est rongée par les moisissures. Ils rappellent l'odeur de moisissure sentie par Monsieur Brosseau lorsqu'il a fait l'ouverture. Me Roy ajoute que la santé des occupants pourrait s'en trouver affectée advenant la prolifération des moisissures vers l'intérieur de la propriété.

[75] Enfin, Me Roy rappelle que Monsieur Arès a admis que la situation allait empirer si rien n'était fait pour corriger les problèmes. De plus, tant Monsieur Brosseau que Monsieur Arès confirment que la présence de fourrures horizontales ainsi que l'absence ou la pose déficiente des solins constituent, de façon générale, des manquements aux règles de l'art de la construction.

[76] Me Roy rappelle que le vice de construction prévu au Règlement est celui prévu à l'article 2118 du *Code civil du Québec*. À ce titre, la notion de perte de l'ouvrage doit s'interpréter de manière large et libérale et inclure tout dommage sérieux subi par

¹ 3093-2313 *Québec inc. c. Létourneau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, CCAC, S15-022401-NP, 12 novembre 2015, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

² *Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin c. Les Constructions LGF inc. et La Garantie habitation du Québec inc.*, CCAC, S14-071601-NP, 29 juin 2015, Me Jean Robert LeBlanc, arbitre.

l'immeuble³. Une perte de l'ouvrage peut notamment résulter en la prolifération de moisissure⁴ ou encore de «défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage⁵».

[77] Les Bénéficiaires invitent le Tribunal à analyser le présent dossier à la lumière de la décision *Ménard*⁶ rendue par la soussignée et dans laquelle les faits sont similaires, voire même quasi-identiques.

[78] Me Roy souligne que dans ce dossier, tout comme celui en l'espèce, le revêtement extérieur avait été installé après la réception de la propriété. Le problème au niveau des solins était généralisé à l'ensemble de la propriété et les fourrures avaient été installées de façon horizontale plutôt que verticale à plusieurs endroits. Il y avait également un manque d'étanchéité à l'air par endroit.

[79] De plus, dans cette affaire, Monsieur Arès était d'avis que le revêtement extérieur était d'apparence normale, malgré que le taux d'humidité soit supérieur à 30 %. En l'espèce, les Bénéficiaires dénoncent la présence de buée à la face intérieure de la porte-patio, signe d'un taux d'humidité élevé. Bien qu'aucune preuve ici ne démontre la perte *actuelle* du bâtiment, la simple perte probable est suffisante. Il demande donc au Tribunal d'appliquer cette décision *mutadis mutandis* au présent arbitrage.

[80] Sur la question de la perte de l'immeuble, les Bénéficiaires soumettent la décision *Espinosa*⁷ où l'arbitre écrit que même en l'absence d'une preuve démontrant que la structure du bâtiment est présentement affectée, il n'en demeure pas moins qu'un danger potentiel subsiste et ceci suffit à démontrer la perte au sens de l'article 2118 C.c.Q.⁸. L'arbitre conclut qu'il y a perte de l'ouvrage.

³ *Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin c. Les Constructions LGF inc. et La Garantie habitation du Québec inc.*, préc. note 2; *Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables c. Devex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, SORECONI, 061220001, 15 juin 2007, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

⁴ *Ménard c. 3858081 Canada inc. (Les Maisons Dominus) et La Garantie habitation du Québec inc.*, GAMM, 2016-16-005, 15 août 2016, Me Karine Poulin, arbitre; *Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables c. Devex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, préc. note 3.

⁵ *3093-2313 Québec inc. c. Létourneau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, préc. note 1.

⁶ *Ménard c. 3858081 Canada inc. (Les Maisons Dominus) et La Garantie habitation du Québec inc.*, préc. note 4.

⁷ *Espinosa c. 3858081 Canada inc./Les Maisons Dominus et La Garantie habitation du Québec inc.*, GAMM, 2015-16-003, 5 octobre 2015, M. Claude Dupuis, arbitre.

⁸ *Espinosa c. 3858081 Canada inc./Les Maisons Dominus et La Garantie habitation du Québec inc.*, préc. note 7; *Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin c. Les Constructions LGF inc. et La Garantie habitation du Québec inc.*, préc. note 2.

[81] En l'espèce, Monsieur Arès a indiqué qu'en l'absence de correctif, la situation va s'aggraver. Les Bénéficiaires soumettent respectueusement que cette dégradation constante constitue une perte de l'ouvrage reconnue par la jurisprudence⁹.

[82] Les Bénéficiaires rappellent que le rapport de Monsieur Brosseau indique qu'il y a présence de moisissures et de champignons et que si cette situation persiste, la santé des Bénéficiaires pourrait être menacée.

[83] Par ailleurs, l'arbitre Jeannot a déjà indiqué que l'ampleur des travaux correctifs à réaliser n'est aucunement déterminante pour décider de la nature du vice en présence¹⁰. En somme, des travaux majeurs n'indiquent pas nécessairement la présence d'un vice majeur et inversement¹¹.

[84] Relativement aux expertises rendues en l'espèce, il appartient au Tribunal d'apprécier la crédibilité des experts. À ce titre, les Bénéficiaires soumettent au Tribunal qu'il doit retenir l'expertise de Monsieur Brosseau plutôt que celle de l'Administrateur¹².

Administrateur

[85] De son côté, l'Administrateur plaide que la qualité des expertises n'est pas simplement une question de durée.

[86] Tel que démontré en preuve, la visite de Monsieur Arès a suivi celle de Monsieur Brosseau. En conséquence, certaines étapes avaient déjà été franchies par l'expert des Bénéficiaires dont celle d'effectuer des ouvertures.

[87] Monsieur Arès a regardé tout ce que Monsieur Brosseau voulait lui montrer et il n'a rien omis. La visite d'inspection a été guidée et contrôlée par Monsieur Brosseau. On ne peut donc aujourd'hui reprocher à Monsieur Arès d'avoir porté moins d'attention à certains éléments et plus à d'autres. Il s'en est tenu aux points dénoncés.

[88] L'Administrateur pointe les lacunes contenues au premier rapport de Monsieur Brosseau. Il qualifie de graves les erreurs commises, bien que celles-ci aient été qualifiées de coquilles par Monsieur Brosseau. Me Godin plaide que ces « coquilles » démontrent clairement la faiblesse de l'expertise et que le Tribunal ne peut lui accorder qu'une valeur probante relative.

⁹ 3093-2313 Québec inc. c. Létourneau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, préc. note 1.

¹⁰ Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables c. Devex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, préc. note 3.

¹¹ Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables c. Devex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, préc. note 3.

¹² Fortier c. Construction Réjean Lamontagne inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, GAMM, 2005-04-002, 23 octobre 2006, Me Bernard Lefebvre, arbitre.

[89] L'Administrateur apporte certaines distinctions par rapport aux faits qui sous-tendent la décision *Ménard*¹³ citée par les Bénéficiaires.

[90] Tout d'abord, dans l'affaire précitée, la preuve avait démontré la présence de fourrures horizontales au bas de la structure, d'où une ventilation restreinte. En l'espèce, Monsieur Brosseau admet que la ventilation paraît existée au mur Est, mais il soutient que le gondolement ne peut être le résultat que d'un excès d'humidité. Dans l'affaire *Ménard*¹⁴, les gondolements au revêtement n'étaient pas aussi apparents qu'en l'espèce, mais les taux d'humidité appuyaient l'hypothèse de Monsieur Brosseau. Ici, le relevé d'humidité pris par Monsieur Arès démontre un taux d'humidité acceptable.

[91] L'expertise de Monsieur Brosseau ne démontre pas d'où provient cette humidité. Il s'agit d'une hypothèse qui n'a pas été prouvée. Aucune ouverture n'a été pratiquée sur ce mur. Partant, il est impossible de penser qu'en l'espèce, l'eau puisse stagner sur les fourrures et pénétrer le bâtiment vers l'intérieur par capillarité comme c'était le cas dans ladite affaire. Au pire, nous sommes en présence d'une dégradation prématurée du revêtement réduisant sa vie utile.

[92] Au mur arrière par contre, il admet que la preuve a démontré une ventilation compromise.

[93] Quant à l'absence ou à la déficience de certains solins, l'Administrateur rappelle que le *Code national du bâtiment* n'exige pas qu'il y en ait aux ouvertures situées sous un toit ou à une certaine distance d'un débord de toit. Ainsi, au mur Ouest, l'absence de solin n'est pas fatale. Pareillement, l'absence de solins aux ouvertures de l'étage, en façade du bâtiment, n'est pas fatale en raison de leur proximité au débord de toit.

[94] Il rappelle que la dénonciation faite par l'Entrepreneur au bénéfice des Bénéficiaires en avril 2011 traite d'un problème de revêtement et non de solins et que la garantie n'a été prolongée que quant à ce premier élément.

[95] En ce qui concerne le problème à la porte-patio, selon Monsieur Arès, il s'agit d'un problème de solins et non de revêtement. De plus, la preuve n'a pas démontré que lors des travaux effectués en 2012 les solins n'aient été retouchés.

[96] La garantie relative à la réclamation portant sur la porte-patio est expirée, tant en ce qui concerne les vices cachés que les vices de construction. D'ailleurs, même en admettant qu'il existe ici un risque de contamination fongique en raison du manque de solins, il s'agit d'un vice caché dont la période de garantie est expirée.

¹³ *Ménard c. 3858081 Canada inc. (Les Maisons Dominus) et La Garantie habitation du Québec inc.*, préc. note 4.

¹⁴ *Id.*

[97] Enfin, la preuve a démontré la présence d'une membrane pare-intempéries. Or, Me Godin souligne que, conformément à la jurisprudence, la présence d'une membrane pare-intempéries, dont la mission est de protéger les matériaux structuraux de la propriété, fait échec à la réclamation des Bénéficiaires, le Tribunal ne pouvant conclure à l'existence d'un vice de construction¹⁵.

[98] En somme, la réclamation des Bénéficiaires doit être rejetée à tous égards. Il n'y a aucun vice de construction et la garantie contre les vices cachés est expirée.

[99] Quant aux réparations, l'Administrateur soumet qu'il lui appartient de choisir la méthode qu'il croit la plus appropriée en l'espèce. Cette méthode ne plaît possiblement pas aux Bénéficiaires, mais il n'en demeure pas moins que telle est l'état du droit, soulignant au passage que l'Administrateur n'a aucun intérêt à ce que les travaux correctifs soient mal faits.

V ANALYSE ET DÉCISION

[100] Le désaccord en l'espèce porte principalement sur la qualification des vices et non sur leur existence.

[101] Le Tribunal retient que la problématique relative à l'ensemble du revêtement extérieur a été dénoncée à l'Administrateur le 26 avril 2011 par l'Entrepreneur et que cette dénonciation est au bénéfice des Bénéficiaires. De plus, suite à cette dénonciation, l'Administrateur appert avoir été informé régulièrement des démarches entreprises par l'Entrepreneur, des étapes franchies et des décisions prises.

[102] La preuve a démontré un problème de revêtement généralisé à plusieurs bâtiments, tous situés dans le même secteur ou aux environs.

[103] Le Tribunal note toutefois que la preuve est silencieuse en ce qui a trait aux résultats des analyses effectuées par l'Entrepreneur en 2011-2012 et que rien n'a été démontré en ce qui concerne la cause exacte du problème de revêtement alors dénoncé.

[104] Le Tribunal retient également que des travaux correctifs ont été effectués en 2012 par l'Entrepreneur et, en ce qui concerne les Bénéficiaires, ces travaux ont été effectués au mur Est uniquement. Il appert également que les Bénéficiaires n'ont pas été informés de l'ampleur des dommages, ni de ce qui devait être fait. À ce titre, le Tribunal estime que les Bénéficiaires avaient toutes les raisons de croire, en 2012, que les travaux correctifs étaient conformes aux normes et règles de l'art en vigueur et réglait

¹⁵ *Savard c. 3858081 Canada inc./Les Maisons Dominus et La Garantie Habitation du Québec inc.*, GAMM, 2016-16-003, 12 août 2016, Me Renée Savard, arbitre.

l'ensemble des problèmes liés au revêtement extérieur, tel que dénoncé par l'Entrepreneur.

[105] De plus, faute de preuve sur la cause exacte du problème de revêtement dénoncé en 2011, le Tribunal est d'avis qu'il appartenait à l'Entrepreneur de vérifier et de s'assurer de la conformité aux normes en vigueur et aux règles de l'art de l'ensemble du revêtement, incluant notamment le plan de drainage et tout ce qui peut affecter la solidité et la durabilité du revêtement extérieur de même que la méthode de pose du revêtement et des éléments sur lesquels il prend appui, et de corriger tous les problèmes relatifs à celui-ci. Prenant pour acquis que l'Entrepreneur a agi ainsi puisqu'il ne saurait en être autrement, la garantie a été reconduite sur l'ensemble du revêtement de sorte que le délai de garantie débute à l'automne 2012 pour les quatre (4) murs de la propriété en ce qui concerne le revêtement et tout ce qui y est intrinsèquement lié pour n'en former qu'un tout.

[106] Ainsi, les vices cachés relatifs au revêtement extérieur découverts au plus tard à l'automne 2015 et dénoncés dans les six(6) mois sont couverts par la garantie, et les vices de construction relatifs audit revêtement découverts au plus tard à l'automne 2017 et dénoncés dans les six (6) mois sont également couverts.

[107] Le Tribunal abonde dans le sens de la jurisprudence, à savoir que le vice de construction au sens du Règlement est celui prévu à l'article 2118 du *Code civil du Québec*; que la notion de perte de l'ouvrage doit s'interpréter de manière large et libérale et inclure tout dommage sérieux subi par l'immeuble¹⁶; qu'une perte de l'ouvrage peut notamment résulter de la prolifération de moisissures¹⁷ ou encore, de «défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage¹⁸»; que la preuve d'un danger potentiel d'atteinte à la structure de l'immeuble suffit¹⁹ à démontrer la perte de l'Immeuble au sens de l'article 2118 C.c.Q.²⁰ de même que la dégradation constante de l'immeuble²¹.

¹⁶ *Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin c. Les Constructions LGF inc. et La Garantie habitation du Québec inc.*, préc. note 2; *Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables c. Devex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, préc. note 3.

¹⁷ *Ménard c. 3858081 Canada inc. (Les Maisons Dominus) et La Garantie habitation du Québec inc.*, préc. note 4; *Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables c. Devex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, préc. note 3.

¹⁸ *3093-2313 Québec inc. c. Létourneau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, préc. note 1.

¹⁹ *Espinosa c. 3858081 Canada inc./Les Maisons Dominus et La Garantie habitation du Québec inc.*, préc. note 7.

²⁰ *Espinosa c. 3858081 Canada inc./Les Maisons Dominus et La Garantie habitation du Québec inc.*, préc. note 7; *Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin c. Les Constructions LGF inc. et La Garantie habitation du Québec inc.*, préc. note 2.

²¹ *3093-2313 Québec inc. c. Létourneau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, préc. note 1.

[108] Le Tribunal accepte également que l'ampleur des travaux correctifs à réaliser n'est aucunement déterminante pour décider de la nature du vice en présence²².

[109] Avant d'aborder chacun des points faisant l'objet de la réclamation des Bénéficiaires, le Tribunal précise que Monsieur Arès n'a pas été reconnu à titre de témoin expert et ce, malgré les affirmations de part et d'autre. Monsieur Arès a témoigné devant le Tribunal à titre de témoin ordinaire, étant compris qu'il est manifestement autorisé à témoigner sur sa décision et sur son cheminement intellectuel, basé sur ses connaissances et son expérience acquise. Le seul témoin expert entendu est Monsieur Brosseau et encore, le Tribunal n'est pas lié par ses conclusions.

[110] L'Administrateur invite le Tribunal à conclure que le problème affectant la porte-patio est le résultat d'un problème de solins et non du revêtement. Avec égards, la preuve a plutôt démontré que la ventilation sur la majeure partie du mur arrière est restreinte et que des fourrures horizontales ont été installées au-dessus et en-dessous de la porte-patio. Il serait réductif que de dire que seuls les solins sont en cause, bien que cette déficience soit contributive au problème dénoncé. Le Tribunal est d'avis qu'il s'agit bien d'un problème relatif au revêtement.

[111] Toujours au mur arrière, la pièce B-15 a démontré la présence de fourrures horizontales au-dessus et en-dessous de toutes les fenêtres. Bien que Monsieur Arès ait indiqué lors de son témoignage n'avoir aucune raison de croire que tel était le cas, la preuve est à l'effet contraire. La même situation existe en ce qui concerne le solinage absent ou inadéquat.

[112] Toutefois, à la décharge de Monsieur Arès, le Tribunal précise que la pièce B-15 a été déposée lors de la deuxième journée d'audience à laquelle ni Monsieur Arès ni Monsieur Brosseau n'ont participé et elle a été déposée du consentement de toutes les parties.

[113] En ce qui concerne la réclamation des Bénéficiaires en lien avec le taux d'humidité élevé à l'intérieur de la propriété aux abords de la porte-patio, les parties n'ont administré aucune preuve particulière à ce sujet. Dans ces circonstances, et vu les conclusions indiquées au paragraphe 110 ci-dessus, puisque le rapport de Monsieur Arès établi un lien direct entre le taux d'humidité dénoncé et l'absence de solins à la porte-patio et la présence de fourrures très endommagées au bas de celle-ci, le Tribunal conclut que cette dénonciation est moindre et incluse dans le point plus général qui est le revêtement extérieur. Le Tribunal ne traitera donc pas séparément de ce point.

[114] L'Administrateur a également invité le Tribunal à conclure à l'absence de vice de construction en raison de la présence d'une membrane pare-intempéries qui protège

²² *Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables c. Devex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, préc. note 3.

l'ensemble des matériaux. Or, la preuve a démontré qu'à au moins un (1) endroit, la membrane n'est pas continue et n'assume pas son rôle adéquatement.

[115] Avec égards, le Tribunal est d'avis qu'il y a présence de vices de construction au mur arrière susceptible de mettre en péril sa pérennité. Conséquemment, le Tribunal ordonne la réfection complète du revêtement au mur arrière et la correction/remplacement des éléments défectueux sous-jacents et adjacents, conformément aux normes en vigueur et aux règles de l'art, incluant notamment la correction du plan de drainage, la pose de solins là où requis, l'étanchéisation du bâtiment à l'air et le remplacement des éléments décoratifs endommagés et non réutilisables.

[116] En ce qui concerne le mur Est, la preuve démontre que la ventilation au bas de celui-ci est suffisante. Toutefois, ce mur présente des gondolements, importants selon Monsieur Brosseau, mineurs selon Monsieur Arès.

[117] Vu l'absence d'ouvertures pratiquées sur ce mur, et vu les relevés d'humidité satisfaisants, il n'apparaît pas opportun, à ce stade-ci, d'ordonner la réfection complète de ce mur, sous réserve du préjudice esthétique qui pourrait en découler pour les Bénéficiaires.

[118] Cependant, vu l'état du bâtiment et la dénonciation par l'Entrepreneur à l'Administrateur d'un problème de revêtement qui semble généralisé à plusieurs bâtiments, de même que les nombreuses lacunes observées en ce qui concerne les connaissances et méthodes de construction de l'Entrepreneur, il apparaît opportun d'ordonner à l'Administrateur de procéder à une inspection supplémentaire, invasive, afin de vérifier l'état de l'ensemble des matériaux sous le revêtement extérieur et la conformité aux normes en vigueur et aux règles de l'art de ceux-ci et de leur méthode d'installation. Les Bénéficiaires devront être informés de la date à laquelle aura lieu ladite inspection et ils pourront, s'ils en expriment le désir, être présents lors de celle-ci, auquel cas la date d'inspection devra être déterminée conjointement avec eux. Les Bénéficiaires pourront choisir de requérir la présence de leur expert, mais à leurs frais.

[119] Advenant que la pose et/ou l'état des matériaux sous-jacents et adjacents ne soient pas satisfaisants, selon les normes en vigueur et les règles de l'art, les déficiences rencontrées devront toutes être corrigées et le revêtement refait ou réinstallé selon le cas. Par souci de clarté, le Tribunal précise que l'objectif de cette inspection invasive est de déterminer la situation réelle du bâtiment eu égard au revêtement extérieur, incluant les matériaux dont la présence, l'absence, et/ou la conformité a un impact sur le revêtement extérieur de même que sur la pérennité de l'immeuble ou la solidité de sa structure, et incluant notamment, le cas échéant, la correction du plan de drainage, la pose de solins là où requis et l'étanchéisation du bâtiment à l'air. L'Administrateur devra procéder au remplacement des éléments décoratifs endommagés par l'inspection invasive et non réutilisables. La réfection complète de ce mur ne sera peut-être pas nécessaire et advenant que des portions seulement de ce mur soient refaites, il ne devra

pas en résulter pour les Bénéficiaires un préjudice esthétique. Dans tous les cas, l'Administrateur aura le choix de la méthode corrective.

[120] En ce qui concerne le mur Ouest, les gondolements n'apparaissent pas très importants, selon la preuve non-contredite, et l'absence de solins à l'ouverture située sur ce mur ne semble pas réellement problématique puisque située sous l'abri d'auto. Par contre, la preuve a démontré que peu d'attention a été portée à ce mur. Il apparaît donc opportun d'ordonner à l'Administrateur de faire une inspection supplémentaire invasive, comme pour le mur Est, et de procéder aux réparations requises le cas échéant.

[121] Quant aux dommages causés aux fourrures situées à la jonction du toit et du mur, bien que les parties aient traité cette partie de la réclamation comme faisant partie du mur de façade, il apparaît que cette jonction se situe plutôt à la partie supérieure du mur Ouest. La preuve a démontré que l'extrémité inférieure de la fourrure verticale est *rongée* par les moisissures. De plus, Monsieur Brosseau a affirmé qu'au moment d'ouvrir cette partie du mur, il a senti une odeur de moisissure. Il a affirmé également que la santé des Bénéficiaires pourrait s'en trouver affectée s'il y a prolifération des moisissures vers l'intérieur de la propriété. À la lumière de la preuve, le Tribunal ne voit aucune raison de mettre en doute cette affirmation.

[122] Le Tribunal est donc d'avis qu'il y a présence d'un vice de construction à la partie supérieure du mur Ouest. Conséquemment, le Tribunal ordonne la réfection complète de cette partie du mur, et la correction/remplacement des éléments déficients sous-jacents et adjacents, conformément aux normes en vigueur et aux règles de l'art, incluant notamment la correction du plan de drainage, la pose de solins là où requis, l'étanchéisation du bâtiment à l'air et le remplacement des éléments décoratifs endommagés et non réutilisables. Compte tenu de la présente conclusion et de celle au paragraphe 120, l'Administrateur devra s'assurer de ne pas causer de préjudice esthétique aux Bénéficiaires.

[123] Quant au mur de façade, Monsieur Brosseau s'est dit convaincu, par analogie, que l'Entrepreneur a posé des fourrures horizontales au-dessus et en-dessous des ouvertures comme c'est le cas au pourtour de la porte-patio au mur arrière. Il a aussi affirmé être certain que le solinage déficient existe en façade, comme à l'arrière.

[124] Bien qu'il ait été mentionné lors des témoignages que les solins ne sont peut-être pas requis aux ouvertures de l'étage en façade, la preuve n'a pas démontré que la distance entre les ouvertures et le débord de toit justifiait de ne pas poser de solins. Le Tribunal conclut donc que les solins étaient requis, faute de preuve contraire.

[125] Le Tribunal est d'avis que la preuve d'un problème aux quatre (4) ouvertures situées au mur arrière est suffisante pour faire présumer du même défaut à toutes les ouvertures du bâtiment. Conséquemment, le Tribunal est d'avis qu'il y a vice de construction à la partie supérieure du mur de façade et ordonne la réfection complète du revêtement extérieur à cet endroit de même que la correction/remplacement des

éléments déficients sous-jacents, conformément aux normes en vigueur et aux règles de l'art, incluant notamment la correction du plan de drainage, la pose de solins là où requis, l'étanchéisation du bâtiment à l'air et le remplacement des éléments décoratifs endommagés et non réutilisables.

[126] Quant à la portion du mur de façade située sous la partie du toit surplombant l'entrée, la preuve n'a démontré aucun gauchissement des matériaux malgré les six (6) années écoulées. Il n'y a donc pas de preuve d'atteinte potentielle réelle à la structure du bâtiment à cet endroit. L'Administrateur ne devra donc remplacer cette partie du revêtement qu'en cas de préjudice esthétique à la suite des autres travaux exécutés.

[127] Enfin, les Bénéficiaires n'ont administré aucune preuve eue égard à leur réclamation portant sur la condensation au niveau des fenêtres. Par conséquent, cette partie de leur réclamation est rejetée.

Frais

[128] Quant aux frais du présent arbitrage, Me Godin s'en remet à l'article 123 du Règlement.

[129] Ainsi, puisque l'article 123 du Règlement prévoit que les frais d'arbitrage sont à l'entière charge de l'Administrateur dès lors que les Bénéficiaires ont gain de cause sur au moins un (1) point, rien ne justifie ici de déroger à la règle. Le Tribunal déclare donc qu'ils sont à la charge de l'Administrateur.

[130] En ce qui concerne les frais d'expertise, Me Godin n'a pas soutenu que ceux-ci soient excessifs ou déraisonnables. Tout au plus, il souligne les lacunes contenues au rapport de Monsieur Brosseau et ses propos qu'il qualifie de parfois exagérés. Il s'en remet au Tribunal quant à l'utilité de celle-ci.

[131] L'article 124 du Règlement prévoit que le Tribunal statue sur les frais raisonnables d'expertises pertinentes. En l'espèce, l'expertise déposée ainsi que le témoignage rendu étaient pertinents. Il convient donc d'accorder aux Bénéficiaires l'ensemble de leurs frais d'expertise, soit la somme de deux mille sept cent six dollars et cinq cents (2 706,05 \$).

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

VU la faillite de l'Entrepreneur :

ORDONNE à l'Administrateur de procéder aux travaux suivants au plus tard le 15 mai 2018, savoir :

- a. la réfection complète du revêtement au mur arrière et la correction/remplacement des éléments déficients sous-jacents et adjacents, conformément aux normes en vigueur et aux règles de l'art, incluant notamment la correction du plan de drainage, la pose de solins là où requis, l'étanchéisation du bâtiment à l'air et le remplacement des éléments décoratifs endommagés et non réutilisables;
- b. la réfection complète de la partie supérieure du mur Ouest, et la correction/remplacement des éléments déficients sous-jacents et adjacents, conformément aux normes en vigueur et aux règles de l'art, incluant notamment la correction du plan de drainage, la pose de solins là où requis, l'étanchéisation du bâtiment à l'air et le remplacement des éléments décoratifs endommagés et non réutilisables;
- c. la réfection complète du revêtement extérieur à la partie supérieure du mur de façade de même que la correction/remplacement des éléments déficients sous-jacents, conformément aux normes en vigueur et aux règles de l'art, incluant notamment la correction du plan de drainage, la pose de solins là où requis, l'étanchéisation du bâtiment à l'air et le remplacement des éléments décoratifs endommagés et non réutilisables; et
- d. la correction de tout préjudice esthétique qui pourrait découler des travaux effectués en conformité avec la présente sentence arbitrale, y compris la réfection complète de tout ou partie de mur pour lequel la présente sentence n'ordonne aucun correctif de même que le remplacement de tout matériaux ou éléments décoratifs endommagés dans le cadre des travaux ou de toute autre ordonnance rendue en vertu des présentes;

DÉCLARE que le choix de la méthode corrective appartient à l'Administrateur;

ORDONNE à l'Administrateur de procéder aux inspections supplémentaires et invasives suivantes au plus tard le 31 mars 2018, savoir :

- a. inspection du mur Est, conformément aux paragraphes 118 et 119 des présentes; et
- b. inspection de la partie inférieure du mur Ouest, conformément au paragraphe 120 des présentes;

REJETTE la réclamation des Bénéficiaires eu égard à la condensation aux fenêtres;

ORDONNE à l'Administrateur de payer aux Bénéficiaires la somme de deux mille sept cent six dollars et cinq cents (2 706,05 \$) représentant les frais d'expertise encourus, dans les trente (30) jours suivant la réception de la présente sentence;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Montréal, ce 26 décembre 2017

Me Karine Poulin, arbitre

G1115-84
S/A 171