

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
((L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3° à 19.6° et 38 et 192))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)
(Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment)

Dossier no : Plan de Garantie : QH : 79779 – Conciliation : 6113
GAMM : 2013-03-009
DOYLE : 1500-019

AUDIENCE: Le 6 juillet 2017

DEVANT L'ARBITRE JEAN DOYLE

SDC LES CONDOMINIUMS NOTRE-DAME (ci-après les « Bénéficiaires »)

-et-

CONSTRUCTION MARC DROLET INC. (ci-après « l'Entrepreneur »)

-et-

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION (ci-après « L'Administrateur »)

SENTENCE ARBITRALE

PRÉSENCES :

Pour les Bénéficiaires

Monsieur Jean-Louis Caron
Monsieur Claude Bisson
Madame Noëlla Caron

Pour l'Entrepreneur

Me Marie-Claude Carrier
Monsieur Marc Drolet
Madame Jessica Parsons

Pour l'Administrateur

Me François-Olivier Godin
Monsieur Benoit Pelletier

PIÈCES DE LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC

- A-1 Copie d'une demande d'arbitrage datée du 20 novembre 2013
- A-2 Rapport de conciliation de l'Administrateur daté du 18 octobre 2013
- A-3 Avis de fin de travaux des parties communes
- A-4 Formulaire d'inspection préréception
- A-5 Lettre du Syndicat des copropriétaires Les Condominiums Notre-Dame L'Ancienne-Lorette adressée à la garantie Qualité Habitation datée du 15 août 2013
- A-6 Rapport d'inspection avant la réception des parties communes des condos Notre-Dame 1384-1386, Saint-Gédéon, L'Ancienne-Lorette, préparé par Claude R. Bisson, architecte
- A-7 Lettre datée du 15 juillet 2013 du Bénéficiaire adressée à M. Marc Drolet, Drolet Construction
- A-8 Synopsis concernant les problèmes d'insonorisation des murs mitoyens des appartements 1386-102 et 1384-101 et travaux exécutés
- A-9 Rapport Soft DB
- A-10 Rapport daté du 1er août 2013 de James Hardie
- A-11 Rapport de conciliation du 19 mars 2014
- A-12 Tableau de suivi des travaux
- A-13 Tableau de suivi des travaux #2

PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR

- E-1 Évaluation de la performance in-situ rapport d'essais de PTVD membre du CLEB
- E-2 Résumé d'analyse suite au monitoring électronique des conditions ambiantes avec annexe 1 à 5 inclusivement
- E-3 Correspondance de Drolet Construction
- E-4 Tableau compilatif des frais d'expertise
- E-4a Facture de CLEB du 7 juillet 2017
- E-5 Curriculum vitae de monsieur Nicolas Bernier
- E-6 Curriculum vitae de Charles Beaulé, ing.

INVENTAIRE DES PIÈCES COMMUNIQUÉES POUR L'AUDIENCE DES 23 ET 24 OCTOBRE 2014 DES BÉNÉFICIAIRES

1. État des travaux réalisés ou non réalisés suite à la décision intérimaire de Me Jean Doyle et à l'entente entre le syndicat et CMD à être entériné par Me Jean Doyle les 23 et 24 octobre 2014 et photos
2. Entente entre le syndicat et CMD
3. Rapports des experts Patenaude et Trempe
4. Jurisprudence
5. Règlement sur le plan de garantie – Annexe II
6. Derniers échanges de correspondance – CMD – Qualité Habitation – Portes patio

INVENTAIRE DES PIÈCES COMMUNIQUÉES POUR L'AUDIENCE DES 6 ET 7 JUILLET 2017 DES BÉNÉFICIAIRES

- P-1 Réception des parties communes
- P-2 Dénonciation du syndicat à CMD
- P-3 Lettre à Qualité Habitation, copie à CMD
- P-4 Demande d'arbitrage du Syndicat
- P-5 Rapport de conciliation complémentaire en référence au point 2 – 19 mars 2014
- P-6 Lettre du Syndicat à Qualité Habitation 6 octobre 2014
- P-7 Entente entre le Syndicat et CMD – Décision intérimaire 12 juin 2014
- P-8 Sentence arbitrale intérimaire – Audition 1^{er} février 2016
- P-9 Photos de la porte patio 1384-302 lors de son repositionnement (Dommages)

LE MANDAT

1. L'arbitre soussigné a été désigné au présent dossier par correspondance du Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure, datée du 20 novembre 2013, tel qu'il appert de la correspondance apparaissant en A-1.
2. La demande formelle d'arbitrage du Syndicat des Copropriétaires Les Condominiums Notre-Dame L'Ancienne-Lorette, datée du 15 novembre 2013, formulait la liste des points contestés suivants :
 - Revêtement de fibrociment (pose);

- Seuils de portes patio des unités du rez-de-chaussée et abaissement de la surface du revêtement d'interblocs;
- Peinture des portes et cadres d'aluminium des entrées d'accès;
- **Problèmes importants d'eau et de glace dans la structure des portes patio durant l'hiver (bris thermique);**
- Insonorisation des murs mitoyens des unités 3 ½;
- Détérioration anormale de l'asphalte et mauvaise pente de drainage dans le garage;
- Il manque un volet ouvrant à 12 fenêtres selon le plan de l'architecte Régis Côté.

(sic)

3. Cette demande d'arbitrage avait pour but de contester les points 1 à 7 des 8 points décidés par l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur de la garantie Qualité Habitation, dans son rapport de conciliation daté du 18 octobre 2013.
4. A la suite de nombreuses discussions entre les parties et conférences téléphoniques de gestion, le Bénéficiaire « Syndicat de Copropriétaires Les Condominiums Notre-Dame de l'Ancienne-Lorette » et Drolet Construction Inc. sont convenus d'une entente le 4 juin 2014.
5. A la demande des parties, le tribunal a rendu une décision intérimaire entérinant cette entente, le 12 juin 2014.
6. On peut constater à la lecture de l'entente, que l'Entrepreneur s'engageait à effectuer divers travaux relatifs aux points de dénonciation constatés dans la décision de l'Administrateur de la garantie, le 18 octobre 2013, que ceux-ci aient été favorables au Bénéficiaire, ou à l'Entrepreneur, dans les conclusions de ce rapport.

7. Le Bénéficiaire a, suite aux travaux conséquents à l'entente du 4 juin et à la décision intérimaire du 12 juin 2014, dénoncé, encore une fois, le défaut des portes patio des différentes unités du bâtiment en ce que celles-ci manifestent, sur leur face extérieure, de la condensation et de la glace; glace qui se forme particulièrement à la jonction du panneau coulissant et du cadrage de la porte, dans certaines unités et de façon ponctuelle, particulièrement, par grands froids.
8. Puisque cet état de chose avait été constaté dans le rapport de l'Administrateur de la garantie, (A-2), et que l'Entrepreneur n'a pas contesté cette décision, une objection préliminaire à toute juridiction du tribunal sur ce point fut soulevée tant par l'Entrepreneur que par l'Administrateur de la garantie, alléguant que le Bénéficiaire ne pouvait demander l'arbitrage sur un point qui lui était favorable.
9. S'il n'était pas satisfait des travaux correctifs ordonnés par le conciliateur, une nouvelle dénonciation devrait alors être déposée auprès de qualité Habitation et le dossier suivrait son cours.
10. Une audience fut tenue sur ce point particulier d'objection préliminaire et le tribunal, dans une décision rendue le 28 février 2016, puis corrigée, au niveau de la date le 5 avril 2016, autorisa le Syndicat des copropriétaires Condominium Notre-Dame l'Ancienne-Lorette, à continuer les procédures au niveau de sa demande d'arbitrage sur ce point précis.
11. D'autres conférences téléphoniques de gestion furent tenues, afin de laisser les parties et, particulièrement, les experts de l'Entrepreneur vérifier différentes données, quant à la qualité des portes patio, leur étanchéité et l'atmosphère ambiant dans certaines unités d'habitation du bâtiment.
12. Suite aux nombreux tests effectués par différents experts et au maintien de la contestation du Syndicat Bénéficiaire, une audience fut tenue le 6 juillet 2017, sur le seul point de la formation de condensation et de glace entre le panneau coulissant et le cadrage des portes patio des différentes unités du bâtiment.

COMMENTAIRES PRÉLIMINAIRES

13. Toutes les pièces soumises, de part et d'autre, et décrites en début des présentes sont admises sauf, pour les procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur de la garantie, quant aux pièces P-10, P-11, P-15, P-16 et P-17 où on retrouve des commentaires du Bénéficiaire et articles de journaux ou conseils d'organismes.
14. Par ailleurs, la juridiction du tribunal et du soussigné en particulier est reconnue par toutes les parties présentes.

LA PREUVE

15. Dans sa décision du 19 mars 2014, (A-11) l'inspecteur-conciliateur monsieur Benoit Pelletier complétait sa décision antérieure du 18 octobre 2013 (A-2) qu'il avait reporté, quant à la dénonciation relative à la condensation et à la glace aux portes patio.
16. Dans cette décision, monsieur Pelletier indique ses constatations faites lors de sa visite du 6 février 2014, alors que les conditions climatiques sont indiquées comme suit : « ensoleillé, -19°C ».
17. A la page 15 sur 19 de sa décision produite en P-5 on peut lire :

« Lors de notre visite, nous avons fait des observations au niveau des unités 1384-102, 1384-201, 1384-302 et 1386-202.

Au niveau de l'unité 1384-302 :

- Prise de connaissance des photos transmises par le bénéficiaire.

- Absence de condensation au niveau des thermos de portes-patio.
- Taux d'humidité ambiant : 30%.
- Aucune difficulté pour ouvrir/fermer les portes-patio.
- Cerne à la base du cadrage de la porte-patio du salon.

Au niveau de l'unité 1384-201 :

- Taux d'humidité ambiant : 30%.
- Traces de condensation au bas des thermos de la porte-patio.

Au niveau de l'unité 1386-202 :

- Taux d'humidité ambiant : 30%.
- Traces de condensation au bas des thermos de la porte-patio.

Au niveau de l'unité 1384-102 :

- Traces de condensation au bas de la porte-patio.
- L'échangeur d'air n'était pas en fonction. Il n'est jamais en fonction selon le bénéficiaire.
- Présence d'un humidificateur dans une chambre.

En présence de l'architecte, nous avons observé plusieurs portes-patio. Nous avons observé une non-continuité des coupe-froid au niveau du haut des porte-patios.

Décision

Considérant que la situation a été dénoncée conformément au règlement sur le plan de garantie;

Considérant que des vérifications ont été faites par l'entrepreneur durant l'année 2013;

Considérant que les représentants du syndicat nous signalent que la situation est revenue durant l'hiver 2013-2014;

Considérant que les bénéficiaires, des unités visitées lors de la visite, nous mentionnent avoir remarqué à certains moment durant l'hiver 2013-2014, la présence de frima au niveau des portes-patio (parties ouvrantes), et qu'ils ont de la difficulté à ouvrir/fermer les portes-patio;

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis aux portes-patio de toutes les unités du 1384 et 1386, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché. »

18. Comme nous l'avons vu, dans le cadre du chapitre consacré au mandat du tribunal, plusieurs discussions de règlement entre les parties et conférences téléphoniques de gestion avec le soussigné, ont mené à de nouvelles explorations et travaux correctifs, monsieur Jean-Louis Caron, représentant du Bénéficiaire, choisi de faire entendre, comme premier témoin, monsieur Nicolas Bernier, directeur-division expertises – bureau de Québec, pour la firme CLEB.

HISTORIQUE DE LA DÉNONCIATION

19. Selon la documentation fournie et, plus particulièrement, les rapports de conciliation de l'Administrateur de la garantie, la date de fin des travaux des parties communes fut établie au 5 octobre 2012, alors que la réception des parties communes est datée du 1^{er} novembre 2012.
20. La dénonciation originale écrite du Bénéficiaire semble avoir été adressée à l'Administrateur de la garantie le 15 août 2013, alors qu'une dénonciation avait été faite préalablement, le 15 juillet 2013, selon la note A, apparaissant en P-5 du cahier de pièces du Bénéficiaire, soit le rapport de conciliation du 18 octobre 2013.
21. La demande d'arbitrage du Bénéficiaire suivit auprès du Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM) le 15 novembre 2013.
22. Dans ce formulaire de demande d'arbitrage le Bénéficiaire inscrivait comme item numéro 4 :

« Problèmes importants d'eau et de glace dans la structure des portes-patio durant l'hiver (bris thermique). »

23. Le rapport du conciliateur concluait que la problématique de formation de condensation et de givre dans la porte-patio devait être revue lors d'une inspection supplémentaire en janvier 2014. (A-2 page 19 de 36)
24. Un rapport complémentaire fut émis par l'Administrateur de la garantie le 19 mars 2014 alors que l'Administrateur de la garantie par la voie de son conciliateur, monsieur Benoit Pelletier, reconnut ce point dénoncé par le Bénéficiaire et requit de l'Entrepreneur qu'il fasse « *les vérifications nécessaires et les correctifs requis aux portes-patio de toutes les unités du 1384 et 1386, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché* ».
25. Il est intéressant de noter que, dans ce rapport, l'inspecteur de l'Administrateur de la garantie a cité une correspondance de madame Jessica Parsons, ing. PA LEED directrice construction chez l'Entrepreneur, à l'effet « *qu'il est possible que certains bénéficiaires maintiennent un taux d'humidité à l'intérieur de leur logement. Cela crée ainsi une situation de perte de chaleur ou de condensation au niveau des ouvertures.* »
26. Cette opinion, d'ailleurs, de la représentante de l'Entrepreneur, inscrite dans les commentaires du conciliateur, suivait un historique de madame Parsons, quant aux interventions de l'Entrepreneur et de l'Administrateur en garantie entre le 25 janvier 2013 et le 6 février 2014.
27. Dans une correspondance du 22 janvier 2015, le représentant du Bénéficiaire prévenait les parties que des experts « *feront des tests demandés par le Syndicat concernant le problème des portes-patio, la vérification du calibrage des échangeurs d'air et la ventilation le 4 février 2015, à 9h30 a.m.* »
28. En réponse à cette correspondance, l'Entrepreneur faisait suivre un document, émis par l'Administrateur de la garantie, intitulé « *tableau de suivi des travaux* » complété par madame Jessica Parsons, repris plus tard le 27 mars 2015, par monsieur Benoit Pelletier, qui s'en est inspiré fortement, tel qu'il appert d'une copie de ce tableau (A-12) présenté au tribunal, lors de l'audience du 6 juillet 2017.

29. On peut lire dans ce tableau que (page 3) « *la Garantie Qualité Habitation ne statuera pas sur les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur mais va plutôt attendre les résultats du test de performance qui sera effectué par l'Entrepreneur d'ici le 1^{er} juillet 2015* ».
30. Ledit test de performance *in situ* a eu lieu le 8 avril 2015 sur trois portes coulissantes.
31. Ce rapport du test de performance est joint au cahier de pièces soumis lors de l'audience du 6 juillet 2017 par l'Entrepreneur en onglet « annexe 5 ».
32. Après avoir expliqué la méthodologie du test et vérifié les données recueillies, l'ingénieur Gilles Couture (page 7) :

« Les essais ont permis de démontrer que les échantillons Nos. 1 et 2 (portes coulissantes) mis à l'essai, tels que construits et suite aux modifications apportées par Novatech, respectent les exigences de performance correspondant au niveau A3 relativement à l'étanchéité à l'air, conformément à la norme CAN/CGSB-82.1 Portes coulissantes. Les essais ont également permis de démontrer que l'échantillon No.3 (porte coulissante) mis à l'essai, tel que construit et suite aux modifications apportées par Novatech, respecte les exigences de performance correspondant au niveau A2 relativement à l'étanchéité à l'air, conformément à la norme CAN/CGSB-82.1 Portes coulissantes (tout près des exigences du niveau A3 considérant que le coupe-froid extérieur au seuil du volet n'ait pas été remplacé). »

33. Suite à ce test, dans son rapport de *suivi des travaux* no 2, (A-13) complété le 14 septembre 2015, monsieur Benoit Pelletier, inspecteur-conciliateur auprès de Qualité Habitation, la conclusion suivante apparaît, en page 3 de 3 de ce document :

« Décision :

Suivant les résultats des essais et la conclusion de la firme d'experts conseils, **La garantie Qualité Habitation** reconnaît les travaux

correctifs effectués par l'entrepreneur et par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** n'a plus à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat.

Par ailleurs, si la situation se manifeste de nouveau, le syndicat devra communiquer promptement avec l'entrepreneur et **La garantie Qualité Habitation** afin de procéder, si requis, à une inspection supplémentaire en temps opportun. »

34. Des échanges de courriel suivirent entre les parties et le soussigné relativement à l'opportunité de clarifier certains points en litige dont des objections préliminaires relativement à la pertinence de maintenir une demande d'arbitrage du Bénéficiaire alors qu'il avait gagné sur le point précis des portes-patio.
35. Une décision fut rendue par le tribunal, sur ce point, le 1^{er} février 2016, accordant au Syndicat des Copropriétaires Les Condominiums Notre-Dame de l'ancienne Lorette de continuer les procédures en arbitrage relativement à la problématique de la formation de condensation et glace sur le cadrage des portes-patio de l'immeuble. Le tout tel que précédemment rapporté.
36. Par la suite, de nouveaux tests furent conduits, à la demande de l'Entrepreneur, dans une perspective de satisfaction du Bénéficiaire. Ces nouveaux tests firent l'objet d'un rapport daté du 11 avril 2017 présenté au tribunal le 6 juillet 2017, portant signature du CLEB et, plus particulièrement, des signataires Charles Beaulé, ingénieur et Nicolas Bernier, technologue professionnel.
37. Il est essentiel de reproduire ici la conclusion de l'étude, tel qu'il appert à la section 8 du rapport à la page 9 de 10 :

« Des observations faites lors de nos visites sur place ainsi que de notre analyse des données de monitoring et des observations réalisées par les occupants des deux (2) unités couvertes par la présente étude, nous retenons les éléments suivants :

- L'apparition de glace à la jonction du cadre et des volets coulissants survient dans l'unité 302 lorsque les taux

d'humidité relative intérieure sont maintenus à des niveaux trop élevés en période froide, dépassant les limites de performance du produit installé relativement à sa résistance à la condensation;

- L'apparition de glace à la jonction du cadre et des volets coulissants est survenue dans l'unité 302 à 13 occasions sur les 60 jours de monitoring. L'apparition de glace à ces endroits n'a occasionné aucun dommage depuis l'installation des portes en 2012;
- Les portes de l'unité 302 dont l'ouverture est gênée par cette présence de glace redeviennent pleinement fonctionnelles lorsque la température extérieure se réchauffe, ou lorsque le soleil réchauffe les surfaces des portes;

À la lumière de ces conclusions, nous sommes d'avis que l'apparition de glace à la jonction du cadre et des volets coulissants de l'unité 302 n'est pas causée par une lacune affectant la performance attendue des portes en question, mais bien par le maintien d'une charge d'humidité intérieure supérieure aux limites permises par les performances normales et attendues des portes.

Pour éviter les inconvénients associés à l'apparition de glace, il s'agirait simplement d'assurer le maintien de taux d'humidité relative intérieure moindres en période froide respectant les recommandations de la norme A440 « Fenêtre », pour ainsi éviter, ou du moins limiter, la formation de glace à la jonction du cadre et des volets coulissants de l'unité 302. Par le fait même, cela aura comme effet d'éviter que l'ouverture de ces portes soit gênée ponctuellement par la glace en question.

Rappelons enfin que, lors des essais de performance réalisés sur les portes coulissantes le 8 avril 2015, deux des

trois échantillons mis à l'essai (dont la porte de la salle à manger de l'unité 302) respectaient les exigences de performance correspondant au niveau A3 de la norme CAN/CGSB-82.1 « Portes coulissantes » relativement à l'étanchéité à l'air. Le troisième échantillon respectait les exigences de performance correspondant au niveau A2; Nous demeurons à la disposition de nos mandants pour toute information technique supplémentaire jugée utile. »

38. Suite à la publication de ce rapport auprès des parties, l'Entrepreneur fit savoir au Bénéficiaire que ce rapport étant clair et concluant, que le litige devrait s'arrêter immédiatement à défaut de quoi l'Entrepreneur, en cas de maintien de la demande d'arbitrage, requerrait une condamnation pour l'entièreté des frais d'expertise qu'il avait encourus depuis le début du processus. (voir lettre de madame Jessica Parsons datée du 13 avril 2017 reproduite à l'onglet 3 du cahier de pièces de l'Entrepreneur pour l'arbitrage des 6 et 7 juillet 2017.)
39. Le Bénéficiaire répliqua le 18 avril 2017 en réitérant sa demande de procéder à l'audience dans les meilleurs délais possibles.
40. Ce qui fut fait le 6 juillet 2017.

Témoignage de M. Nicolas Bernier

41. Le Bénéficiaire a fait entendre, comme premier témoin, monsieur Nicolas Bernier, technologue professionnel, qui a été impliqué dans le litige depuis ses tout débuts.
42. Monsieur Bernier témoigne sur la base de son rapport (CL EB), daté du 11 avril 2017, qui a fait suite à une période de *monitoring* qui s'est tenu dans les unités 302 du 1384 rue St-Gédéon et de l'unité 301 du 1386 rue St-Gédéon, de la façon suivante :

« L'unité 302 a été sélectionnée car il s'agit de l'unité où les problèmes de glace et d'ouverture de porte lors d'épisodes de glace dans les portes coulissantes ont été dénoncés par le copropriétaire. L'unité 301, quant à elle, a été sélectionnée pour faire un comparatif avec une unité aussi située au 3^e étage, mais du côté opposé de l'édifice, le tout dans le but de vérifier l'influence de l'orientation sur les conditions ambiantes et l'apparition de glace à l'interface cadre/volet coulissant des portes-patio.

Un total de cinq (5) sondes permettant de mesurer la température et l'humidité relative dans l'air ambiant ont été installées aux endroits suivants :

- Une sonde dans chacune des trois (3) pièces de l'unité 302 où se trouvent des portes coulissantes, soit la salle à manger, le salon et la chambre des maîtres;
- Une sonde dans le salon de l'unité 301, soit dans l'unique pièce de cette unité où se trouve une porte coulissante;
- Une sonde à l'extérieur, sur le balcon de la façade *nord-est* de l'unité 302.

La température et le taux d'humidité relative de ces cinq ambiances ont été enregistrés simultanément à chaque intervalle de 15 minutes pendant une période d'environ 60 jours, soit du 23 décembre 2016 au 21 février 2017. En connaissant au même moment la température et l'humidité relative ambiante à l'intérieur, donc le point de rosée de l'air intérieur, ainsi que la température à l'extérieur, nous sommes en mesure de déterminer si les taux d'humidité relative ambiante à l'intérieur des unités étudiées sont, en période froide, maintenus ou non dans les limites de performance des portes coulissantes installées relativement à leur résistance à la condensation.

43. Après avoir débattu de la justification du positionnement des sondes, le témoin a manifesté, à l'aide des photos jointes à son rapport, plus particulièrement à l'annexe 3 du rapport, et, à l'aide des différents graphiques et tableaux, des constats faits par le représentant du syndicat, dans son appartement situé à l'unité 302. Les résultats démontrent qu'il y a des fluctuations dans le taux d'humidité enregistré, à différentes heures du jour et de la nuit, sur soixante jours. Les variations du taux d'humidité démontrent qu'il y a des pics atteints à certaines périodes qui justifient, lors de grands froids, la formation de condensation au cadrage de la porte, là où il y a toujours une certaine quantité d'exfiltration d'air chaud et humide de l'intérieur qui rejoint l'air froid plus sec de l'extérieur, à la jonction du volet coulissant et du cadrage des portes patio.
44. Pour lui, il est clair que la problématique de formation de condensation et de glace à cette jonction, est en lien direct avec les pics d'humidité enregistrés.
45. A l'aide d'une maquette du modèle de porte patio faisant l'objet du présent litige, le témoin démontre au tribunal la fabrication du cadrage et du volet ouvrant de la porte patio modèle R-850 hybride PVC-Aluminium de portes patio Résiver Inc.
46. Sa firme et le laboratoire retenu pour les tests de performance dont il fut question plus haut, ont exploré toutes les possibilités et concluent que l'apparition de glace ou de givre ou de condensation sur le cadre extérieur de la porte n'est pas anormale en période hivernale si le taux d'humidité à l'intérieur du bâtiment n'est pas maintenu à des degrés variables selon le froid existant à l'extérieur.
47. Tel que mentionné précédemment, le témoin est au courant des faits de ce dossier depuis les tout débuts du dossier litigieux, soit depuis 2014, et s'est présenté sur les lieux environ une dizaine de fois.
48. En aucun temps n'a-t-il noté de problème d'ouverture du volet ouvrant de la porte mais il a effectivement constaté, qu'à l'occasion, il y avait du givre et de la glace.

49. Il n'a constaté aucun dommage à la structure de la porte ou autour du cadrage.
50. Aucun rapport d'expertise, selon lui, contredisant son rapport du 11 avril 2017 n'existe, ni ne lui a été présenté.
51. Le reste du témoignage de monsieur Bernier a été consacré plutôt aux frais facturés par sa firme à l'Entrepreneur depuis les débuts jusqu'à la production du dernier rapport et à son témoignage à l'audience.
52. Nous verrons à analyser cette portion du dossier un peu plus tard.

Témoignage de madame Jessica Parsons

53. Madame Parsons est vice-présidente directrice des opérations chez Constructions Marc Drolet.
54. Madame Parsons est ingénieure en construction et active chez Drolet depuis 2013.
55. Elle fut successivement chargée de projets, directrice de construction et vice-présidente depuis un an et demi.
56. Le témoin est impliqué dans ce dossier depuis les tout débuts soit octobre 2013.
57. Il s'agit d'un bâtiment de douze unités, dont quatre sont encore la propriété de Marc Drolet, mais soumises à la location.
58. Madame Parsons témoigne à l'effet que l'Entrepreneur a fait les démarches et engagé des déboursés importants, même s'il n'était pas obligé de ce faire puisque, dès les premiers travaux correctifs, il s'est avéré que les portes patio ne comportaient aucun problème et que l'Entrepreneur s'était conformé à la décision de l'Administrateur de la garantie, dans sa décision du 18 octobre 2013.

59. Par la suite, l'Administrateur de la garantie avait conclu que les travaux correctifs étaient conformes à sa demande et que cela concluait le dossier. Mais l'Entrepreneur a quand même fait de nombreuses démarches subséquentes pour tenter de satisfaire ses clients.
60. Selon le témoin, tel que convenu avec le Syndicat et, particulièrement avec l'architecte consultant auprès du Bénéficiaire, monsieur Claude Bisson, les coupe-froid ont été changés pour tenter, avec différents modèles, de corriger la problématique dont se plaignaient sans cesse le Bénéficiaire.
61. Le 20 mai 2014, le fournisseur de portes patio Novatech a même effectué des travaux importants en changeant les coupe-froid des douze unités d'habitation.
62. Une porte patio a même été repositionnée pour fin de vérification, si cela devait ou pouvait changer quelque chose à la situation dont se plaignaient les occupants et, plus particulièrement, monsieur Jean-Louis Caron, président et représentant du Syndicat des Copropriétaires.
63. Des correctifs furent apportés, selon le témoin, à des points non reconnus par l'Administrateur de la garantie mais faisant l'objet d'une demande d'arbitrage dont l'Entrepreneur souhaitait éviter les procédures et étapes.
64. Selon le témoin, les plaintes de monsieur Caron concernaient strictement son unité d'habitation, alors qu'aucun autre propriétaire ne se plaignait de quoi que ce soit relativement au fonctionnement des portes patio. L'occupant M. Turmel laissait régulièrement un volet ouvert pour que ses animaux de compagnie puissent aller et venir à leur guise sur le balcon et parfois de la glace apparaissait chez-lui.
65. Madame Parsons rappelle au tribunal que, tel que mentionné précédemment, une note de sa part apparaissant à la page 15 de P-5, anticipait que le taux d'humidité, selon elle, serait probablement à l'origine de la problématique dénoncée par le représentant du syndicat.

66. Même si lors de son *suivi des travaux*, selon le tableau produit en date du 14 septembre 2015, monsieur Benoit Pelletier, représentant l'Administrateur de la Garantie, considère que les travaux correctifs ont été complétés à sa satisfaction, monsieur Caron, revient à la charge au nom du Bénéficiaire et porte plainte à nouveau sur le comportement des portes patio qui manifestent toujours de la condensation et du givre, par période de grands froids.
67. L'Entrepreneur a alors retenu, encore une fois, les services du CLEB pour déterminer la cause précise du problème de formation de glace à la jonction des panneaux et cadrages des portes patio.
68. A sa connaissance, aucun autre copropriétaire ne s'est plaint de la formation de glace ou de difficultés d'ouverture des panneaux ouvrants.
69. Le témoin affirme qu'elle n'a jamais vu ou reçu de rapport concluant au changement des portes patio, ni aucun rapport qu'il s'agissait d'un mauvais produit. La fin du témoignage de madame Parsons est relatif à sa demande pour le remboursement de tous les frais d'expertises pendant toute la durée du litige. Nous y reviendrons plus tard.
70. En réponse au contre-interrogatoire de monsieur Caron, madame Parsons réaffirme que les travaux effectués par l'Entrepreneur, suite au rapport de Patenaude et Trempe de mai 2015, furent effectués de bonne foi et non, tel que soulevé par monsieur Caron, parce que les portes étaient défectueuses. L'Entrepreneur a agi par souci de bonne foi, pour tenter de satisfaire le client, malgré qu'aucune conclusion ne mentionne quelque malfaçon ou déficience que ce soit.

Témoignage de M. Claude Daoust

71. Le témoin Claude Daoust réside dans l'unité 301, du 1386 St-Gédéon. Il est locataire de Drolet Construction qui a gardé quelques unités pour fins de location.

72. Son unité d'habitation ne comporte qu'une seule porte patio dont il ne s'est jamais plaint et avec laquelle il n'a rencontré aucun problème.
73. À sa connaissance, la porte coulissante n'a jamais été l'objet de condensation ni de givre qui pourrait nuire à l'opération du volet coulissant.
74. Il n'est pas question pour lui de demander que cette porte soit changée.

Témoignage de M. Christian Michaud

75. Le témoin se souvient très bien de la période de monitoring dont il a accepté être un cobaye, mais n'a jamais été présent lors de la prise des relevés par les techniciens.
76. Monsieur Christian Michaud, directeur de produits chez Novatech au Québec, indique au tribunal qu'il a été installateur de 1977 à 1987 chez Résiver, devenue depuis 1997 Novatech.
77. Le modèle de porte R850 était une nouveauté à l'époque de sa création et de son lancement en 2002. Elle est de conception hybride, c'est-à-dire, l'extérieur en aluminium et l'intérieur en PVC.
78. C'est un produit haut de gamme. C'était le plus dispendieux chez Résiver à l'époque.
79. En 2002, c'était une innovation dans l'industrie, l'objectif était d'exporter ce produit partout au Canada mais finalement, les produits hybrides ne furent populaires qu'au Québec, de là l'idée, compte tenu du marché restreint et la concurrence, d'abandonner ce produit pour mettre en marché des produits moins dispendieux. Aucune raison technique n'est jamais apparue pour l'arrêt de production de ce modèle dont la production a cessé en 2013.
80. Différentes cotes de performance sont attribuées au produit, portes et fenêtres, dont A, la résistance à l'air, B et C résistance à l'eau, alors que les indices I et F

sont respectivement pour la résistance à la condensation et la résistance à l'entrée par effraction.

81. Le test effectué par les techniciens de PTVD membre du CLEB était pour déterminer l'indice I. C'est habituellement un test que tous les produits subissent pour déterminer leur résistance à la formation de condensation.
82. En mai 2014, suite à un rapport de conciliation de Qualité Habitation, il reçut une directive de vérifier les portes patio R850 installées chez le Bénéficiaire.
83. Les coupe-froid des portes ont fait l'objet d'appels de service pour corriger une possible infiltration d'air. Quatre visites à cet effet sont documentées en mai 2014.
84. Lorsqu'on rencontre du givre sur la partie extérieure des volets, c'est souvent parce qu'il y a un taux d'humidité supérieur à la normale, à l'intérieur.
85. Une nouvelle plainte arriva sur son bureau en octobre 2014, entraînant une nouvelle intervention de la firme Caron & Guay, fournisseur des portes auprès de l'Entrepreneur. Une nouvelle tentative de repositionnement, cette fois-ci de la porte patio au domicile de monsieur Jean-Louis Caron, fut faite.
86. Le témoin a été mis au courant de cette intervention, mais n'a pas été impliqué comme tel et n'est jamais allé sur place pour vérifier la procédure. Il a cependant été mis au courant que ça n'a rien changé à la problématique de givre et de glace dénoncée par le Bénéficiaire.
87. Le témoin commente par la suite le rapport du 11 mai 2015 de Patenaude Trempe (E-1). Il mentionne au tribunal qu'il a accompagné un collègue sur place, pour vérifier la procédure d'intervention et qu'il a pris connaissance, plus tard, du rapport lorsque publié.
88. Les portes avaient été remises dans leur état initial, lors de leur installation originale avec les coupe-froid qui les bordaient alors.

89. Le témoin se dit satisfait de la conclusion du rapport : les portes font ce qu'elles sont censées faire.
90. Quant à la conclusion à l'effet que, suite au monitoring, le rapport du CLEB conclut que les taux d'humidité ambiante dans l'unité d'habitation de monsieur Caron varient avec parfois des pics d'humidité trop élevés, cela équivaut, selon l'image exprimée par le témoin, à souffler dans un sac de plastique et se surprendre qu'il y ait formation de buée ou de condensation.
91. Deux masses d'air, chaud et froid, qui se rencontrent : la condensation est normale.
92. Quant à la demande du Bénéficiaire de changer toutes les portes patio, cela est inacceptable car, peu importe le produit, on en arriverait au même résultat. Sans compter, comme nous avons pu le relever précédemment, que les portes R850 sont un produit très étoffé, au-delà des exigences du marché et même supérieur à ce qui se produit et s'installe généralement.
93. Au contre-interrogatoire du représentant du Bénéficiaire, monsieur Michaud ajoute que la compagnie vendait de 2000 à 2500 portes par année et qu'il n'a jamais connu ce même phénomène de condensation avec ces portes de modèle R850?
94. Existe-t-il des coupe-froid plus performants? Le témoin répond que non. Mais que certains tissus sont moins portés à coller lorsqu'il y a formation de givre et que cela pourrait possiblement aider dans l'opération du volet ouvrant des portes patio.
95. Considérant qu'en aucun temps, pendant le témoignage de monsieur Michaud, il n'y a eu d'objection formulée à ce qu'il se prononce sur certains éléments et donne son opinion, le tribunal doit tenir compte des opinions formulées par le témoin, d'autant plus, que celui-ci a décrit l'ensemble de sa carrière dans le milieu de la construction et, plus particulièrement, avec la fenestration dans son

sens large et convaincu le tribunal de ses connaissances approfondies en ce domaine.

Monsieur Jean-François Duclos

96. Monsieur Duclos est directeur général chez Caron & Guay depuis décembre 2010.
97. Il reconnaît que Drolet Construction a été un client de la compagnie qu'il représente pour les portes patio de type R850.

Interventions en 2014

98. Le témoin est au courant de certaines interventions aux portes patio qui ont eu lieu en 2014 mais n'en connaît pas la portée, ni la procédure, ni les résultats.
99. Il est allé de cinq à six à sept reprises sur les lieux et particulièrement à l'unité 302 et sous celle-ci dans une autre unité.
100. Le taux d'humidité au 302 était d'environ 30 à 35% et, semble-t-il, était encore plus élevé dans l'appartement au-dessous au moment de sa visite. Selon le témoin, le taux d'humidité élevé était remarquable physiquement, même sans instrument de contrôle.
101. Il n'a cependant constaté aucun problème de fonctionnement ou d'opération du volet ouvrant de la porte patio. Monsieur Caron était présent et lorsque le témoin arrivait à destination tout semblait correct même de l'avis de monsieur Caron.
102. Il n'a pas testé personnellement l'opération du volet ouvrant mais se souvient d'avoir vu de la glace au coin supérieur de la jonction entre les volets et le cadrage.

103. Le témoin n'a jamais constaté d'infiltration d'eau à l'intérieur de l'appartement et non plus aucun dommage.
104. Afin de s'assurer que la porte patio avait été positionnée au bon endroit par rapport à l'isolant dans les murs extérieurs, une porte de l'appartement 302 a été repositionnée, à l'initiative de Caron & Guay pour s'assurer d'éliminer une source potentielle de l'infiltration d'air et de formation de condensation. Cette procédure n'a eu aucun succès.

Intervention en mai 2015

105. Des tests d'étanchéité ont eu lieu sur les trois portes patio du 302 et celles-ci ont révélé être dans deux cas de classe A3, alors que l'autre était conforme à la classe A2 mais tout juste sous les exigences pour être classé A3.

Intervention de l'hiver 2017

106. Le témoin a été personnellement impliqué parce que certains soupçons, de différents intervenants, pointaient vers un taux d'humidité trop élevé, dans l'unité d'habitation de monsieur Caron, pour expliquer la problématique de formation de condensation, de givre et de glace. Tous voulaient en avoir le cœur net.
107. Le témoin comprend, des résultats obtenus suite au monitoring, que le taux d'humidité était effectivement élevé chez les Caron et plus particulièrement à certains moments du jour ou de la nuit, alors que l'humidité ambiante dépassait les exigences de performance de la porte patio.
108. Quant à la demande de monsieur Caron de changer toutes les portes patio du bâtiment, le témoin considère que, quant à lui, il soupçonnait le taux d'humidité comme cause de la problématique de givre et de gel depuis le début des dénonciations.

109. Le témoin considère que si on installait de nouvelles portes à la place des portes actuelles de modèle R850, aucun changement réel ne serait constaté.
110. Lorsqu'interrogé par le représentant du Bénéficiaire, quant à l'apparence d'infiltration d'eau sous la porte patio, lorsque celle-ci a été retirée pour être repositionnée, le témoin se souvient de cette anecdote mais est persuadé que cela n'a rien à voir avec la porte elle-même qui ne peut en aucun cas être responsable d'une telle infiltration. A cet effet, le témoin reprend le spécimen de porte patio disponible pour les témoins et explique comment l'évacuation de l'eau, que ce soit, la pluie, l'humidité ou la fonte de glace, comment cette eau est évacuée vers l'extérieure et ne peut s'infiltrer de quelque façon que ce soit sous la porte.
111. Le témoin affirme qu'il a constaté, en faisant le tour des fenêtres de l'appartement, qu'il y avait des châssis gelés et collés.

Témoignage de M. Charles Beulé

112. Le témoin est membre du CLEB depuis mai 2011. Il est ingénieur de formation en génie mécanique depuis 2007.
113. A la demande de la procureure de l'Entrepreneur et à défaut d'objection de quiconque, le statut du témoin expert est reconnu par le tribunal.
114. Monsieur Beulé est arrivé au dossier strictement au moment où la décision avait été prise de procéder au monitoring des taux d'humidité et suite au contexte exprimé par le témoin Bernier et la lecture de certains rapports antérieurs.
115. Il n'était pas présent lors des réunions qui ont mené à la décision de procéder au monitoring.
116. Il a pris connaissance du rapport E-1, c'est-à-dire de l'évaluation de la performance *in situ* des portes patio.

117. Tel qu'il appert du rapport E-2, daté du 11 avril 2017, il s'agissait de comparer l'ambiance de deux unités choisies par Nicolas Bernier.
118. Il fallait de déterminer la charge et l'influence de l'humidité des deux unités afin de déceler la causalité de la formation de condensation dans les portes patio.
119. Les sondes avaient déjà été installées par Nicolas Bernier, lorsqu'il s'est présenté aux deux unités.
120. C'est lui, qui était allé cueillir les sondes chez le fournisseur mais, à son arrivée sur les lieux du monitoring, elles étaient déjà installées.
121. Le témoin affirme être allé sur le site à trois reprises pour récupérer les données. Il faut se brancher physiquement à chacune des sondes pour récupérer les données conservées en mémoire.
122. Le témoin explique où étaient les sondes, pourquoi elles avaient été disposées à des endroits spécifiques et pourquoi, également, elles enregistrent les données de l'humidité ambiante à toutes les quinze minutes.
123. Il s'agit d'appareils professionnels qui n'ont pas vraiment d'éléments en commun avec les appareils qu'on peut se procurer en quincaillerie et qui ne peuvent enregistrer aucune donnée.
124. Avec ces appareils manuels, il faut être présent, régulièrement, pour prendre les données affichées et admettre qu'elles ont une marge d'erreur intrinsèque.
125. Le témoin n'a tenu aucune discussion avec monsieur Caron, ni l'architecte Claude Bisson, quant au positionnement des sondes.
126. Il est important de souligner que la quantité de glace aperçue chez monsieur Caron est largement supérieure à ce qui fut enregistré où constaté au 301, les 7, 8, 9 et 10 janvier 2017.

127. Les photos au 301 montrent qu'il y a de la glace et, comme on peut le constater à la page 8 de 10 du rapport E-2 alors qu'on peut y lire :

« Dans l'unité 301, de la glace était présente sur le cadre, de même que de l'eau sur le volet, en partie supérieure et du côté extérieur de la porte (photos 6 et 7). La quantité de glace était toutefois moindre qu'observée sur les portes de l'unité 302. Rappelons que lors des essais d'étanchéité à l'air réalisés par CLEB le 8 avril 2015, la porte coulissante de l'unité 301 avait démontré de moins bonnes performances que les autres portes testées, dont la porte de la salle à manger de l'unité 302. Toutes les portes investiguées ouvrent bien lors de cette visite du 9 janvier. »

128. Le témoin n'a jamais constaté de difficulté à l'ouverture de la porte patio du 301, alors qu'effectivement au 302, il paraissait parfois difficile d'ouvrir la porte, mais celle-ci n'a jamais bloqué à l'opération.

129. Le témoin n'a vu aucune infiltration d'eau, ni constaté aucun dommage à la porte, comme on peut le lire à la page 9, au point numéro 8, du rapport E-2. Les portes redeviennent fonctionnelles lorsque le soleil les frappe et il n'y a aucune lacune de performance affectant lesdites portes.

130. La fluctuation du taux d'humidité enregistré par les sondes était ponctuel et non constant dans l'appartement 302. Son opinion, c'est que l'occupant doit absolument abaisser son taux d'humidité, selon la variation de température en période de froid extrême.

131. Quant à la demande de monsieur Caron, pour le changement complet des portes patio du bâtiment, cela, pour le témoin, dépasse l'entendement, puisque les portes sont performantes, répondent aux meilleures normes canadiennes et que tout produit de remplacement pourrait aisément être de performance inférieure mais certainement pas supérieure.

132. Le témoin n'a vu, ni ne s'est fait exhiber ou présenter aucun rapport de dommage ou de rapport manifestant que les portes patio n'affichaient pas la performance attendue et, par voie de conséquence, que l'on devrait changer ces portes.

133. Contrairement, à un commentaire de monsieur Caron, de vive voix ainsi que dans le texte produit en P-10, le témoin affirme, qu'effectivement, il y a eu cinq sondes disposées dans l'appartement, dont l'une sous le comptoir de cuisine et, considérant que les autres sondes étaient disposées plutôt très près des murs extérieurs, il a tenu compte, dans ses tableaux, de cette disposition différente à l'intérieur de la pièce.
134. S'en reportant aux différentes photographies apparaissant au rapport E-2, le témoin mentionne au tribunal que, même si les portes patio des deux appartements témoin présentent de la glace, à la jonction du volet ouvrant et du cadrage, l'ampleur du phénomène n'a aucune commune mesure.
135. En conclusion, monsieur Beulé, mentionne que l'air, chez monsieur Caron, n'est pas vicié, ou n'est pas constamment au-dessus du taux d'humidité recommandé, mais qu'il s'agit plutôt de variations ponctuelles auxquelles l'occupant devra porter attention pour son propre confort.
136. En tout temps, les portes sont performantes pour le type de construction et la norme est respectée.
137. Il faut retenir que la santé et le confort sont une chose, mais que la performance d'une porte en est une autre. Les portes et fenêtres sont fabriquées pour répondre à un degré de performance qui peut sembler parfois différer de ce que les occupants conçoivent comme le confort auquel ils s'attendent.

Témoignage de M. Nicolas Bernier

138. Monsieur Bernier revient pour compléter son témoignage antérieur et celui de monsieur Beulé sur un point. Il affirme que, lors de sa visite du 3 février, à 8h30, les fenêtres de la salle de bain et de la chambre numéro 2 étaient bloquées par de la glace, contrairement à ce qu'a prétendu, un peu plus tôt et dans ses commentaires écrits, monsieur Caron.

Témoignage de M. Benoit Pelletier

139. Monsieur Pelletier est conciliateur pour Qualité Habitation, l'Administrateur de la garantie depuis cinq (5) ans.
140. Auparavant, il a été vingt-cinq (25), directeur d'un service d'urbanisme et fut formé en tant que technicien en génie civil et fait partie de l'ordre des technologues professionnels.
141. Le témoin a été assigné au dossier par l'Administrateur, dès la dénonciation des différents problèmes existant alors.
142. Son premier rapport, daté du 18 octobre 2013 et apparaissant en A-2, concluait que lors de sa visite, il lui était impossible de vérifier les dires du Bénéficiaire, considérant la température existante, lors de sa visite du 5 septembre 2013 et que « celle-ci (Garantie Qualité Habitation) procédera à une inspection supplémentaire en janvier 2014 ».
143. Dans son deuxième rapport, daté du 19 mars 2014, apparaissant en P-5 et A-11, le témoin a alors constaté que dans diverses unités, le taux d'humidité ambiant semblait se maintenir, à ce moment-là, à 30%, mais que, même si l'Entrepreneur « mentionne qu'il est possible que certains Bénéficiaires maintiennent un taux d'humidité élevé à l'intérieur de leur logement », l'Entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis aux portes patio de toutes les unités du 1384 et 1386 ».
144. La température extérieure au moment de la visite fut constaté à -19C.
145. On peut voir, sur les photos apparaissant en pages 16 et 17 de 19 qu'il y a des traces de condensation et que les coupe-froid, à certains endroits, selon le témoin, n'étaient pas assez longs.
146. Par la suite, lors du *suivi des travaux* numéro 1, rédigé suite à une visite du 4 mars 2015, pour collecter des informations, et au *suivi des travaux* numéro 2, qui

à ce moment-là n'a pas été précédée d'une visite, le témoin a conclu qu'aucun nouveau correctif n'était requis et que l'Administrateur avait complété son inspection, puisque l'Entrepreneur avait effectué les travaux correctifs requis.

147. Le témoin dépose alors son rapport et décision du 19 mars 2014 en A-11, celui-ci apparaissait par ailleurs dans le cahier de pièces du Bénéficiaire en P5, le *suivi des travaux* numéro 1, en A-12, celui-ci apparaissant par ailleurs dans un cahier de pièces à l'onglet 13 du cahier de pièces soumis lors d'une audience antérieure pour fins de décision intérimaire, le cahier portant la date du 1^{er} février 2016. Et le *suivi des travaux* numéro 2 en A13.

DISCUSSION

148. Le point de départ de notre réflexion sur la preuve reçue en audience est, sans doute, la reconnaissance unanime de tous les intervenants qui ont eu l'occasion de visiter les unités d'habitation du Bénéficiaire visé par la dénonciation de formation de condensation de givre et de glace à la jonction du volet ouvrant des portes patio, plus particulièrement, quant à l'unité 302 du 1384 St-Gédéon.
149. Plusieurs interventions ont été faites par l'Entrepreneur suite à de simples dénonciations de la part du Bénéficiaire ou suite à des directives de l'Administrateur de la garantie.
150. Quant aux portes patio, précisément, il est bon de signaler les principaux moments d'intervention de l'Entrepreneur ou d'experts ou de l'Administrateur de la garantie.

151. Le **15 août 2013**, le représentant du Syndicat des copropriétaires a, dans sa liste des travaux non conformes, indiqué au point 4^o « des problèmes importants d'eau et de glace dans la structure des portes patio durant l'hiver ».
152. Le **18 octobre 2013**, l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur de la garantie, monsieur Benoit Pelletier, concluait, quant à la problématique des portes patio, qu'il devrait procéder à une inspection supplémentaire en janvier 2014. (a2)
153. Le **19 mars 2014**, monsieur Pelletier rendait, suite à une visite du 6 février 2014, une directive que « l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis aux portes patio de toutes les unités du 1384 et 1386, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché ».
154. Le **27 mai 2014**, dans un rapport de la firme Patenaude Trempe qui n'était pas encore à cette époque membre du CLEB, rapport produit en onglet 3, du cahier de pièces du Syndicat des Copropriétaires daté du 15 octobre 2014, le signataire du rapport, monsieur Nicolas Bernier, constate que la porte coulissante est dans l'axe d'isolation du mur, conformément aux usages de l'industrie et que, selon les observations obtenues de monsieur Caron, « aucune formation de givre ni aucun dépôt de glace ne se forme à l'intérieur sur le verre des portes coulissantes (page 4 du rapport).
155. L'auteur est d'opinion que « nous n'avons pas pu observer les problèmes de gel des volets des portes coulissantes avec les cadres. Toutefois, nous avons observé les symptômes de problèmes d'étanchéité à l'air au droit des garnitures d'étanchéité » . . . « des essais de performance d'étanchéité à l'air devraient être réalisés au niveau de quelques portes coulissantes ».
156. Le **4 juin 2014**, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur concluaient une entente, d'ailleurs entérinée par le tribunal, dans une décision intérimaire, à l'effet que l'Entrepreneur ferait exécuter un test d'étanchéité sur les trois portes patio du 1384-302 par une entreprise spécialisée dans ce domaine.

157. Le **11 mai 2015**, un rapport de la firme PTVD, membre du CLEB, détaille la description des essais effectués pour vérifier la performance d'étanchéité à l'air des portes et, particulièrement des volets coulissants pour, après avoir fait toute la démonstration, conclure comme suit :

PARTIE 4 – CONCLUSION

« Les essais ont permis de démontrer que les échantillons Nos. 1 et 2 (portes coulissantes) mis à l'essai, tels que construits et suite aux modifications apportées par Novatech, respectent les exigences de performance correspondant au niveau A3 relativement à l'étanchéité à l'air, conformément à la norme CAN/CGSB-82.1 Portes coulissantes. Les essais ont également permis de démontrer que l'échantillon No. 3 (porte coulissante) mis à l'essai, tel que construit et suite aux modifications apportées par Novatech, respecte les exigences de performance correspondant au niveau A2 relativement à l'étanchéité à l'air, conformément à la norme CAN/CGSB-82.1 Portes coulissantes (tout près des exigences du niveau A3 considérant que le coupe-froid extérieur au seuil du volet n'ait pas été remplacé). »

158. Considérant ce rapport et sa conclusion, rapport qui n'est contesté d'aucune façon par quelqu'expert que ce soit, ni rapport d'expertise produit en preuve au dossier, le tribunal doit conclure que les portes coulissantes installées dans l'unité habitée par monsieur Jean-Louis Caron, sont des portes de haute qualité et d'une performance supérieure, selon la qualification de l'industrie.

159. Le **14 septembre 2015**, monsieur Pelletier émettait un rapport de *suivi des travaux* numéro 2, reproduit en P-5 et en A-13 et décidait que :

« Suivant les résultats des essais et la conclusion de la firme d'expert conseil, la Garantie Qualité Habitation reconnaît les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur et, par

conséquent, la Garantie Qualité Habitation n'a plus à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat.

Par ailleurs, si la situation se manifeste de nouveau, le Syndicat devra communiquer promptement avec l'Entrepreneur et la Garantie Qualité Habitation afin de procéder, si requis, à une inspection supplémentaire en temps opportun ».

160. Par la suite, et devant l'insatisfaction encore dénoncée du Syndicat, quant à la formation de glace dans les portes patio, une objection préliminaire fut déposée devant le tribunal, quant au droit du Syndicat de continuer des procédures d'arbitrage, alors que, d'une part, l'Entrepreneur n'avait pas contesté la décision de l'Administrateur de la garantie qui lui intimait la directive de procéder à des travaux correctifs qui furent, par la suite effectués, et par le fait que les travaux correctifs et les tests démontrèrent qu'il n'y avait aucune malfaçon, une audience fut tenue pour déterminer le droit à continuer l'arbitrage en faveur du Bénéficiaire.

161. **Le 1^{er} février 2016**, une décision intérimaire du tribunal fut rendue accordant un tel bénéfice au Syndicat.

162. Suite à des discussions entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, il fut décidé que d'autres tests seraient effectués, afin de vérifier si les soupçons, déjà émis antérieurement par l'Entrepreneur, quant au taux d'humidité excessif, par rapport à la performance attendue des portes patio, étaient fondés. Madame Jessica Parsons, représentant de l'Entrepreneur, avançait cette possibilité dans sa lettre du 13 avril 2017, reproduite en onglet 3 du cahier de pièces de l'Administrateur, pour l'audience du 6 juillet 2017 :

« Cette démarche qui impliquait d'autres frais d'expertise a été réalisée sans aucune admission de la part de Drolet, dans un objectif de bonne foi, afin d'éviter si possible, la tenue d'un arbitrage pouvant s'avérer inutile au terme de l'investigation. »

163. **Le 11 avril 2017**, suite à une investigation d'une durée de deux mois, il fut observé que l'unité 302, du 1384, St-Gédéon, l'unité de monsieur Jean-Louis Caron, subissait de façon ponctuelle des pics haussiers de taux d'humidité qui

expliquait la formation de condensation givre et glace dans les portes patio de l'unité.

164. En conclusion, cette étude, déjà commentée plus avant dans la présente, conclut que la seule explication, compte tenu des tests précédents et des nombreuses interventions de l'Entrepreneur, que le taux d'humidité ambiant, dans cette unité d'habitation, fournissait l'explication la plus plausible et la plus probable de la formation de glace à la jonction des volets ouvrant et cadres des portes patio de l'unité.
165. Considérant que ce rapport, comme les autres, n'a subi, d'aucune façon, l'épreuve de rapport contradictoire ni de témoignage d'expert pouvant contredire la méthodologie utilisée ni les conclusions rapportées, le tribunal doit arriver à la conclusion que la formation de condensation de givre et de glace dans les portes patio de l'unité 302 du 1384, rue St-Gédéon, à Québec, n'est due qu'au taux fluctuant d'humidité dans l'une ou les unités du Bénéficiaire.
166. Le tribunal **CONCLUT** que l'Entrepreneur n'est responsable d'aucune déficience, malfaçon ou vice caché quel qu'il soit et **REJETTE**, par conséquent, la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

LES FRAIS D'EXPERTISE

167. Tant le Bénéficiaire que l'Entrepreneur demandent le remboursement de leurs frais d'experts respectifs.
168. Le Bénéficiaire demande, quant à lui, les frais de l'architecte Claude Bisson qui a produit un rapport préreception, daté du 9 novembre 2012, dont la page titre est reproduite au cahier de pièces de l'Administrateur à l'onglet 6. Il y a également le rapport de monsieur Renaud Bergeron des Entreprises Réseau De Vinci, experts en bâtiment qui a procédé à une thermographie infrarouge et dont le rapport d'observation a été préparé le 4 février 2015 et dont il est fait mention au rapport de l'Administrateur de la garantie daté du 15 juin 2015 et produit à l'onglet 16 du cahier de pièces de l'Entrepreneur daté du 1^{er} février 2016.

169. Nous devons faire mention que ces deux experts n'ont pas été entendus lors de l'audience du 6 juillet 2017 ni leurs rapports déposés au dossier du tribunal.
170. Par conséquent, le tribunal **REJETTE** la demande de remboursement des frais d'experts présentée par le Bénéficiaire.
171. La demande de remboursement des frais d'experts, présentée par l'Entrepreneur, se retrouve au cahier de pièces de celui-ci pour l'audience des 6 et 7 juillet 2017 et un tableau compilatif apparaît à ce cahier à l'onglet 5. Ce tableau totalise un montant de 23 391,68\$ auquel on doit ajouter la facture du 7 juillet 2017 produite par le CLEB pour un montant de 8 094,24\$ pour préparation du dossier pour audience et présence de messieurs Nicolas Bernier et Charles Beaulé à l'audience. Le tout représente donc une réclamation totale de 31485,92\$.
172. Cette demande de remboursement est présentée pour des factures incluant des activités du CLEB ou, dans certains cas, du sous-traitant PTVD, pour des activités débutant le 3 octobre 2014.
173. Le tribunal doit s'attarder sur les différentes factures, qui ne sont pas contestées, quant aux activités décrites, ni au montant réclamé, pour chacune d'elle, ni au total. Mais il nous faut répondre aux questions suivantes :
- Ces activités ont-elles été requises dans le cadre de la demande en arbitrage?
 - Les rapports et témoignages des experts ont-ils été utiles à l'arbitre?
 - Selon les circonstances, les frais doivent-ils tous être endossés par la partie qui succombe?

174. Procédons à l'analyse de tout ceci.
175. La facture F-21810, datée du 27 février 2015, reflète les activités des intervenants de Patenaude Trempe Van Dalen pour la période allant du 3 octobre 2014 au 26 février 2016.
176. Quant à la facture F-21860 datée du 30 avril 2015, elle reflète les tests d'étanchéité à l'air des portes patio du Bénéficiaire.
177. Il apparaît au tribunal que ces deux factures détaillent les activités utiles pour arriver à la rédaction du rapport de PTVD du 11 mai 2015 qui établit la description et les conclusions des recherches à l'origine des deux factures précédemment mentionnées, le tout faisant suite à l'entente intervenue le 4 juin 2014 et remise en P-7 dans le cahier du Bénéficiaire daté du 23 juin 2017 en prévision de l'audience des 6 et 7 juillet 2017.
178. On peut noter à cette entente, en pages 1 et 2 de P-7 ce qui suit :

2.- Portes patio de toutes les unités des 1384 et 1386 St-Gédéon

L'entrepreneur fera exécuter un test d'étanchéité sur les trois portes patio du 1384-302 par une entreprise spécialisée dans ce domaine. (texte en noir dans l'entente)

2014.06-09 (CMD): Des correctifs ont été apporté par Novatech le 20 mai dernier, CMD demandera à Novatech de réaliser un test in-situ pour comprendre le phénomène d'exfiltration d'air. (texte en rouge dans l'entente)

2014.06.30 - Le syndicat n'est pas contre un nouveau test in-situ de Novatech. Il est toutefois important de mentionner qu'à la page 4 de son rapport, vos experts Patenaude et Trempe indiquent : Le verre du battant de la porte-coulissante situé le plus à l'extérieur est, quant à lui, environ 10 mm en deçà de la face extérieure de l'isolant rigide installé dans la cavité derrière le revêtement de fibrociment. (texte en bleu dans l'entente)

Ce que le syndicat comprend de votre texte, c'est que CMD prendra toutes les dispositions pour se conformer à la décision de l'Administrateur du plan de garantie du 19 mars 2014 soit : faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis aux portes-patio de toutes les unités du 1384 et 1386, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché. Et que CMD tiendra compte aussi des commentaires ci-haut mentionnés de vos experts Patenaude et Trempe. (texte en bleu dans l'entente)

Si ce test n'est pas concluant, l'entrepreneur devra trouver la source du problème. (texte en noir dans l'entente)

ACCEPTÉ **REFUSÉ** **CMD** : _____ ✓ _____ »

179. Le tribunal retient de cette partie de l'entente que Construction Marc Drolet (CMD) a accepté que si ce test n'était pas concluant, l'Entrepreneur devrait trouver la source du problème.
180. Le test fut effectivement concluant, tel qu'il appert en onglet 1 du cahier de pièces de l'Entrepreneur pour l'arbitrage des 6 et 7 juillet 2017, alors que le rapport conclut que les portes patio installées au pourtour du bâtiment du Bénéficiaire répondent aux critères de meilleure performance de l'industrie Canadienne.
181. Considérant que l'Entrepreneur devait, dans les circonstances du présent dossier, pour se conformer à la directive de l'Administrateur de la garantie, effectuer ce test de performance des portes patio, ces deux factures des 27 février et 30 avril 2015 ne seront pas remboursables par le Syndicat malgré la demande de l'Entrepreneur à cet effet.
182. Quant aux factures F22164 du 30 juin 2016, F8748 du 31 août 2016, F22248 du 31 janvier 2017 et F22283 du 31 mars 2017, elles correspondent aux activités de PTVD et du CLEB répondant à la décision par l'Entrepreneur de procéder à la détermination de la cause de la problématique de condensation givre et glace

dans les portes patio du Bénéficiaire et pour le tribunal répondent encore à l'entente convenue entre le 4 juin 2014 entre l'Entrepreneur et le Syndicat des copropriétaires et répond, par conséquent, à l'acceptation, par l'Entrepreneur, de s'obliger à trouver la source du problème.

183. Par la suite, le rapport du CLEB daté du 11 avril 2017, tel que le tribunal a eu l'occasion d'en discuter amplement plus avant dans la présente décision, il est apparu clair aux yeux du seul expert ayant produit un rapport en ce sens, non contesté, que la problématique de condensation givre et glace dans les portes patio du Bénéficiaire correspond à, selon les conclusions du rapport, des pointes d'humidité trop élevées pour la performance attendue des portes, portes qui sont de qualité supérieure dans l'industrie.
184. Compte tenu que ces activités faisaient suite à l'entente intervenue le 4 juin 2014, les factures correspondant aux activités pour arriver à cette conclusion de ce rapport du 11 avril 2017, ne seront pas remboursables à l'Entrepreneur.
185. Par ailleurs, compte tenu de la conclusion claire du rapport du CLEB du 11 avril 2017, qui établit clairement la cause de la problématique des portes patio du Bénéficiaire, ce dernier aurait dû, à moins d'avoir en main un rapport contradictoire à produire au dossier du tribunal et du témoignage d'un ou d'experts relativement à cette conclusion du rapport du CLEB du 11 avril 2017 accepter la situation et mettre un terme à l'arbitrage.
186. Les frais de préparation et de témoignage des experts, encourus par l'Entrepreneur pour la préparation et les témoignages seront, par conséquent, remboursables par le Bénéficiaire.
187. Ces frais sont établis à la facture F22317 du 7 juillet 2017 du CLEB et s'élèvent à la somme de 8 094,24\$ que le Bénéficiaire devra rembourser à l'Entrepreneur.

DÉCISION

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

- **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur de la garantie manifestée dans le rapport de suivi des travaux #2 du 14 septembre 2015 déposé en A-13;
- **CONDAMNE** le Syndicat des Copropriétaires Les Condominiums Notre-Dame L'Ancienne-Lorette à rembourser l'Entrepreneur pour les frais d'experts à concurrence de 8 094,24\$ dans les soixante (60) jours de la réception de la présente;
- **CONDAMNE** l'Administrateur aux frais de l'arbitrage moins une somme de 500\$ payable par le Syndicat des Copropriétaires Les Condominiums Notre-Dame L'Ancienne-Lorette;
- **CONDAMNE** le Syndicat des Copropriétaires Les Condominiums Notre-Dame L'Ancienne-Lorette à payer la somme de 500\$ pour les frais d'arbitrage;
- **LE TOUT** selon les termes des articles 116 et 123 du *Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs*.

MONTRÉAL, le 25 août 2017

Jean Doyle, avocat
Arbitre

JDY-1500-019-GAMM