

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

RÉFÉRENCE : 20222708

Entre : **SUZIE LATREILLE** Bénéficiaire

Et : **INVESTISSEMENT BONZAÏ INC. /
(CONSTRUCTION BONZAÏ INC.)** Entrepreneur

Et : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)** Administrateur

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Sonia de Lafontaine, ing.

Pour le Bénéficiaire : Suzie Latreille

Pour l'Entrepreneur : Sylvie Pilon

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Dates d'audience : 15, 16 février et 30 mars 2023, par Zoom

Date de la décision : 20 avril 2023

Mandat

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination de la soussignée, le 6 septembre 2022. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties pour entendre cette demande d'arbitrage.

Historique du dossier

- 12 septembre 2019 : Signature du contrat préliminaire
- 12 septembre 2019 : Signature du contrat de garantie
- 5 mars 2020 : Formulaire d'inspection pré-réception signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire
- 13 novembre 2020 : Avis de fin des travaux et déclaration d'exécution finale des travaux
- 19 novembre 2020 : Visite pré-réception, rapport et carnet d'entretien suivant la visite par M. Emil Botezatu
 - 12 mars 2021 : Décision de l'Administrateur pour la réclamation #5163 (autre décision – autre dossier)
 - 11 août 2021 : Visite et rapport d'inspection de détection thermique suivant la visite par Jessy Dufresne (autre décision – autre dossier)
- 28 mars 2022 : Courriel et formulaire de dénonciation envoyés par la Bénéficiaire
- 11 avril 2022 : Courriel de l'avis de 15 jours
 - 14 avril 2022 : Décision supplémentaire de l'Administrateur pour la réclamation #5163 (autre décision – autre dossier)
 - 8 août 2022 : Décision arbitrale par Roland-Yves Gagné pour la réclamation #5163 (autre décision – autre dossier)
- 10 août 2022 : Décision de l'Administrateur
- 19 septembre 2022 : Décision rectifiée de l'Administrateur
- 2 septembre 2022 : Demande d'arbitrage à GAJD
- 6 septembre 2022 : Assignation de l'Arbitre
- 26 septembre 2022 : Réception du cahier des pièces de GCR
- 19 octobre 2022 : Conférence préparatoire #1 des parties
- 22 novembre 2022 : Conférence préparatoire #2 des parties
- 4 janvier 2023 : Réception du rapport de l'inspecteur en bâtiment de la Bénéficiaire
- 18 janvier 2023 : Conférence préparatoire #3 des parties
- 3-14 février 2023 : Réception des cahiers de pièces et jurisprudences des parties
- 15, 16 février et 30 mars 2023 : Journées d'audience d'arbitrage

Résumé

[2] L'immeuble concerné est situé au 18031 rue de Cheverny, Mirabel.

[3] Suite aux conférences préparatoires, les points suivants demeurent en litige :

- **Point #2 - Lien continu du pare-vapeur**
- **Point #6 - Dégagement insuffisant du revêtement mural extérieur**
- **Point #7 - Balcon arrière – absence possible d'un solin**

[4] Il n'y a pas eu de visite de la résidence de la Bénéficiaire effectuée conjointement par l'Arbitre et les parties dans le présent dossier, puisque la Bénéficiaire s'y est finalement opposée lors de la conférence préparatoire du 18 janvier 2023.

Questions soulevées

[5] Le mur extérieur, et par le fait même, le pare-vapeur (**point #2**) fait-il partie des parties privatives ou des parties communes à usage restreint?

[6] La dénonciation a-t-elle été effectuée dans un délai raisonnable?

[7] Est-ce que les problèmes soulevés (**points #2, #6 et #7**) constituent des malfaçons ou des vices cachés, selon le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs?

[8] L'argumentaire des parties s'est tout d'abord articulé autour des deux premières questions, qui sont intimement liées, à tout le moins pour le **point #2**.

Parties communes et parties communes à usage restreint

[9] En ce qui concerne les parties communes, la déclaration de copropriété stipule que :

« (...) nonobstant l'énumération ci-dessus, les parties communes comprennent tout le terrain et toutes les parties construites ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives »...

[10] De plus, ladite déclaration précise également que les parties communes à usage restreint comprennent :

1. *« Les allées pour accéder aux garages desservant les parties privatives aménagées avec de la pelouse, un arbre ou un arbuste.*
2. *Tout conduit et toute canalisation, toute unité de ventilation et de climatisation, le cas échéant, ainsi que tout élément de services à parties privatives et qui desservent exclusivement une partie privative.*
3. *Les perrons.*

4. *Tout élément des constructions et aménagements, selon la situation des lieux après la construction sur chaque partie privative, pour tout ce qui empiète sur la partie commune après le parachèvement de la construction par le DÉCLARANT.*
5. *L'intégralité des parties communes (...) »*

Certificat de localisation et plan global de localisation

[11] Sur le certificat de localisation et le plan global de localisation, il est possible de constater que le lot 6 322 693, lot de la Bénéficiaire, est indiqué comme étant une partie privative.

Délai de dénonciation

[12] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs indique, à l'article 2.8, la notion de « Délai raisonnable ». Il est dit que :

« De manière générale, ce délai ne devrait pas excéder six (6) mois, à moins de circonstances particulières. »

[13] Dans le dossier en présence ici, et le Tribunal l'a déjà mentionné, l'aspect des parties privatives et des parties communes à usage restreint reconnues comme telles ou non, a eu une incidence sur le délai de dénonciation, à tout le moins, concernant le **point #2**.

Malfaçon

[14] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à l'article 27, paragraphe 3 stipule que :

« (...) la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons; »

[15] Pour le **point #2**, Mme Beausoleil-Carignan, conciliatrice pour GCR, affirme ce qui suit dans sa décision du 10 août 2022 :

« La visite des lieux nous a permis de constater que le point 2 s'apparente aux critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. »¹

¹ Décision de l'Administrateur du 10 août 2022, p.9

[16] Elle ajoute aussi :

« (...) la situation dénoncée est connue depuis le 19 novembre 2020, soit plus de (16) mois suivant la constatation des faits (...) »²

« Nous sommes toutefois d'avis que le délai entre la découverte de la malfaçon par le bénéficiaire et la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur est déraisonnable. »³

[17] En ce qui concerne le **point #6**, Mme Beausoleil-Carignan, soutient ce qui suit dans sa décision du 10 août 2022 :

« La visite des lieux nous a permis de constater que le point 6 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. »⁴

[18] Elle ajoute aussi :

« (...) situation de laquelle ils ont informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 28 mars 2022, soit environ (8) mois suivant la découverte, ce qui nous situe en deuxième année de garantie dont la couverture se limite au vice caché et au vice majeur. »⁵

« Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente n'a pas été découverte dans l'année suivant la réception du bâtiment et n'a pas été dénoncée dans un délai raisonnable »⁶

[19] En ce qui concerne le **point #7**, Mme Beausoleil-Carignan, écrit ce qui suit dans sa décision du 10 août 2022 :

« La visite des lieux nous a permis de constater que le point 7 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. »⁷

Lors de la visite, l'administrateur est en mesure de constater l'absence de solin à la jonction entre le revêtement extérieur et le balcon arrière, balcon ne permettant pas le libre écoulement de l'eau. Cette jonction doit être recouverte d'un solin, qui remonte d'au moins 150 mm sous le pare-intempérie du mur, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. »⁸

² Décision de l'Administrateur du 10 août 2022, p.9

³ Décision de l'Administrateur du 10 août 2022, p.10

⁴ Décision de l'Administrateur du 10 août 2022, p.18

⁵ Décision de l'Administrateur du 10 août 2022, p.16

⁶ Décision de l'Administrateur du 10 août 2022, p.18

⁷ Décision de l'Administrateur du 10 août 2022, p.20

⁸ Décision de l'Administrateur du 10 août 2022, p.19

[20] Elle ajoute également :

« (...) situation de laquelle ils ont informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 28 mars 2022, soit environ (8) mois suivant la découverte, ce qui nous situe en deuxième année de garantie dont la couverture se limite au vice caché et au vice majeur. »⁹

« Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente n'a pas été découverte dans l'année suivant la réception du bâtiment et n'a pas été dénoncée dans un délai raisonnable »¹⁰

Vice caché

[21] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à l'article 27, paragraphe 4 énonce que :

« (...) la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; »

[22] En regard du **point #2**, M. Botazetu soutient que c'est un :

« Vice de construction. Le lien continu du pare-vapeur pourra être altéré, ce qui causera des dommages latents à long terme, avec des conséquences reliées à l'humidité. Ces conséquences peuvent conduire à une certaine perte d'usage des espaces. »¹¹

[23] Pour le **point #6**, M. Botazetu affirme que c'est une :

« Non-conformité au code de construction. Malfaçon. Vice apparent visible sans exploration supplémentaire. »¹²

[24] En ce qui concerne le **point #7**, M. Botazetu qualifie le vice de :

« Non-conformité au code de construction. Malfaçon. Vice partiellement visible. Les dommages à la structure peuvent prendre du temps à se manifester; toutefois en cas de dommages causés par ces infiltrations, nous considérons la mauvaise installation comme la vraie cause du défaut. »¹³

⁹ Décision de l'Administrateur du 10 août 2022, p.19

¹⁰ Décision de l'Administrateur du 10 août 2022, p.21

¹¹ Rapport d'inspection du 14 décembre 2022, p.14

¹² Rapport d'inspection du 14 décembre 2022, p.11

¹³ Rapport d'inspection du 14 décembre 2022, p.8

[25] Nous sommes à même de constater que les experts ne s'entendent pas sur les deux premières questions soulevées d'emblée au début de cette décision. À titre d'exemple, le **point #7** est situé en deuxième année de garantie par la conciliatrice, mais qualifié de malfaçon non apparente, ce qui ne concorde pas, et il est également qualifié de malfaçon ou de vice partiellement visible par l'expert de la Bénéficiaire.

Témoignages

[26] Cinq (5) témoins ont présenté leur version des faits lors de l'audience, à savoir : la Bénéficiaire (Mme Latreille); l'expert ayant rédigé le rapport pré-réception en 2020 et un rapport subséquent daté du 14 décembre 2022 pour la Bénéficiaire en 2022, (M. Botezatu); la conciliatrice (Mme Beausoleil-Carignan), l'Entrepreneur (Mme Pilon) et l'expert de l'Entrepreneur (M. Babs).

PREUVE DE LA BÉNÉFICIAIRE

Mme Latreille

[27] Témoignant pour elle-même, la Bénéficiaire explique la problématique concernant l'aspect des parties communes et privatives qu'elle a rencontrée concernant le **point #2**, puisque le pare-vapeur est contenu dans un mur, qui lui était, selon ses connaissances et selon ce qu'on lui avait dit, une partie commune. Elle soutient que la dénonciation « dite tardive » est reliée au fait qu'elle attendait la dénonciation du syndicat de copropriété pour sa propriété ainsi que d'autres pour le **point #2**.

[28] La Bénéficiaire présente un témoin, M. Botezatu, ingénieur et maître inspecteur. M. Botezatu est reconnu comme expert par l'Administrateur et l'Arbitre.

M. Botezatu

[29] Interrogée par la Bénéficiaire, M. Botezatu explique avoir soulevé diverses problématiques dans son rapport pré-réception du 19 novembre 2020, dont entre autres, les coulisses d'eau le long du parement à plusieurs endroits, résultant, selon lui, d'un problème d'isolant ou de pare-vapeur (**point #2**).

[30] Cela créera, selon lui, des problèmes à long terme d'humidité à l'intérieur du mur.

[31] En ce qui concerne le **point #6**, dégagement insuffisant du revêtement mural avec le sol, M. Botazetu explique que le minimum de 8 pouces exigé par le Code national du bâtiment (200 mm) n'a pas été mesuré partout (parfois 4 ou 5 pouces). Il précise que des problèmes d'humidité pourraient survenir éventuellement, avec la montée d'eau par capillarité puisque le dégagement n'est pas suffisant.

[32] Pour le **point #7**, l'absence probable d'un solin sous le balcon, M. Botezatu explique, photos à l'appui, qu'on aperçoit probablement le bois sur l'une d'elles, que cela démontre que l'installation n'a pas été effectuée adéquatement et que des problèmes latents et futurs peuvent survenir.

[33] Pour le **point #2**, en réponse à une question de l'Administrateur lui demandant les conditions météorologiques lors des deux (2) journées de ses inspections (19 novembre 2020 et 14 décembre 2022), M. Botazetu répond que ce n'est indiqué dans aucun des deux rapports. Il précise que les photos font foi de la température et qu'on peut avoir les données de Météomédia (pas déposées).

[34] L'Administrateur demande si l'ensemble des photos des deux rapports, surtout celles de 2020, ont été prises chez la Bénéficiaire; l'expert répond qu'il n'en est pas certain puisque le rapport de 2020 portait sur l'ensemble des copropriétés.

[35] Toujours en lien avec le **point #2**, l'expert explique que l'eau ruisselait moins (l'eau était « moins active », seulement des traces d'eau) lors de son rapport de 2022 que lors de son inspection en 2020; il précise que les conditions climatiques extérieures jouent un rôle important pour observer ce phénomène.

[36] En réponse à une autre question de l'Administrateur lui demandant d'expliquer les relevés effectués avec sa caméra lors des deux visites, M. Botezatu répond qu'il n'a constaté que des anomalies générales avec celle-ci, car ce n'est pas un appareil à rayons X. Il n'a pas fait de calculs, mais il s'est basé sur des observations. Questionné, il répond que la couleur bleue observée sur l'appareil peut représenter une anomalie, qui provient probablement d'un phénomène, mais il faut investiguer plus loin pour le savoir.

[37] L'Administrateur n'a pas de question pour l'expert de la Bénéficiaire en lien avec le **point #6**.

[38] Pour le **point #7**, le balcon, l'Administrateur questionne l'expert et tente de comprendre, photos partagées à l'écran à l'appui, si c'est le scellement qui a été mal effectué ou le solinage; l'expert répond que si un solinage est manquant, l'eau ne sera pas évacuée adéquatement et s'écoulera à l'intérieur du mur.

[39] En réponse à une question de l'Administrateur à savoir s'il a vu de la pourriture, il répond qu'il n'a pas pu voir à l'intérieur et que des problèmes semblables sont toujours latents.

[40] Contre-interrogé par l'expert de l'Entrepreneur sur le **point #2**, M. Botazetu répond que cela pourrait être une possibilité que l'eau qui coule sur le parement pourrait être due à la condensation par le soleil.

[41] En réponse à une question de l'expert de l'Entrepreneur à savoir pourquoi il n'a pas procédé à une ouverture dans le mur si son appareil présentait une anomalie (ligne bleue) qu'il associerait probablement à de la condensation, il répond que non, il n'a pas cru bon de le faire, mais il l'a recommandé.

[42] En réponse à une question de l'expert de l'Entrepreneur à savoir si, lorsque toutes les mêmes conditions particulières sont réunies (température extérieure, air qui sort, etc.), on devrait voir des coulisses d'eau sur le parement à chaque fois et donc sur le pavé en bas également, M. Botazetu répond que techniquement, oui.

[43] En réponse à une question de l'expert de l'Entrepreneur à savoir pourquoi lors de son 2^e rapport en 2022, il n'a pas mis les conclusions des lectures de son appareil, M. Botazetu répond que les lectures n'étaient pas concluantes.

[44] Pour le **point #6**, le dégagement avec le sol, l'expert de l'Entrepreneur demande à M. Botazetu si le niveau entre le sol fini et le haut de la fondation finie est correct. Celui-ci répond que c'est 6 pouces avec la fondation et que cela respecte le Code national du bâtiment.

[45] Selon M. Botazetu, le dégagement entre le sol fini et le bas d'un revêtement de maçonnerie doit être de 6 pouces selon le Code national du bâtiment et de 8 pouces pour un revêtement sensible à l'humidité; l'Entrepreneur lui demande si le revêtement en place est sensible à l'humidité; M. Botazetu répond que non.

[46] Les questions de l'expert de l'Entrepreneur à propos du **point #7** pour l'expert de la Bénéficiaire sont : est-ce qu'il y a une défektivité du solin? Une absence du solin? Une défektivité de la moulure? Est-ce que le bois qu'il dit qu'on voit est la solive? La fourrure? M. Botazetu ne peut répondre à toutes ces questions, car il dit qu'il faudrait « ouvrir et aller voir » pour le savoir vraiment. L'important, c'est l'endroit où l'eau peut passer et s'évacuer sans altérer le bois et la structure.

[47] L'aspect du délai de dénonciation tardif pour le **point #2** est ramené par l'Administrateur, car elle apporte le fait que la Bénéficiaire n'a pas apporté sa preuve sur celui-ci lors de son témoignage au tout début.

[48] La Bénéficiaire précise que ce n'est pas de mauvaise foi ou par négligence puisqu'elle avait d'autres dossiers en cours où elle aurait également pu dénoncer ce point, mais on lui disait de ne pas le faire à titre personnel (partie privative), puisque c'était une partie commune (un mur). Elle attendait que le syndicat de copropriété le fasse et l'a finalement fait le 28 mars 2022, lassée d'attendre.

[49] Questionnée sur ce point par l'Administrateur, elle précise que oui, le syndicat de copropriété semblait ne pas vouloir le faire puisqu'il faisait confiance à l'Entrepreneur qui disait qu'il ferait les travaux (pièce B-7).

[50] Elle mentionne également avoir lu la déclaration de copropriété et que le 28 mars, elle s'est décidée de faire la dénonciation au même moment où le cas de moisissures extrêmes venait de survenir; c'est à ce moment qu'elle a appris que c'était une partie privative.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

Mme Beausoleil-Carignan

[51] L'Administrateur présente comme témoin la conciliatrice, Mme Beausoleil-Carignan. Interrogée, celle-ci précise qu'elle a également traité un premier dossier, le #5163, avec la même Bénéficiaire et que les points qui y étaient traités étaient tous de nature privative. Cependant, elle précise n'avoir eu la déclaration de copropriété qu'en date du 4 mai 2022.

[52] Selon Mme Beausoleil-Carignan, le délai de dénonciation est donc de 16,23 mois et ne se situe plus en période de malfaçon, selon le Règlement.

[53] À propos du **point #2**, questionnée à savoir si c'est une malfaçon, Mme Beausoleil-Carignan répond que oui, mais non apparente, car elle n'a pas vu de désordre sur les murs intérieurs lors de sa visite du 2 mai 2022.

[54] Pour le **point #6**, bien que Mme Beausoleil-Carignan ait stipulé dans sa décision du 10 août 2022 que la situation avait été constatée le 11 août 2021, le problème avait d'abord été relevé et fait l'objet d'une recommandation dans le rapport pré-réception du 19 novembre 2020.

[55] Interrogée, elle soutient que les articles 9.15.4.6 et 9.27.2.4 sont applicables dans le cas présent et que même si à certains endroits ponctuels, le dégagement de 200 mm n'est pas respecté, étant donné que le revêtement est métallique, cela ne créera pas de désordre.

9.15.4.6 Partie hors sol

Les murs de fondation extérieurs doivent dépasser d'au moins 150 mm le niveau de sol fini.¹⁴

9.27.2.4 Protection du revêtement extérieur contre l'humidité

Il doit y avoir un dégagement d'au moins 200 mm entre le niveau du sol fini et un revêtement extérieur sensible à l'humidité comme le bois, le contreplaqué, les panneaux de copeaux et de copeaux orientés (OSB) et les panneaux de fibres durs non traités.¹⁵

¹⁴ Extrait de l'article 9.15.4.6 du CCQ-CNB 2010 (modifié Québec)

¹⁵ Extrait de l'article 9.27.2.4 du CCQ-CNB 2010 (modifié Québec)

[56] Questionnée à propos du **point #7**, Mme Beausoleil-Carignan, précise que ce n'est pas un « vrai solin, car il ne traverse pas la lame d'air; il n'est donc pas conforme » (citation). Mais elle soutient que la lame d'air est existante, que les fourrures sont prolongées, et qu'en conséquence, l'eau peut s'écouler, le facteur de risque est faible et qu'elle n'a pas constaté de désordre.

[57] En contre-interrogatoire, la Bénéficiaire demande à Mme Beausoleil-Carignan pourquoi, lors de sa visite du 2 mai 2002, elle n'a pas reporté le **point #2** si la température n'était pas propice pour observer adéquatement ce point. Mme Beausoleil-Carignan répond que, pour elle, le délai était déjà déraisonnable, donc le point était déjà refusé.

[58] En ce qui concerne le **point #6**, la Bénéficiaire lui demande s'il est vrai qu'à certains endroits le dégagement du revêtement avec le sol est insuffisant. Mme Beausoleil-Carignan répond que oui, ponctuellement, conformément aux articles qu'elle a nommés.

[59] La Bénéficiaire lui demande, en regard du **point #7**, si, lors de sa visite du mai 2022, elle a constaté l'absence du solin. La conciliatrice répond que oui, le solin était non conforme.

[60] La Bénéficiaire lui demande si elle se souvient d'un appel téléphonique où il aurait été question qu'un mur est une partie commune. La conciliatrice répond que non.

[61] Questionnée par l'Entrepreneur à savoir comment elle a su que le solin ne traversait pas la lame d'air, Mme Beausoleil-Carignan répond qu'elle l'a su lors de la visite du 2 mai 2022 par l'Entrepreneur.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

Mme Pilon

[62] L'Entrepreneur, pour sa part, explique qu'elle est responsable du projet des Villas depuis 2018. Elle travaille au niveau du bureau et assure la gestion avec le surintendant de chantier, soit le gestionnaire de projets, l'actuel étant M. Babs.

[63] L'Entrepreneur présente un témoin, M. Babs, ingénieur, surintendant de chantier et gestionnaire de projets; il s'occupe de la coordination, de la qualité de l'ouvrage et des recommandations de la GCR. Le Tribunal le reconnaît comme expert.

M. Babs

[64] Pour le **point #2**, M. Babs explique la coupe d'un mur et questionné sur quel serait le désordre d'une non-continuité du lien du pare-vapeur, il répond qu'il est impossible avec un seul élément de répondre. Il faut avoir plusieurs éléments de désordre pour porter une telle conclusion.

[65] L'Entrepreneur n'a pas de question pour son expert concernant le **point #6**.

[66] Pour le **point #7**, M. Babs ne peut confirmer l'installation, car il ne supervisait pas au moment de la construction du balcon et l'enveloppe était déjà fermée. Il explique que le solin doit traverser la lame d'air.

[67] Questionné sur le nombre de balcons qu'il a vus construire depuis 2021, il répond une cinquantaine, tous conformes.

[68] En contre-interrogatoire, la Bénéficiaire lui demande quel type de supervision il fait avec les sous-traitants. M. Babs répond qu'il est là de 7h à 15h.

SOUSSIONS DES PARTIES

Bénéficiaire

Point #2 - Lien continu du pare-vapeur

[69] La Bénéficiaire réitère que, selon elle, il s'agit d'une longue sage qui a débuté en 2020. Elle a d'ailleurs plusieurs dossiers de dénonciations presque concomitants avec la GCR et la même conciliatrice.

[70] Elle prétend que selon le rapport pré-réception de novembre 2020, plusieurs unités présentaient des problèmes de pare-vapeur et c'était selon toute vraisemblance, à l'époque, un problème de parties communes. Elle attendait donc que le syndicat de copropriété fasse la dénonciation pertinente à cet effet.

[71] En mars 2021, elle transmet les documents qui lui sont demandés et ne se doute pas encore, à ce moment-là qu'il s'agit d'une partie privative et personne ne l'en informe, selon ses dires.

[72] La Bénéficiaire prétend que, si elle avait su, à ce moment-là, que c'était de nature privative, pourquoi aurait-elle attendu encore un an avant de procéder à la dénonciation?

[73] De surcroît, elle avance en preuve le fait que l'Entrepreneur avait accepté, le 1^{er} avril 2021, par courriel, de faire tous les travaux requis (pièce B-7).

[74] La Bénéficiaire prétend avoir été mal guidée et induite en erreur en ce qui concerne les parties privatives et communes à usage restreint de sa copropriété, d'autant plus que d'autres dénonciations et décisions étaient en cours à ce moment-là.

**Point #6 - Dégagement insuffisant du revêtement mural extérieur et
#7 - Balcon arrière – absence possible d'un solin**

[75] La Bénéficiaire apporte ici le même argumentaire à propos du délai de dénonciation qu'elle situe à 7½ mois et qu'elle considère non déraisonnable. Avec ce délai, pour elle, on se situe dans le délai des malfaçons.

[76] Elle se demande pourquoi la conciliatrice n'a pas demandé la déclaration de copropriété dans le cadre des décisions qu'elle avait à rendre.

[77] La Bénéficiaire cite la jurisprudence suivante :

« La perte peut aussi être un défaut qui rend la construction impropre à l'usage auquel on l'a destiné. Il suffit que les défauts touchent un élément important et qu'elles soient de nature à créer des difficultés importantes dans son utilisation... »¹⁶

[78] La Bénéficiaire émet des doutes quant au suivi des règles de l'art par l'Entrepreneur.

[79] La Bénéficiaire demande le remboursement des frais encourus pour le recours à son expert (rapport et présence à l'arbitrage).

Administrateur

[80] Pour l'Administrateur, la preuve de la Bénéficiaire présente des éléments contradictoires et la question en est une d'appréciation et de crédibilité des éléments. On doit procéder selon les paramètres du Règlement sur le plan de garantie et la procédure doit être suivie de façon impérative.

[81] Le fardeau de la preuve étant sur la Bénéficiaire, l'Administrateur soutient qu'une dénonciation effectuée le 28 mars 2022, deux (2) ans après la réception du 5 mars 2020, nous amène à la définition d'un vice caché (couverture permise pour cette date-là) ou à « quelque chose de connu avant » et qui n'a pas été dénoncée dans les délais; ce sont les deux situations possibles, selon l'Administrateur.

[82] L'Administrateur présente le certificat de localisation et le plan global de localisation comme preuves que la copropriété de la Bénéficiaire est entièrement en partie privative et que la GCR n'a pas erré. Ce ne sont pas les règles générales, mais le notaire en a décidé ainsi, affirme l'Administrateur. Elle soutient que la Bénéficiaire connaissait et avait compris le processus de dénonciation pour l'avoir exercé dans d'autres cas.

¹⁶ Syndicat des copropriétaires quartier urbain 3 c. Les Habitations Bellagio inc., [114]

[83] À propos des échanges de courriels des pièces B-4 et B-5 (courriels des 1^{er} et 2 mars 2021) apportées par la Bénéficiaire, l'Administrateur souligne qu'il y a aussi un autre courriel, daté du 2 mars, qui est manquant et qui ajoute un élément important, à savoir que la Bénéficiaire allait s'informer comment déposer le rapport pré-réception dans les bons dossiers de réclamation, commun ou privatif (ajout de la pièce A-19 par l'Administrateur).

[84] L'Administrateur soutient qu'on ne peut savoir à quels travaux exactement l'Entrepreneur fait référence dans sa correspondance du 1^{er} avril 2021; est-ce que ça implique tous les travaux du rapport pré-réception? Ce n'est pas mentionné.

Point #2 - Lien continu du pare-vapeur

[85] L'Administrateur indique qu'il n'y a aucune indication de la température sur le rapport de 2020 et pas de trace d'eau « active » sur le rapport de 2022 de M. Botazetu. Celui-ci mentionne un vice de construction à la page 14 de son rapport, mais il a apporté des nuances lors de son contre-interrogatoire.

[86] L'Administrateur soutient qu'il n'y a pas eu d'ouverture exploratoire, pas de calcul de point de rosée, donc pas de preuves de condensation à l'intérieur. Elle cite la jurisprudence suivante :

« Nous le savons, et je n'entends digresser de la jurisprudence en semblable matière, les arbitres ont depuis longtemps conclu qu'ils ne peuvent fonder leurs décisions sur hypothèse ou appréhension; »¹⁷

« Nous savons qu'il doit y avoir déficit d'usage, que ce déficit d'usage doit être grave, et bien qu'il ne soit pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, il se doit d'en réduire l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes du propriétaire (acheteur prudent et diligent. »¹⁸

Point #6 - Dégagement insuffisant du revêtement mural extérieur

[87] L'Administrateur mentionne qu'il s'agit d'un vice caché dans ce cas-ci, en regard du délai de dénonciation.

[88] L'Administrateur questionne si les mesures prises en 2020 ont bien été effectuées chez la Bénéficiaire. Elle stipule que le niveau au-dessus des fondations par rapport au sol fini respecte le Code national du bâtiment et que si le revêtement est métallique, l'article 9.27.2.4 du même Code ne prévoit pas de dégagement minimum.

¹⁷ Bouchard Guillemette c. Constructions M. & E. Godbout, [64]

¹⁸ Bouchard Guillemette c. Constructions M. & E. Godbout, [69]

[89] L'Administrateur conclut en disant qu'aucun désordre n'a été observé.

Point #7 - Balcon arrière – absence possible d'un solin

[90] L'Administrateur mentionne qu'il s'agit d'un vice caché dans ce cas-ci également. L'expert de la Bénéficiaire a conclu à une malfaçon.

[91] L'Administrateur soutient que l'expert de la Bénéficiaire recommande des travaux de scellement et qu'il a admis qu'une 2^e protection, une lame d'air, protège possiblement en évacuant l'eau, mais qu'il est difficile de le statuer si on ne le défait pas. Une correction consisterait à enlever le balcon et à refaire le solinage.

[92] En terminant, l'Administrateur fait une représentation sur les frais d'experts de la Bénéficiaire en citant une jurisprudence¹⁹ qui présente le paiement de ceux-ci au prorata des parties de rapport présentant les gains de la Bénéficiaire.

Entrepreneur

[93] D'emblée, l'Entrepreneur précise que les parties privatives et communes sont stipulées dans la déclaration de copropriété qui a été donnée le 5 mars 2020. Elle soutient également que la Bénéficiaire était présidente du syndicat de copropriété et devait être informée.

[94] Quant à la pièce B-7 précisant que l'Entrepreneur accepte de procéder aux travaux, elle précise qu'il n'est pas mentionné que quels travaux il s'agit, que la correspondance reste vague et qu'elle n'a aucune valeur.

Point #2 - Lien continu du pare-vapeur

[95] En ce qui concerne ce point, l'Entrepreneur soutient que lors de la visite du 2 mai 2022 ainsi que lors des deux (2) inspections réalisées lors de la construction, aucun désordre intérieur ou extérieur n'a été observé. Pour prétendre à un lien de pare-vapeur non-continu, il faudrait procéder à une ouverture, selon ses prétentions.

Point #6 - Dégagement insuffisant du revêtement mural extérieur

[96] L'Entrepreneur soumet que le dégagement avec le dessus de la fondation est conforme et que le revêtement en place, même s'il est plus bas, n'est pas propice au désordre.

¹⁹*Gélinas c. Habitation Consultants H.L., [191] à [200]*

Point #7 - Balcon arrière – absence possible d'un solin

[97] Et finalement, pour ce point, elle affirme que le balcon a été conçu tel que les plans, comme en a témoigné M. Babs. Le manque de scellement est, selon elle, un manque d'entretien seulement.

[98] L'Entrepreneur dit que tout a été effectué et construit selon les règles de l'art et que si une visite avait été effectuée par les parties, tous auraient été à même de constater de visu, ce qui aurait été mieux.

[99] En ce qui concerne les frais demandés par la Bénéficiaire, l'Entrepreneur stipule que le rapport qu'il a produit n'aide pas, que ce sont de vieilles photos, qu'il n'a pas effectué de thermographie; en conclusion, celui-ci ne sert pas.

DÉTERMINATION

Point #2 - Lien continu du pare-vapeur

[100] Dans le cas d'une copropriété, le Tribunal est d'avis que les parties communes à usage restreint ainsi que les parties privatives doivent être bien définies, car celles-ci peuvent influencer qui effectue la dénonciation.

[101] À la lumière des témoignages, le Tribunal est d'avis que la Bénéficiaire a été mal guidée et mal informée en ce qui concerne les parties communes à usage restreint et les parties privatives, car on pourrait s'attendre, normalement, à ce que les murs extérieurs d'une copropriété, tout comme les fenêtres, les balcons, les portes-patio et les portes d'entrée soient des parties communes à usage exclusif ou restreint, qui appartiennent par ailleurs à la propriété. Cependant, ça ne semble pas être le cas en l'espèce ici et cela aurait dû être exploré plus à fond.

[102] En effet, l'étude de la déclaration de copropriété ainsi que du certificat de localisation porte à croire que toute la copropriété de la Bénéficiaire serait privative. Pourquoi est-ce alors considéré comme une copropriété – au sens-même du terme - si celle-ci est considérée entièrement privative? La question est pertinente.

[103] Tous les documents concernant la copropriété n'ont probablement pas été fournis lors de l'audience, afin de présenter le portrait global et éclairé des parties privatives, communes et communes à usage exclusif et restreint qui ont été constitués par l'acte notarié.

[104] Il est plutôt particulier, « ce ne sont pas les règles générales », disait l'Administrateur, que les murs (incluant le pare-vapeur) constituent une partie privative. Même une personne avisée n'aurait pu conclure ainsi.

[105] En conséquence, le délai d'attente avant de déposer la dénonciation n'est pas retenu comme étant une négligence de la part de la Bénéficiaire.

[106] Par ailleurs, le Tribunal tient à souligner que Mme Beausoleil-Carignan, conciliatrice au dossier, qui traitait déjà une réclamation, issue d'une autre dénonciation avec la même Bénéficiaire, aurait déjà dû avoir la déclaration de copropriété en main pour ce précédent dossier, afin de savoir si les éléments à traiter étaient de nature privative ou commune, sans en présumer la teneur. Car il peut être surprenant de constater la nature de certains de ceux-ci (c.f. article 12 dans le cas présent).

[107] En résumé, sur ce point, le Tribunal juge que le délai n'a pas été déraisonnable puisqu'il y a eu désinformation ou manquement de la part de GCR envers la Bénéficiaire et le Tribunal souhaitait souligner cet état de fait.

[108] Mais là n'est pas la question fondamentale en ce qui concerne le lien continu du pare-vapeur. En fait, le Tribunal se pose plutôt la question suivante :

« Comment peut-on détecter une faille dans le pare-vapeur, sans effectuer une investigation plus poussée qu'une simple observation »?

[109] Pour conclure à une problématique en regard du lien continu du pare-vapeur, on doit voir des traces d'infiltration ou de condensation à l'intérieur, comme des désordres apparents à la surface des murs, puisque le pare-vapeur est habituellement installé du côté « qu'on appelle chaud ». Mais les photos, observations et preuves apportées n'en présentent pas. Aucune ouverture exploratoire n'a d'ailleurs été pratiquée. La température extérieure n'était pas la même lors des deux visites effectuées et les rapports soumis ne présentent pas les mêmes observations, tout en tirant les mêmes conclusions.

[110] La seule preuve qui a été apportée par l'expert de la Bénéficiaire, c'est que de l'eau est présente, sous certaines conditions parfois, sur le parement extérieur. Mais rien ne prouve que cette eau se trouve en lien avec la non-continuité du pare-vapeur, par une infiltration, exfiltration ou une condensation.

[111] Le parement constituant la première ligne de défense contre les intempéries, il est tout à fait normal qu'on y retrouve de l'eau, à certaines occasions.

Point #6 - Dégagement insuffisant du revêtement mural extérieur

[112] Le délai de dénonciation situe ici la problématique comme étant un vice caché puisqu'il s'agit ici d'environ 16½ mois entre le rapport pré-réception (19 novembre 2020) et la dénonciation (28 mars 2022).

[113] La question qu'on doit se poser ici est :

Est-ce qu'un dégagement insuffisant entre le bas du revêtement et le sol peut mener à un désordre pouvant mener à une perte partielle du bâtiment?

[114] Il a été démontré et reconnu par les parties qu'à plusieurs endroits, le dégagement requis entre le sol fini et le bas du revêtement n'a pas respecté le Règlement et le Code national du bâtiment. Le dégagement entre le sol fini et le dessus de la fondation, quant à lui, a été respecté.

[115] Toutefois, puisqu'il s'agit ici, en l'espèce, d'un revêtement métallique qui n'est pas propice à subir un quelconque désordre pouvant mener à une perte totale ou partielle et que l'article 9.27.2.4 du Code présente les revêtements de bois, de contreplaqué, de panneaux de copeaux, de copeaux orientés (OSB) ou de panneaux de fibres durs non traités comme étant sensibles à l'humidité, la preuve n'a pas été apportée que le bâtiment pourrait subir un préjudice majeur à long terme.

Point #7 - Balcon arrière – absence possible d'un solin

[116] Le délai de dénonciation situe également la problématique comme étant un vice caché puisqu'il s'agit ici d'environ 16½ mois entre le rapport pré-réception (19 novembre 2020) et la dénonciation (28 mars 2022).

[117] Dans la présente cause, tous les experts sont unanimes à dire qu'il est impossible de savoir clairement et précisément si l'installation a été effectuée adéquatement, c'est-à-dire, si un solin est manquant et/ou si les membranes ont été appliquées correctement.

[118] La conciliatrice a même constaté l'absence de solin à la jonction entre le revêtement extérieur et le balcon arrière; elle l'a écrit dans sa décision du 10 août 2022.

[119] Même si l'expert de la Bénéficiaire a admis qu'une certaine protection existe, à savoir la lame d'air qui permet possiblement d'évacuer l'eau, le Tribunal est d'avis qu'une installation défectueuse représente un enjeu critique. Dans le cas présent, l'eau peut stagner derrière, à la jonction, si le solinage a été mal ou non effectué.

[120] De plus, contrairement à ce que prétendent l'Administrateur et l'Entrepreneur, on peut très bien constater, sur les nombreuses photos présentées par l'expert de la Bénéficiaire, que les scellements ont été mal effectués dès le départ et qu'ils ne sont pas seulement à refaire pour cause d'entretien.

[121] Le Tribunal est d'avis qu'à long terme, ce vice caché pourrait porter préjudice à l'intégrité structurale du balcon. En conséquence, il faut enlever le balcon, refaire le solinage, le balcon et les scellements selon les règles de l'art.

Frais d'expertise

[122] L'article 124 du Règlement stipule que l'Arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinents que l'Administrateur doit rembourser à la Bénéficiaire, lorsque ce dernier a gain de cause en totalité ou en partie.

[123] Dans le cas qui est présenté ici, puisque la Bénéficiaire a eu gain de cause en partie (un point sur trois), le Tribunal ordonne le remboursement du tiers de la facture du rapport d'expertise du 14 décembre 2022 (soit 300\$ + taxes) ainsi que le remboursement de la facture pour la présence de l'expert à l'arbitrage (soit 900\$ +taxes).

DÉCISION

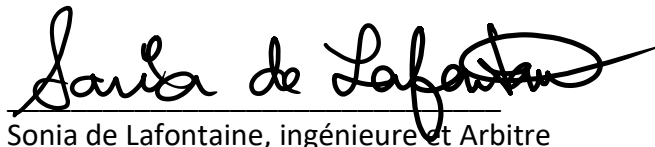
Pour tous ces motifs, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE le **Point #7** de la demande de la Bénéficiaire et ordonne l'enlèvement du balcon ainsi que la réfection complète de celui-ci avec un solinage et des scellements, selon les règles de l'art, dans les 60 jours de la présente;

REJETTE les **Points #2 et #6** de la demande de la Bénéficiaire;

ORDONNE, en conformité avec l'article 123 du Règlement, que les frais d'arbitrage et les frais d'expertise exposés ci-dessus soient à la charge de l'Administrateur.

Fait à Boisbriand, le 20 avril 2023



Sonia de Lafontaine

Sonia de Lafontaine, ingénieure et Arbitre