

Groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au  
Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 8)

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

n/d : 252  
GAJD : 20172103  
QUALITÉ HABITATION : 105991

---

**DEVANT L'ARBITRE Robert Néron, LL.B, LL.M., Arb. A.**

---

**John Lester**

Bénéficiaire de la Garantie

Et

**La Garantie Qualité Habitation**

Administrateur de la Garantie

Et

**Julie Turcotte**

Entrepreneur

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre: Robert Néron, GAJD  
Pour le Bénéficiaire : M. John Lester  
Pour l'Entrepreneur : Mme Julie Turcotte  
Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin  
Bélanger, Paradis, Avocats

## **Chronologie**

15 août 2014	Réception du bâtiment
5 mai 2016	Dénonciation à l'Entrepreneur par le Bénéficiaire
24 septembre 2016	Dénonciation à l'Administrateur par le syndicat
13 décembre 2016	Visite des lieux par le conciliateur
16 février 2017	Décision de l'Administrateur
21 mars 2017	Demande d'arbitrage au GAJD
21 mars 2017	Nomination de l'arbitre
19 mai 2017	Conférence préparatoire
22 juin 2017	Visite des lieux et audience
25 juin 2017	Décision

## **Mandat et juridiction**

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination en date du 21 mars 2017. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal est alors confirmée.

## **Litige**

[2] Le litige est un appel d'une décision de l'Administrateur émise en application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, datée du 16 février 2017 (la « Décision ») et dont le Bénéficiaire soulève 2 points en litige :

- Point no 1 : Problème d'infiltration d'air créant des zones froides**
- Point no 2 : Unité trop sèche et pas assez humide l'hiver**

[3] Il est à souligner que le point no 2 n'a été identifié par le Bénéficiaire que lors de l'audience et nous ne le retrouvons pas dans la dénonciation initiale remise à l'Entrepreneur et subséquemment à l'Administrateur.

[4] Considérant que le point no 2 n'a pas été dûment dénoncé tant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur, je considère que ce point n'est pas recevable et qu'il n'est pas devant moi. Il était important pour le Bénéficiaire de dénoncer le fait que son unité était trop sèche et pas assez humide bien avant l'audience afin que les autres parties puissent examiner et statuer sur cette problématique.

[5] Par conséquent, pour vice de forme et dénonciation en retard, soit le jour de l'audience, le point no 2 n'a pas été dûment constitué et il ne fait donc pas partie des points à litige que je dois traiter. Je n'ai donc uniquement le point 1, soit du problème d'infiltration d'air créant des zones froides, qui est devant moi et qui est l'unique objet du présent litige.

### **Valeur du litige**

[6] J'évalue les mesures afin d'apporter des corrections, si nécessaire, telles qu'appert les allégations faites dans la dénonciation du Bénéficiaire à \$ 15,000; soit pour les frais et la main-d'œuvre afin d'ouvrir des murs, l'ajout d'isolant dans les endroits déficients, la pose de gypse, de plâtre ainsi que peindre.

### **Audience**

[7] À l'audience, les personnes suivantes ont témoigné : M. Michael Donegan, thermographe de la firme Infrared d'Ottawa, M. John Lester, Bénéficiaire, et M. Conrad Turcotte, superviseur de projet et M. Michel Labelle, conciliateur et membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec.

### **Faits et preuves pertinentes**

#### **M. John Lester**

[8] Comme mentionné, le Bénéficiaire a pris possession de son unité le 15 août 2014. Le Bénéficiaire affirme que le premier hiver, soit l'hiver 2014-2015, il observait qu'il y avait des zones froides dans son unité, que son unité était sèche et qu'il avait des problèmes à respirer.

[9] Après avoir discuté de cette situation avec le conciliateur, M. Labelle, celui-ci lui aurait suggéré de faire exécuter une inspection à l'infrarouge afin de déterminer les causes possibles de ce qu'observait le Bénéficiaire. Le Bénéficiaire a donc fait appel aux services de la firme Infrared d'Ottawa qui a inspecté l'unité et a rendu son rapport thermographique le 26 février 2016.

[10] Il est à souligner que le Bénéficiaire voulait connaître la source du problème qu'il avait expérimenté dès lors du premier hiver qu'il a habité l'unité. C'est pour cette raison qu'il a attendu à l'hiver 2016 afin de trouver ce qui n'allait pas avec l'unité. À cet égard, le Bénéficiaire a même essayé d'acheter un humidificateur pour son unité, mais il affirme que l'espace dans la chambre à chauffage est trop petit pour installer un tel unit.

[11] En outre, le Bénéficiaire affirme que son échangeur d'air afin de faire sortir l'air vicié à l'extérieur n'entre pas en fonction, ce qui permettrait d'échanger l'air qu'il a à l'intérieur de son unité, ce qui selon lui ne se ferait pas.

[12] En d'autres mots, le Bénéficiaire éprouve des problèmes d'air dans son unité qu'il trouve trop sec, ce qui lui amène des problèmes de santé, de dommages à son ameublement ainsi que des fissures dans les boiseries. Le Bénéficiaire comprend néanmoins que toutes propriétés ne sont pas étanches et qu'elles laissent entrer l'air extérieur à des divers degrés.

[13] Il est à souligner que le Bénéficiaire accepte de vivre avec un minimum d'entrée d'air, mais, cependant, il n'accepte pas que le manque d'isolation dans certains murs de son unité l'amène à dépenser davantage en frais de chauffage. Autrement dit, le Bénéficiaire veut trouver une solution à ce qu'il vit au niveau de l'air ambiant, l'hiver, dans son unité.

### **M. Michael Donagan**

[14] M. Donagan est un ingénieur en mécanique ainsi qu'en informatique. Celui-ci est le propriétaire de la firme Infrared d'Ottawa. M. Donagan a témoigné qu'il est venu à inspecter l'unité du demandeur à sa demande. M. Donagan est un thermologue certifié, classe II, et il agit à ce titre depuis 14 ans.

[15] M. Donagan a pris une série de photos infrarouge avec son équipement spécialisé. Nous retrouvons le rapport de M. Donagan à la pièce A-1 et il est à souligner, cependant, que M. Donagan n'est pas qualifié afin de d'émettre une opinion sur les causes de ce qu'il observe, n'était pas un inspecteur en bâtiment certifié.

[16] Dans le rapport de M. Donagan daté du 26 février 2016, nous retrouvons 32 photos sur les 100 photos qu'il a prises lors de la visite de l'unité. Nous observons que la majorité des photos prises démontrent des variations de chaleurs et de froids dans des coins, soit dans des endroits où l'isolation est difficile à faire. Il en va de même avec les cadres de fenêtres ainsi qu'avec la porte patio de la mezzanine.

### **M. Conrad Turcotte**

[17] M. Turcotte est le frère de l'Entrepreneur et il a agi comme chef de projet lors de la construction du condominium dont habite le Bénéficiaire. M. Turcotte connaît donc très bien la structure ainsi que la façon dont fut construite l'unité du Bénéficiaire.

[18] M. Turcotte confirme que la coquille de l'unité du Bénéficiaire fut préfabriquée en usine et qu'il fut installé sur les lieux. Nous retrouvons à la pièce E-1, des photos de l'installation de la structure de l'unité du Bénéficiaire. Il est à souligner que nous retrouvons sur les photos de l'isolant ainsi qu'une membrane de polyuréthane qui recouvre la grandeur des murs ainsi que du plafond de l'unité.

[19] M. Turcotte confirme qu'une unité doit respirer et qu'elle ne peut être trop étanche afin de permettre respirer adéquatement à l'intérieur. M. Turcotte confirme que les coins sont faits en madriers et que l'isolant ne peut se retrouver dans ces coins. Il affirme cependant que selon les règles de l'art, ce sont les volets en polyuréthane qui recouvrent les coins avec un ruban adhésif rouge qui scelle le tout, conformément aux exigences du *Code en bâtiment du Québec*.

[20] En ce qui concerne le taux d'humidité dans l'unité du Bénéficiaire, M. Turcotte suggère qu'il fasse l'acquisition d'un humidificateur central ou portatif afin de régulariser la situation. Comme l'affirme M. Turcotte, la zone de confort d'une personne dans son unité est relative et est variable avec chaque personne.

[21] En terminant, M. Turcotte affirme que l'isolation de l'unité du Bénéficiaire rencontre les exigences du *Code du bâtiment du Québec* et qu'il n'existe pas, selon lui, de vice ou de défaut de construction dans l'unité du Bénéficiaire.

## **M. Michel Labelle**

[22] M. Labelle a une formation d'arpenteur-géomètre de l'Université Laval où il a obtenu son diplôme en 1982. En outre, M. Labelle a été membre de l'ordre des arpenteurs-géomètres du Québec jusqu'en 1994. Depuis, il travaille dans le domaine de l'habitation et il est membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec depuis 1999. Après avoir travaillé pour CAA habitation dans le cadre du programme écoénergique, M. Labelle travaille à titre de conciliateur pour le compte de l'Administrateur depuis 2005.

[23] M. Labelle s'est rendu chez le Bénéficiaire en décembre 2016, suite à la dénonciation qui a été reçue par l'Administrateur. À l'aide d'un psychromètre électronique, il a pris des mesures et il a effectivement observé des variantes de quelques degrés dans certaines pièces, le tout avec une humidité relative intérieure de 27% au premier plancher et de 30% au niveau mezzanine.

[24] M. Labelle a souligné dans son témoignage ainsi que dans son rapport de conciliation qu'il y avait des plantes ainsi que des meubles qui étaient auparavant appuyés aux murs, dont la lecture de ces endroits démontre une variation de température plus froide par rapport à l'ensemble de la pièce concernée.

[25] M. Labelle affirme que pour l'ensemble des murs exposés, il n'a observé aucun signe qui laissait présager une mise en œuvre déficiente de l'isolation thermique ou de l'intégrité du système d'étanchéité à l'air dans la cavité des murs. En d'autres mots, M. Labelle n'a pas observé de signes d'un manque de scellement ou d'isolation dans l'unité du Bénéficiaire.

[26] Il est à souligner que le Bénéficiaire affirme que l'outil utilisé par M. Labelle, soit un psychromètre électronique est insuffisant, contrairement à la caméra à l'infrarouge au coût de \$ 30,000 qui fut utilisé par son expert, M. Donagan, afin de démontrer les déficiences au niveau de la température thermique des murs de son unité.

[27] Pour sa part, M. Labelle affirme que malgré qu'il ne soit pas un thermographe, il a assez d'expérience afin de déterminer les degrés thermiques d'un bâtiment, ayant fait

passer plusieurs centaines de tests comme inspecteur en bâtiment lors de test pour les programmes d'efficacité énergétique en vigueur depuis 1996.

[28] En ce qui concerne le rapport de M. Donagan, M. Labelle est d'avis que le fait que celui-ci n'a pas procédé à une thermographie après une dépressurisation du bâtiment sans contrôle du débit n'est pas une façon de procéder. Selon M. Labelle, une dépressurisation du bâtiment aurait dû être effectuée afin de ne pas brouiller l'interprétation des résultats obtenus.

### **Droit applicable**

[29] Ce recours s'exerce selon le Règlement en conformité d'un plan de garantie conforme au Règlement qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles de tout Entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs telle que prévues au Règlement et résultant d'un contrat conclu avec les Bénéficiaires.

[30] La couverture du Plan dans le cas sous étude et les délais applicables, s'il en est, sont prévus au Règlement, que ce soit pour parachèvement des travaux, malfaçons, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol et se lisent, plus particulièrement pour les bâtiments non détenus en copropriété divise :

10. *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit ouvrir :*
  - 1- *le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*
  - 2- *la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncé, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*
  - 3- *la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visée aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncé, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;*
  - 4- *la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui est découvert dans les 3 ans suivant la réception du*

*bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;*

- 5- *la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, la partie privative et dénoncée, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »*

## **ANALYSE**

[31] Comme mentionné, la décision indique qu'une dénonciation des points sous étude a été faite à l'Entrepreneur par écrit en date du 24 septembre 2016. Or, le procureur de l'Administrateur soumet d'une part la non-recevabilité du recours du Bénéficiaire contre l'Administrateur pour cause de non-dénonciation à l'Administrateur dans le cadre des éléments requis de dénonciation ou du calcul des délais prévus pour ce faire au Règlement, ce délai ayant excédé dans les circonstances six (6) mois de la découverte ou première manifestation de tout vice ou perte allégué.

[32] L'Administrateur soutient que le délai de six (6) mois est un délai de déchéance et que celui-ci court de la connaissance du vice ou malfaçon. Le Tribunal note d'autre part l'article 18 al.1 du Règlement :

*« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sous la garantie prévue à l'article 10 :*

*1- dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le Bénéficiaire dénonce par écrit à l'Entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'Administrateur en vue d'interrompre la prescription »*

[33] Le Tribunal est d'avis que la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit et est impérative et essentielle. En outre, le délai maximum de six (6) mois prévu aux paragraphes 3e, 4e et 5e respectivement de l'article 10 du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un Bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.

[34] Comme la mentionné l'arbitre Me Jean Morissette dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin Limitée et La Garantie Abritat Inc*<sup>1</sup>, le délai commence au moment où le Bénéficiaire a connaissance d'un problème même s'il ne connaît pas la cause.

[35] En l'espèce, le Bénéficiaire a pris connaissance du problème allégué dès l'hiver 2014-2015, mais il voulait connaître la cause de celui-ci. C'est pour cela qu'il a retenu l'année suivante les services d'Infrared Ottawa afin de pouvoir trouver une source potentielle au problème qu'il dit avoir observé.

[36] De l'aveu même du Bénéficiaire, il a pris connaissance du problème plus d'un an avant qu'il dépose la dénonciation à l'Entrepreneur. Je comprends que le Bénéficiaire cherchait à connaître les causes de ce qu'il ressentait dans son unité qu'il trouvait l'air trop sec en hiver, mais il avait néanmoins l'obligation d'informer par écrit l'Entrepreneur et l'Administrateur dans un délai de 6 mois dès l'apparition du problème et ne pas attendre, comme il l'a fait, plus d'un an afin de déposer sa dénonciation.

[37] Le Tribunal est aussi d'avis, quoiqu'il n'est pas essentiel à la présente sentence arbitrale, tenant compte de l'ensemble de la preuve non contredite devant lui, que le point apporté par le Bénéficiaire ne constitue pas des vices de conception, construction ou réalisation au sens de l'article 2118 C.c.Q. ni ne les critères applicables à la couverture de l'article 10(5) du Règlement.

[38] En effet, d'une part le tribunal accepte la méthodologie de M. Labelle lorsqu'il a examiné l'unité du Bénéficiaire avec un psychromètre électronique. Cet outil démontre des lectures assez adéquates afin de démontrer des variations thermiques dans les murs. En outre, le tribunal accepte également la méthodologie de M. Donagan qui a fait une thermographie à l'infrarouge sans avoir fait une dépressurisation du bâtiment avec contrôle du débit d'air. Le tribunal est satisfait avec ces résultats et il les trouve probants.

---

<sup>1</sup> Abritat : 512549-1 – 24 avril 2015.

[39] En effet, les lectures prises par M. Donagan n'apparaissent pas démontrer des variations thermiques telles qu'elle constituerait un vice caché, soit un manque d'étanchéité de la membrane polyuréthane qui recouvre les murs ainsi que les plafonds de l'unité créant ainsi un problème d'infiltration d'air créant des zones froides.

[40] La preuve déposée par l'Entrepreneur, confirme la pose d'une structure préfabriquée en usine conformément aux exigences du *Code du bâtiment du Québec*, confirme l'étanchéité des murs ainsi que des plafonds de l'unité du Bénéficiaire.

### **Conclusions**

[41] Pour l'ensemble des motifs qui précèdent et tenant compte de la preuve crédible et digne de foi qui fut déposée et entendue, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur.

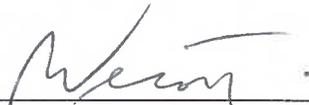
[42] Le Tribunal est d'opinion, cependant, que les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la charge de l'Administrateur.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[43] **REJETTE** la demande du Bénéficiaire.

[44] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage.

Ainsi décidé, le 25<sup>e</sup> jour de juin 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Robert Néron, Arbitre agréé  
Groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD)