

ARBITRAGE

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : GAMM 2006-19-004 APCHQ 084102

Date : 16 novembre 2006

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

ANGELO BROWN

et

PALMA RUCCOLO

Bénéficiaires

Et

LES HABITATIONS MEAUJÉ (2970-6520 QUÉBEC INC.)

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

Administrateur de la Garantie

SENTENCE ARBITRALE

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du 19 mai 2006 qui conteste la décision de l'Administrateur de La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ de la même date et qui concerne le revêtement extérieur du 8049, du Bonheur, Laval;

PRÉLIMINAIRES

[2] Le soussigné a été désigné par le GAMM et, suite à une conférence téléphonique préparatoire, l'audience de cette affaire a été fixée au 8 novembre 2006 ;

[3] L'audition s'est tenue dans la résidence du bénéficiaire et j'ai pu constater des lieux et de la situation relative à la demande d'arbitrage ;

[4] Les témoins ont été assermentés et sont : M. Pierre Hamel, technicien en construction pour l'administrateur; M. Angelo Brown, pour les bénéficiaires; M. Robert Boutilier, de InSpekt RBI inc.; M. Claude Blouin, « président » de Blouin Aluminium (90207564 Québec inc.), sous-entrepreneur qui a procédé à la pose du revêtement extérieur. L'entrepreneur est représenté par Mme Diane Imbeault, responsable du service après vente et l'administrateur par Me Elie Sawaya;

[5] Le rapport d'expertise de M. Robert Boutilier a été posté aux parties en temps opportun et est considéré comme rapport écrit préalable à son témoignage;

[6] Les pièces produites au cahier de l'administrateur sont reconnues par les parties et déposées en preuve sous les cotes A-1 à A-8;

Témoignage de M. Angelo Brown

[7] En janvier 2006, il entend le revêtement frapper l'un sur l'autre (clapping on each other);

[8] Lorsqu'il vérifie le revêtement de sa maison il constate sur le coté droit comme un effet de ballonnement (it's like a balloon);

[9] Il s'exprimera ainsi: "On the right side of the house, on the front part of the wall and also on the back high part of the wall I saw the siding moving and "ballooning";

[10] À l'appui de son témoignage il dépose une photographie pièce B-1, sur laquelle on peut voir que le revêtement est ballonné ;

[11] M. Brown confirme que des réparations auraient par la suite été effectuées par l'entrepreneur car son voisin l'aurait informé de ce fait. Il n'a pas été avisé de ces réparations ni n'a vu de travaux. Il aurait apprécié que l'entrepreneur l'avise de ces réparations pour qu'il ait pu être présent ou envoyer un représentant pour vérifier le travail qui était fait;

[12] Les réparations n'ont pas corrigé l'effet de « clapping » et le bruit est toujours présent;

[13] L'effet de ballonnement du revêtement est disparu mais apparaît un effet de vague lors de présence de vent;

[14] Il s'adresse alors à l'entrepreneur et à l'administrateur par écrit. Cette lettre du 3 mars 2006 (P. A4-B) mentionne : « nous voulons que vous inspectiez la maison au complet concernant le revêtement (siding) »;

[15] Le vidéo du 23 mai 2006, 14h30, montre que le revêtement, lors de faible vent, bouge et gondole. On peut constater le bruit que le revêtement fait et que des personnes entendent de l'intérieur de la maison;

[16] Ce bruit est présent à tous les jours et a été corrigé par les réparations qui ont été effectuées dans les dernières semaines du mois d'octobre 2006. Ces réparations ont été nécessitées par l'arrachement du revêtement par le vent survenu le 28 septembre 2006. Les photos B-4(1) à B-4(4) montrent que le revêtement du coté droit de la maison est arraché;

[17] Cette situation a été réparée à la demande de l'assureur habitation des bénéficiaires, Assurance Groupe Desjardins, et l'entrepreneur qui a effectué les travaux a été payé par cette compagnie d'assurance. Cette réparation a corrigé les plaintes des bénéficiaires pour le coté droit de la maison;

[18] La décision de l'administrateur du 11 mai 2006, pièce A-7, mentionne, inter alia :

« 4. REVÊTEMENT EXTÉRIEUR DE VINYLE

Nous avons été informés par les deux parties, lors de notre visite, que le revêtement de vinyle situé du côté droit du bâtiment, avait anormalement bombé, lors de grands vents, le 17 février 2006.

L'entrepreneur a alors procédé à la réparation du vinyle, et ce, avant même qu'une inspection de la GMN n'ait lieu.

Le bénéficiaire prétend que la réparation est mal faite et que le vinyle se soulève encore légèrement, toujours du côté droit du bâtiment, lorsqu'il vente.

Il demande également à l'entrepreneur de vérifier l'ensemble de la pose du parement de vinyle, même si le soulèvement ne se situe que du côté droit.

Nous avons vérifié, à des endroits désignés par le bénéficiaire, la pose du revêtement, du côté droit du bâtiment, lequel nous a semblé bien fixé.

Il nous apparaît normal que ledit revêtement bouge légèrement, afin de pallier aux mouvements provoqués par les différences de température. »

[19] Puisque les réparations ont été effectuées sur le côté droit de la maison et que les bénéficiaires sont satisfaits, ils demandent à l'arbitre d'ordonner la réparation sur l'arrière et le côté gauche de la maison;

[20] La question à examiner par le tribunal consistera à déterminer si des réparations doivent être ordonnées sur le revêtement arrière et gauche;

[21] M. Brown nous dit que l'effet de ballonnement et de « clapping » (bruit) n'est plus présent;

[22] Il n'y a que l'effet de vague qui a été constaté sur le côté gauche de la maison. À l'arrière, il n'y a pas d'effet de ballonnement ou gonflement. Il n'y a maintenant plus de bruit;

[23] Sur le côté gauche, en mai 2006, la première feuille du revêtement du côté gauche de l'avant au milieu du mur, était soulevée. M. Brown a alors remis cette feuille en place;

[24] Une pièce du revêtement qui a été changée sur le coté droit est examinée et je constate qu'à l'endroit où il y eu des attaches, il y a une cassure dans la bande de clouage / bande d'accrochage;

[25] Le haut des cases permettant un espace de clouage est brisé. Comme si une broche avait été utilisée pour la fixer. Chacune des cassures semble être à une distance de +/- 16 pouces, ce qui correspondrait aux bandes de clouage qui étaient la fourrure extérieure du bâtiment;

Témoignage de M. Robert Boutilier

[26] Suivant les informations relatives à sa formation et son expérience de travail, M. Boutilier est déclaré expert en construction du consentement des parties ;

[27] M. Boutilier a été mandaté pour vérifier l'installation du revêtement extérieur. Lors de ses visites il a constaté l'effet de vague et il n'a pu examiner spécifiquement la manière dont l'entrepreneur a installé le revêtement. Il nous dit qu'il faut enlever une partie du revêtement pour constater de ce fait. En fait, ses conclusions reposent sur des indices qu'il a trouvés sur les lieux ;

[28] Selon lui, le clouage ou l'agrafage ne permet pas au revêtement de bouger par l'effet de la température ou des conditions climatiques ;

[29] L'expert du bénéficiaire nous dit être d'opinion que :

« Puisque les dommages en septembre 2006 au revêtement sur le côté droit, sont causés par des malfaçons certaines j'estime qu'il est nécessaire d'exiger un examen minutieux du revêtement entier de la maison. Il faut vérifier la pose de ce revêtement et si des réparations doivent être effectuées. Il est fort probable que des réparations sur les deux autres façades doivent être faites car la technique de pose doit être la même que le coté droit et le revêtement est parti au vent ce qui n'aurait pas dû se produire. »

[30] Son rapport du 20 septembre 2006, pièce B-5 est déposé en preuve ;

[31] En contre-interrogatoire, j'apprendrai qu'il n'a pas enlevé de pièce de revêtement. Son examen est basé uniquement sur une pièce de bois qui a été récupérée par le bénéficiaire lors des réparations d'octobre ;

[32] Selon son enquête, les broches qui auraient été utilisées ne sont pas de la dimension requise par le manufacturier ou l'industrie. Cet usage d'une broche qui lui apparaît plus petite et de la manière qu'il conclut qu'elles ont été posées ne permettrait pas au revêtement de bouger librement avec les conditions climatiques;

[33] Ses frais d'expertise sont de 300\$ pour son premier rapport, de 300\$ pour le deuxième et de 600\$ pour sa présence à l'audition ;

Preuve de l'entrepreneur

[34] Mme Imbeault témoigne que le 17 février 2006, la journée de son anniversaire, il y a eu de grands vents. À partir de cette date, elle a reçu divers appels des bénéficiaires qui font état des plaintes ci-avant décrites;

[35] L'entrepreneur spécialisé qui a posé le revêtement a effectué les premières réparations;

[36] Selon elle, lors de l'inspection du 9 mai 2006 avec M. Hamel , M Angelo Brown fait état de bruit sur le côté droit seulement. Il n'exprime aucune plainte pour l'arrière ou côté gauche du bâtiment. L'état des choses ne demandait aucune réparation ou correction;

[37] Depuis cette visite, l'entrepreneur n'a pas reçu de communication des bénéficiaires sauf celle qui concerne le 28 septembre dernier;

[38] Après avoir examiné l'arrachement du revêtement par le vent en compagnie du fabricant du revêtement et du poseur, l'entrepreneur a choisi de procéder aux réparations;

[39] Elle aurait avisé par téléphone M. Brown de ces travaux. Elle ne considérait pas urgent la situation. L'entrepreneur n'a pas eu l'opportunité de faire la réparation. M. Brown les a informé que les travaux seraient faits sous la responsabilité de son assureur;

[40] Mme Imbeault dépose en preuve des lettres du fabricant, pièce E-1(b) du 12 octobre 2006, et de l'entrepreneur spécialisé, pièce E-1(a) du 17 octobre 2006 . Ces documents mentionnent :

Pièce E-1(a) :« Suite à la réponse du fabricant de vinyle nous indiquant que notre vinyle était installé conformément au code d'installation, Blouin Aluminium ne se tient pas responsable du vinyle parti aux vents. Selon les informations obtenus (sic) de part et d'autres la cause serait du (sic) aux grands vents et aux forences installé (sic) au (sic) 24 pouces au lieux (sic) de 16 pouces. Par conséquent la garantie ne s'applique pas dans le cas ci haut mentionné.

Blouin Aluminium s'engage de bonne foi (sic) à fournir l'installation du matériel fournie (sic) par la compagnie Distribution d'Aluminium Janso. »

Pièce E-1 (B) : « Je vous fais parvenir mes conclusions concernant le revêtement de vinyle, suite à l'inspection effectuée le 12 oct. 06 en compagnie du représentant de Blouin Aluminium inc.

Voici les anomalies concernant la pose qui ont été constatées sur le chantier :

- La partie du mur; l'installation est conforme;
- La partie du pignon; la pose de forence est non conforme. Elle est installée au 24" au lieu du 16".

La compagnie Distribution d'aluminium Janso inc. s'engage de bonne foi à fournir du matériel de remplacement, même si l'installation est conforme.

Par contre Distribution d'aluminium Janso inc. ne se tient pas responsable de ces anomalies. »

[41] **M. Claude Blouin** est entrepreneur en pose de revêtement extérieur depuis l'âge de 15 ans et a appris le métier avec son père. Depuis 1995, il travaille à son compte et est propriétaire de Blouin Aluminium qui a posé le revêtement;

[42] À sa demande et en compagnie des personnes présentes, M. Blouin nous invite à venir inspecter son travail. Il est le seul des personnes présentes qui est en mesure de déplacer le revêtement de vinyle posé et le remettre en place. Autant l'expert de l'Administrateur que celui du bénéficiaire se disait incapable de soulever le revêtement de crainte de ne pouvoir le remettre en place ou le briser;

[43] M. Blouin a soulevé 2 longueurs du revêtement sur le côté gauche et une longueur à l'arrière. Nous avons alors constaté que l'agrafage est conforme aux spécifications du manufacturier qui sont en annexe du rapport de l'expert du bénéficiaire. Toutes les personnes présentes ont constaté que le revêtement est correctement posé et conforme aux normes. Les broches utilisées pour fixer chaque longueur de vinyle sont identiques à celles montrées par l'expert du bénéficiaire et leur pose permet un mouvement du revêtement. Il nous est apparu que l'enfoncement de ces broches est aussi conforme aux spécifications et des normes de l'industrie;

[44] S'il a accepté de faire des réparations en octobre 2006, c'était pour préserver une relation d'affaire avec l'entrepreneur général et sa totale satisfaction et confiance. Ce n'était pas pour corriger un défaut, une malfaçon car le travail est bien fait;

Preuve de l'administrateur

[45] M. Michel Hamel est technicien en génie civil et après avoir décliné ses compétences, sa formations et son expérience, il est reconnu comme expert technologique du consentement des parties;

[46] Selon lui, les travaux de pose du revêtement examiné à l'arrière et à gauche du bâtiment sont conformes aux normes, règles de l'art et spécifications du manufacturier. Selon ses vérifications, il n'a pas constaté de difficulté, vice ou malfaçon. Son opinion est aussi la même pour le coté droit et c'est la raison de sa décision qui est à son rapport du 11 mai 2006, pièce A-7 :

[47] Après vérification de son dossier, il nous confirmera que le *Code National du Bâtiment* permet un espacement de 24 pouces, art. 9.27.5.3(2(B)) C.N.B. pour la fourrure utilisée comme fond de clouage au revêtement du bâtiment;

DISCUSSION

[48] Pour que je rende une ordonnance de réparer en vertu du règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs LRQ, c. B-1.1, je dois recevoir en preuve qu'il existe un problème, un dommage ou une situation à corriger;

[49] La preuve du bénéficiaire qui est faite à l'aide de son expert est basée sur des conclusions dont les prémisses s'avèrent inexactes. Les constatations et l'examen du travail de la pose du revêtement nous amènent à conclure que le travail a été bien exécuté, selon les règles de l'art et les spécifications de l'industrie;

[50] Au surplus, il a aussi été souligné par M.Blouin et confirmé par M. Hamel, expert pour l'Administrateur, que les règles du Code national du bâtiment ont ici été respectées;

[51] Je n'ai aucune preuve de malfaçon ou de vice et je ne peux me prononcer sur la partie de la maison qui a été réparée;

Conclusions

[52] Je dois aussi me prononcer en vertu de l'article 22 du Règlement sur les frais raisonnables de l'expert du bénéficiaire. Je dois d'abord souligner qu'autant l'expert de l'administrateur que M. Boutilier n'étaient en mesure de soulever le revêtement de vinyle pour vérifier de sa pose. Même si j'ai compris qu'un outil spécial existe pour remettre en place le revêtement qui a été déplacé, l'un et l'autre ne l'ont pas fait de peur de l'endommager;

[53] Il fallait la présence de l'entrepreneur spécialisé pour nous permettre de constater du travail exécuté et de sa qualité;

[54] La présence de bruit, de ballonnement et les évènements du 28 septembre 2006 nous semblent suffisants pour soulever un questionnement sincère et véritable sur la qualité des travaux de la pose du revêtement et ce n'est que l'enquête faite à l'audition qui a permis de faire la lumière sur la présente affaire;

[55] Les coûts totaux de 1 200\$ m'apparaissent raisonnables;

POUR ET PAR CES MOTIFS :

REJETTE la demande d'arbitrage du 19 mai 2006 des bénéficiaires;

CONDAMNE l'Administrateur à payer aux bénéficiaires le coût raisonnable des frais d'expert d'un montant de 1 200,00\$, et

Conformément au Règlement, les coûts de l'arbitrage seront supportés par l'Administrateur;

JEAN MORISSETTE, arbitre

M. Angelo BROWN

Pour le bénéficiaire

Mme Diane IMBEAULT

Pour l'entrepreneur

Me Elie SAWAYA

Savoie et Fournier, avocats

Pour l'administrateur

Date(s) d'audience : 8 novembre 2006

