

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 2006-19-009 APCHQ 07-030 FL

Date : 7 juin 2007

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

ANTRANIK AROUTINIAN

Et

ANI KIOURKTCHIAN

Bénéficiaires

Et

GOYETTE, DUCHESNE & LEMIEUX 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 12 décembre 2006 qui conteste la décision de l'Administrateur de La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ du 14 novembre 2006.

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 24 avril 2007 ;

[3] L'audition s'est tenue dans le bâtiment sujet de la garantie, résidence des bénéficiaires et j'ai pu constater des lieux et de l'ouvrage relatif à la demande d'arbitrage ;

[4] Les témoins ont été assermentés et sont : M. Antranik Aroutunian et Mme Ani Kiourktchian, pour les bénéficiaires; l'entrepreneur est représenté par M. André Desjardins, directeur de chantier et M. Denis Ouellette, contremaître et l'Administrateur par Jacques Breault inspecteur-conciliateur du service de l'inspection, signataire de la décision contestée;

[5] Les points du rapport, pièce A-5-a, du 14 novembre 2006 et A-5-b du 23 février 2007, qui sont l'objet de la demande d'arbitrage des bénéficiaires du 12 décembre 2006, sont les suivants :

- #1, craquement dans le plancher de l'étage;
- #2 fissures dans l'escalier intérieur, joint avec le #7 : craquement dans le plancher de l'étage;
- #3 : fissures à la dalle de béton du sous-sol (désistement des bénéficiaires);
- #4 : fissures dans la dalle de béton du garage;
- #5 : bris dans un coin de mur des fondations;
- #6 : fissure dans un coin de fenêtre du sous-sol;
- #8 : assemblage des solives en « I » et contreventement;
- #10 : escalier avant et murets de maçonnerie;
- #11 : plaques de béton recouvrant les murets de béton;
- #12 : fissure dans le mortier au-dessus de la porte avant;
- #14 : crépi aux murs de fondation;

LE LITIGE

[6] Les points 1 à 8 sont contestés comme n'ayant pas été présentés à l'Administrateur dans le délai de six (6) mois requis par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après appelé le RÈGLEMENT);

[7] Les points 10, 11,12 et 14 sont contestés comme n'étant pas une malfaçon ou un vice au sens du RÈGLEMENT;

[8] En cours d'audition et suivant l'enquête sur les questions de délais et à bon droit, l'Administrateur renonce à soulever la non-recevabilité des points 4, 5, 6 et 8;

[9] M. Breault, l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, se prononce de la façon suivante sur ces points :

Point 4 : fissure dans la dalle de béton du garage : fissure de retrait du béton n'est pas un vice ou une malfaçon, exclusion de l'article 12(2) du RÈGLEMENT puisqu'il s'agit d'une fissure causée par le rétrécissement du béton au séchage;

Point 5 : bris mur coin de fondation : fissure capillaire et exclue par l'article 12(2) du RÈGLEMENT puisqu'il s'agit d'une fissure causée par le rétrécissement du béton au séchage;

Point 6 : fissure coin fenêtre au mur gauche de la maison : fissure capillaire et exclue par l'article 12(2) du RÈGLEMENT puisqu'il s'agit d'une fissure causée par le rétrécissement du béton au séchage;

Point 8 : aucun blocage entre les solives : aucune déflexion, dommage ou vice, tout est conforme aux prescriptions du manufacturier;

[10] Ayant entendu ces explications sur le point 8 et vu l'absence de dommages, les bénéficiaires se désistent de leur demande sur ce point concernant l'absence de blocage entre les solives du plancher du rez-de-chaussée;

[11] De plus, les bénéficiaires se désistent aussi de leur demande concernant le point 3 : fissure dans la dalle de béton du sous-sol et le point 1 : craquement dans les planchers du rez-de-chaussée contenue à leur avis d'arbitrage du 12 décembre 2006;

DÉLAI

[12] Les points 2 et 7 demeurent contestés par l'Administrateur pour n'avoir pas été avisé dans le délai raisonnable de 6 mois prévu à l'article 10 du RÈGLEMENT;

[13] Suivant l'enquête approfondie et spécifique que j'ai menée sur cette question de délai de la connaissance des items dont se plaignent les bénéficiaires, je conclus, à l'examen de la pièce A-2, des photos montrées, des divers travaux de réparations effectués par l'entrepreneur que le délai raisonnable de l'article 10, soit 6 mois de la connaissance du vice, pour faire parvenir un avis à l'Administrateur, n'est pas respecté sur ces points;

[14] Un an après avoir emménagé, les bénéficiaires constatent ce problème de craquement dans l'escalier et le palier. Des réparations sont faites quelques temps plus tard et d'autres réparations et visites de personnes concernées seront effectuées.

Ainsi en août, septembre ou octobre 2005, les dernières réparations sont faites et ce n'est qu'en juillet 2006 que l'on dénonce ce vice, soit plus de six mois de sa connaissance ou des derniers gestes posés par l'entrepreneur ou l'un de ses représentants;

[15] Malgré les réparations effectuées pour corriger les fissures dans l'escalier et les craquements dans le palier à l'étage, le RÈGLEMENT prévoit qu'un avis doit être communiqué à l'Administrateur, ce qui ne fut pas fait en temps utile et dans les six (6) mois de la connaissance de cette situation problématique;

[16] La Cour d'appel, dans sa décision du 15 décembre 2004, dossier numéro 500-09-01334-030 a mentionné que le contrat de garantie adopté en vertu du RÈGLEMENT est un contrat réglementé. C'est-à-dire, sujet aux règles et principes qui sont inscrits dans le RÈGLEMENT. Dans les paragraphes de l'article 10 du RÈGLEMENT il y est mentionné que le délai de dénonciation du vice ou de la malfaçon ne peut excéder le délai raisonnable de six (6) mois de la connaissance;

[17] On ne peut réfuter cet argument par l'ignorance de ce texte. Les bénéficiaires sont aptes, capables et étaient en mesure de prendre connaissance des conditions d'application du contrat de garantie en faisant lecture du contrat qu'ils ont signé le 5 juillet 2003, pièce A-1 du cahier;

LA PREUVE

[18] Je souligne immédiatement que le témoignage de M. Jacques Breault m'est apparu empreint de réticences et pauvrement supporté d'arguments ou de constats pour appuyer ses conclusions. Interrogé en regard de sa décision qui refuse de considérer les points 1 à 8 pour une question de délai, il dira que son enquête a mené à cette conclusion, sans plus. Il ne nous fait pas état des questions soulevées, de ses trouvailles et de l'examen de documents qu'il aurait dû faire dans les circonstances. J'ai eu l'impression que je devais prendre pour acquis que sa décision ne souffrait d'aucune faille alors que l'objectif de l'arbitrage est de justement la vérifier;

[19] Cet inspecteur-conciliateur mandaté par l'Administrateur a une formation de technicien en bâtiments (1983) et travaux publics. Il est membre de l'Ordre des technologues et, en considération de sa formation et de son expérience, est déclaré expert technicien en bâtiments à la demande de l'Administrateur et sans contestation des bénéficiaires;

[20] Un expert doit être objectif, indépendant et son opinion doit me servir pour rendre une décision éclairée. Je ne me suis pas senti appuyé par M. Jacques Breault dans mon enquête pour vérifier les problèmes sérieux et apparents soulevés dans le cadre du présent arbitrage. Ses explications pour refuser d'examiner les points 1 à 8 sont incomplètes et mon enquête sur la pièce A-2, les réparations effectuées et leur

réapparition m'ont permis de constater qu'il s'agit de problèmes sérieux et dont l'importance n'est apparue manifeste qu'après l'évolution de la situation;

[21] M. Breault nous dit avoir fait son rapport dans les journées qui suivaient sa visite du 27 octobre 2006 et il a signé son rapport le 14 novembre. Les explications de l'entrepreneur aux bénéficiaires et lors de cette entrevue sont les mêmes qui sont données depuis les premières demandes. *"Il ne s'agit que de comportement naturel de matériaux de construction"*;

[22] Après l'étude de la preuve, des témoignages des représentants de l'entrepreneur et de l'expert, Jacques Breault, ce sont les mêmes explications qui me sont faites;

[23] Pourtant, l'examen des fissures du plancher du garage ne me convainc pas que nous sommes en présence de fissures de retrait. La dimension de ces fissures en longueur, profondeur et largeur, la direction vers le centre où se trouve le drain de plancher et leur nombre me rend tout à fait mal à l'aise de conclure dans le sens de ces témoignages calqués l'un sur l'autre;

[24] J'ajoute à cela que l'examen des fissures dans le solage sur le coin arrière droit et sous la fenêtre du mur gauche du sous-sol sont, par leurs dimensions, emplacements, axes et orientations trop importantes pour que j'en arrive à la conclusion qu'il s'agit ici aussi de fissures de retrait;

[25] De plus, sur ce sujet des fissures au solage, j'ai vérifié aux murs intérieurs du sous-sol, près du coin arrière droit et y ai trouvé une présence d'eau. L'explication de l'entrepreneur qui trouve normale cette présence d'eau, ne me rassure aucunement sur sa véracité alors que M. Breault a choisi de ne pas nous accompagner pour cette vérification et ainsi n'a pas commenté cette situation;

[26] Je tiens à écrire que lorsque nommé comme expert, l'inspecteur-conciliateur doit apparaître impartial. Des hésitations, réticences ou absences dans des vérifications simples et minimales rendent difficile, voir impossible d'être confortable dans le rendu d'une décision si j'estime ne pas avoir reçu toutes les informations pertinentes à la situation que j'examine;

[27] À titre d'exemple, les explications données pour les fissures apparentes aux divers joints de l'escalier extérieur m'apparaissaient crédibles jusqu'au moment où l'examen des photos qui montraient une fissure dans la structure de béton, sous cet escalier, a donné comme réponse : Il s'agit d'une fissure de retrait ... Comment accepter que des travaux de réparations ont été effectués à plusieurs reprises par l'entrepreneur (au-delà de dix et jusqu'à la pose de pieux sous les marches de l'escalier) et que la présence de cette fissure à cet endroit particulier n'amène pas l'expert à aller plus loin dans ses vérifications;

DISCUSSIONS

[28] En ce qui concerne les points 10 et 11, le mouvement de sol expliqué par l'entrepreneur est contesté par les bénéficiaires. Le pavé uni autour de ce balcon a été posé en novembre 2006. Un examen du balcon avant montre que les blocs de pavé uni placés sous l'escalier sur le côté gauche ne sont pas appuyés sur l'escalier. Il y a un espace de 3 – 4 cm qui, selon les photos prises par M. Desjardins, n'est pas présent vers le mois de janvier, lorsque le sol augmente en volume à cause du gel;

[29] Il y a un mouvement de ces blocs de pavé uni qui, selon les fissures observées et le mouvement de l'escalier décrit par le bénéficiaire et les témoins de l'entrepreneur, montre un mouvement de l'escalier vers le haut;

[30] Les pierres du dessus du rempart gauche de l'escalier accusent la forme d'une courbe vers le haut et cela me convainc que le mouvement de l'escalier en est un ascendant. Ce mouvement pourrait effectivement provenir de la poussée causée par les pierres de pavé uni situées sous cet escalier en période de gel;

[31] Les items concernant le plancher de béton du garage (point 4), du mur de fondation au coin de la fenêtre (point 6) et au coin arrière (point 5) nous sont décrits par les témoins de l'entrepreneur et le technologue expert de l'Administrateur comme des fissures de retrait normales. Après une vérification dans le GUIDE DE PERFORMANCE DE L'APCHQ (1) distribué par l'Administrateur il y est fait mention à titre de performance minimale attendue du béton au mur de la fondation ou d'une dalle en béton coulée sur place : *Les fissures résultant d'un rétrécissement normal sont acceptables, à moins que leur largeur ne dépasse 1/8 po (3mm);*

[32] On peut aussi y lire pour une constatation de fissuration verticale ou en diagonale au mur de fondation : *De plus, toutes les fissures dans les murs de sous-sol ne doivent pas permettre à l'eau de pénétrer à l'intérieur du bâtiment...;*

[33] Il a été discuté et laissé toute l'opportunité aux bénéficiaires de faire une preuve d'expert. La conférence téléphonique préalable à l'audition prévoyait cette option et pour des raisons qui leur appartiennent, M. Aroutunian et Madame Kiourktchian ont choisi de ne pas présenter une telle preuve alors qu'un délai spécifique leur était alloué pour le faire. Le bénéficiaires ont plaidé que l'évidence des constatations que je ferai sur les lieux permettrait de faire accueillir leur demande;

[34] À titre de personne accréditée comme arbitre en vertu de l'article 112 du RÈGLEMENT, mon expérience et mes constatations me permettent de ne pas être lié par l'opinion de l'expert dont le témoignage ne m'apparaît pas objectif et indépendant, mais calqué sur celui de l'entrepreneur;

CONCLUSIONS

[35] **Considérant** que les fissures à la dalle de béton du garage sont de plus de 3 mm, toutes dirigées vers le drain situé dans le centre en partant des murs et que les explications données par l'entrepreneur et M. Breault sont calquées l'une sur l'autre;

[36] **Considérant** que les fissures à la fondation sur le coin de la maison arrière droite, ont déjà fait l'objet de réparations et qu'il y a présence d'eau sur ce côté à l'intérieur du bâtiment au sous-sol;

[37] **Considérant** que la fissure à la fondation du mur gauche, en diagonale, à partir d'un coin de la fenêtre pour se diriger dans le sol a aussi fait l'objet de réparations et qu'il est probable que l'eau puisse s'y infiltrer;

[38] **Considérant** que pour l'escalier avant, j'ai constaté que les mouvements de sol par le gel ont pu faire hausser le niveau des pierres de pavé uni placées sous cet escalier;

[39] **Considérant** que selon la preuve reçue et les diverses teintes constatées, le crépi a été réparé à plusieurs reprises et que 12 mois ne se sont pas écoulés entre ces diverses réparations;

[40] **Considérant** que l'Administrateur n'a pas été avisé dans le délai raisonnable de 6 mois pour le problème afférent aux craquements dans l'escalier et au palier de l'étage intérieur;

[41] **Considérant** le désistement des bénéficiaires de leur demande en ce qui concerne les points 1 craquement dans le plancher de l'étage, 3 fissure de la dalle de béton du sous-sol, point 8 assemblage des solives en l et contreventement;

[42] **Considérant** les travaux correctifs et satisfaisants au point 12 fissure dans le mortier au dessus de la porte avant;

POUR ET PAR CES MOTIFS :

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage des bénéficiaires;

DONNE ACTE du désistement des points 1, 3 et 8 de la demande d'arbitrage du 12 décembre 2006;

ORDONNE à l'entrepreneur de procéder aux réparations aux points :

4 fissures dans la dalle de béton du garage;

5 bris dans un coin de mur des fondations;

6 fissure dans un coin de fenêtre du sous-sol;

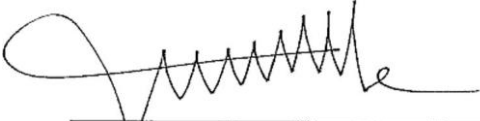
14 crépi aux murs de fondation;

REJETTE les points 2 craquement dans l'escalier intérieur et 7 craquement dans le palier de l'étage de la demande d'arbitrage pour cause de non avis dans le délai raisonnable de 6 mois;

REJETTE les points 10 escalier avant et murets de maçonnerie et 11 plaques de béton recouvrant les murets de béton;

PREND ACTE que des travaux ont été effectués par l'entrepreneur au point 12 fissure dans le mortier au-dessus de la porte avant;

CONFORMÉMENT à l'article 123 du RÈGLEMENT les frais et coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur;



JEAN MORISSETTE, arbitre

M. Antranik Aroutunian
Pour le bénéficiaire

M. André Desjardins
Pour l'entrepreneur

Me François Laplante
Savoie et Fournier, avocats
Pour l'Administrateur

Date(s) d'audience : 24 avril 2007

