

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

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

ENTRE :

Habitations Quo-Vadis inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

Robert Bergeron et Denise Rousseau

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 117397-1
N° dossier GAMM : 2007-09-018

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M. Réal Ouellette
Pour les bénéficiaires :	M ^{me} Denise Rousseau
Pour l'administrateur :	M ^e Luc Séguin
Date d'audience :	13 mars 2008
Lieu d'audience :	Beloeil
Date de la sentence :	1 ^{er} avril 2008

I : INTRODUCTION

- [1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.
- [2] À la suite d'une réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 10 septembre 2007, émettait son rapport de décision comportant 33 points.
- [3] Dans la présente demande d'arbitrage, l'entrepreneur est insatisfait des conclusions de l'administrateur relativement au point 4 du rapport précité, soit « Parement de briques ».
- [4] Ces conclusions de l'administrateur sont les suivantes :

PAREMENT DE BRIQUES

Les bénéficiaires dénoncent que les joints de mortier ne sont pas uniformes en largeur, plus spécialement au mur latéral droit du garage, ainsi qu'au coin du mur arrière droit.

Nous avons constaté qu'à certains endroits, l'épaisseur de certains joints (verticaux et horizontaux) est de 1 po., situation non conforme.

En référence au document de réception du bâtiment (étape 5), il est à noter que le parement de briques n'était pas complété lors de la réception.

Par conséquent, les bénéficiaires n'étaient pas en mesure de dénoncer l'état dudit parement sur son ensemble.

Travaux :

L'entrepreneur devra apporter les correctifs qui s'imposent au parement de briques, plus spécialement au mur latéral droit du garage, ainsi qu'au coin du mur arrière droit, le tout selon les règles de l'art et l'usage du marché.

- [5] Malgré sa demande d'arbitrage datée du 12 octobre 2007, l'entrepreneur a tenté d'améliorer la situation en effectuant un nettoyage (pression d'eau) du parement de briques.
- [6] À la suite de cette intervention de l'entrepreneur, l'administrateur, en date du 9 novembre 2007, a émis une décision supplémentaire; j'en cite ci-après deux extraits relatifs à l'élément « Parement de brique » :

[...]

Tel que précisé au Code National du bâtiment (1995), article 9.20.4.1 «l'épaisseur des joints de mortier pour les briques en argile cuite et les éléments en béton doit être de 10mm (3/8") et la tolérance admissible pour les joints verticaux et d'assise est de ± 5 mm (3/16")».

[...]

Selon notre récente constatation, les travaux effectués par l'entrepreneur (nettoyage du parement) suite à l'émission de notre décision du 10 septembre 2007, n'ont pas solutionnés [sic] la situation, car les joints de mortier sont toujours d'une épaisseur de plus ou moins 1 pouce à différents endroits au mur latéral du garage et du coin arrière droit.

Travaux : l'entrepreneur devra donc corriger selon le besoin, en référence aux normes en vigueur au «Code national du bâtiment».

[7] Dans la présente affaire, l'entrepreneur demande à l'arbitre de réviser cette décision de l'administrateur.

[8] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, il y a eu intervention de la part des personnes suivantes :

- M. Robert Bergeron, bénéficiaire
- M. Marcel LaPierre, conseiller senior, division des garanties de l'APCHQ
- M^{me} Linda Monzerolle, représentante des ventes (Habitations Quo-Vadis inc.)
- M. Fernand Lemay, TP, expert-conseil

II : POSITION DES PARTIES

Administrateur

[9] La position de l'administrateur est clairement établie dans ses deux rapports de décision, lesquels ont été cités en introduction de la présente.

[10] Même si le correctif n'est pas exprimé de façon précise dans les deux rapports en question, l'administrateur recommande le remplacement du parement de briques au

mur latéral du garage ainsi qu'à une partie du mur arrière (soit du coin droit jusqu'au balcon arrière).

[11] Selon M. LaPierre, inspecteur à la division des garanties de l'APCHQ, sur environ 40 % de la surface des murs désignés, l'épaisseur des joints de mortier, parfois de la largeur de 1", excède la dimension maximum permise par le *Code national du bâtiment*, soit 5/8".

[12] M. LaPierre admet que cette situation ne cause aucun préjudice technique au bâtiment.

[13] Le procureur est d'avis qu'il s'agit ici d'une malfaçon, d'une situation non conforme aux normes en vigueur ainsi que non conforme aux règles de l'art et aux plans; ainsi, les travaux doivent être effectués.

Bénéficiaires

[14] Contrairement à l'administrateur, les bénéficiaires exigent plutôt le remplacement total des briques et non pas un remplacement partiel.

[15] En effet, selon eux, la largeur des joints de mortier excède la dimension admise sur toute la surface de la propriété, et un remplacement partiel causerait un désalignement des briques dans les coins.

[16] Ils soumettent de plus que l'esthétique revêt une très grande importance pour eux.

[17] Les bénéficiaires ont obtenu une soumission de l'ordre de 35 000 \$ pour le remplacement total du parement de briques.

[18] Cette position des bénéficiaires a fait l'objet d'une demande d'arbitrage de leur part, demande traitée par le soussigné dans une sentence arbitrale distincte de celle-ci.

Entrepreneur

[19] La position de l'entrepreneur a surtout été exprimée par l'entremise de M. Fernand Lemay, TP, de la firme Consultek Expert-Conseil.

[20] L'expert a visité les lieux et a présenté un premier rapport en date du 17 octobre 2007; voici sa conclusion :

Notre inspection visuelle, combinée à nos vérification [sic] de la largeur des joints de mortier in-situ, ont révélé que les ouvrages de maçonnerie réalisés aux murs extérieurs de ce nouveau bâtiment sont conformes aux règles de l'art applicables mais que quelques légères déficiences demeurent à corriger dans le cadre du processus normal de terminaison des travaux.

[21] La correction des déficiences dont il est fait mention dans ce rapport faisait allusion au nettoyage sous pression qu'a effectué l'entrepreneur par la suite. Le nettoyage terminé, l'expert a procédé à une autre visite des lieux et a exprimé ses commentaires dans une lettre datée du 13 mars 2008; en voici un extrait :

Cette inspection a révélé qu'effectivement le nettoyage (grattage-lavage des briques et joints de mortier) que vous avez réalisé est complet et adéquat. En dépit de cet exercice, nous avons relevé la présence de quelques joints de mortier dont la largeur excède légèrement les tolérances admissibles au Code National du Bâtiment. Cependant, ces légères anomalies nous apparaissent négligeables et, à tout le moins, n'affectent aucunement l'esthétique et la qualité structurale et architecturale de ces ouvrages. Les parements sont uniformes, les joints sont bien lissés, de profil concaves [sic] et bien adhérents aux briques. Aucune autre intervention n'est préconisée.

[22] Dans son témoignage, M. Lemay soutient que selon lui, très peu de joints de mortier excèdent la largeur maximale admise de 5/8", soit environ 10 % seulement.

[23] Il rappelle qu'il s'agit ici de briques arrondies et non pas de briques rectangulaires, laissant ainsi faussement apparaître un joint de dimension plus large.

[24] Il affirme que le parement ne présente aucune fissure et que la qualité structurale n'est pas atteinte; il n'existe aucun danger d'infiltration d'eau ou d'air.

[25] Selon le témoin, il n'y a aucun préjudice, ni même du point de vue esthétique, l'alignement des joints étant parfait; il ajoute qu'il n'existe aucune démarcation qui saute aux yeux.

III : DÉCISION ET MOTIFS

[26] Le soussigné a visité minutieusement les lieux et a considéré la preuve recueillie.

[27] Je partage l'avis de l'expert Lemay à l'effet que du point de vue esthétique, le parement de briques est parfait, et ce, sur toute la surface.

[28] Que l'on se trouve à une distance de 3' ou bien à une distance de 20' de ce parement, l'ouvrage apparaît uniforme sur les quatre façades de la propriété.

[29] Certes, la largeur des joints est parfois excédentaire, sur 40 % de la surface selon l'administrateur, sur 10 % de la surface selon l'entrepreneur; peu importe, car il s'agit d'une brique foncée dont la couleur se marie très bien avec celle du mortier.

[30] Aux yeux du soussigné, du point de vue esthétique, il s'agit d'un ouvrage très bien exécuté.

[31] L'inspecteur de l'administrateur et l'expert Lemay confirment tous deux qu'il n'existe aucun danger structural ni aucun préjudice de quelque nature que ce soit.

[32] À qui profiterait donc, tel que proposé par l'administrateur, le remplacement du parement de briques sur le côté droit de la propriété ainsi que sur une partie du mur arrière? Sûrement pas à la bâtisse ou à ses occupants, puisqu'il n'existe aucun préjudice, ni visuel ni technique.

[33] Le remplacement partiel du parement de briques ne profiterait qu'au fabricant et au distributeur de briques; ce n'est certainement pas là l'objectif du plan de garantie.

[34] Certes, et j'ai pu le constater, la largeur de certains joints excède la dimension admise dans le *Code national du bâtiment* à cet égard.

[35] Le tribunal rappelle que le *Code national du bâtiment* ne constitue pas nécessairement un règlement ou une loi.

[36] Le *Code national du bâtiment* a établi des dispositions relatives à la sécurité et à la santé des occupants, de même qu'à la protection du bâtiment contre les incendies et les dommages structuraux.

[37] Or, je rappelle que les deux experts ont affirmé que le parement de briques, tel qu'il existe actuellement, rencontre ces objectifs.

[38] De plus, il n'a pas été contredit que l'esthétique n'est pas affectée.

[39] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal

ACCUEILLE favorablement la présente réclamation de l'entrepreneur; et

DÉCRÈTE donc qu'aucune autre intervention de la part de l'entrepreneur n'est requise.

[40] Conformément au premier alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

BELOEIL, le 1^{er} avril 2008.

Claude Dupuis, ing., arbitre