

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro 021411

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro PG 030104001

Madame Mariette et Monsieur Bernard St-Jean,
Bénéficiaires

Village Liberté sur Berges,
Entrepreneur

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.,
**Administrateur du plan de garantie
mis en cause**

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

ARBITRE :

CLAUDE MÉRINEAU
SORECONI,
485, rue McGill, bureau 601,
Montréal, Qc,
H2Y 2H4

Téléphone : 514-843-4624
Télécopieur : 514-845-2518
Courriel : claumer@sympatico.ca

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 14 avril 2003.

HISTORIQUE DU DOSSIER

-	Demande d'arbitrage	04/01/03
-	Réception du dossier	20/01/03
-	Date de nomination de l'arbitre	14/04/03
-	Date d'audition	23/06/03
-	Date de la décision	23/07/03
-	Délai d'exécution de la décision	30/08/03
-	Valeur de la réclamation des bénéficiaires selon l'entrepreneur :	<\$5,000.00

COORDONNÉES DES PARTIES

Madame Mariette et Monsieur Bernard St-Jean,
160, rue St-Maurice,
Brossard, Qc,
J4X 2X2

Demandeurs

Monsieur Serge Fortin,
Village Liberté sur Berges,
32, rue des Sœurs Grises,
Montréal, Qc,
H3C 2P8

Entrepreneur

Me François Caron, avocat,
La Garantie d.b.r.n. de l'APCHQ,
5930, Boulevard Louis-H. Lafontaine,
Anjou, Qc,
H1M 1S7

Administrateur du plan de garantie

CHEMINEMENT DU DOSSIER

[1] Les bénéficiaires indiquent sur le formulaire de demande d'arbitrage, reçu le 4 janvier 2003, qu'ils ne seront pas disponibles entre le 7 janvier et le 20 avril 2003 pour l'audition de leur appel.

[2] Une première date d'audition est fixée au 23 mai 2003. Le 1^{er} mai, les bénéficiaires communiquent un rapport d'expertise qui incite le procureur de l'Administrateur à demander une contre-expertise. Ce dernier demande de reporter la date d'audition au 16 juin, le rapport de son expert n'étant pas disponible avant cette date.

[3] Le 10 juin, l'arbitre accepte de reporter l'audition au 23 juin à la demande du procureur de l'Administrateur qui requiert une autre expertise afin de compléter sa preuve.

CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[4] Lors de la conférence préparatoire tenue immédiatement avant le début de l'audition tenue le 23 juin 2003 au domicile des bénéficiaires, l'arbitre passe en revue les documents contenus au dossier qui lui a été transmis .

[5] L'arbitre procède ensuite à l'identification des représentants des parties et des témoins experts. Les bénéficiaires se représentent eux-mêmes et feront entendre M. Jean Perron, ingénieur, comme témoin expert. M. Serge Fortin représente l'entrepreneur et n'a aucun témoin à faire entendre. L'Administrateur, représenté par Me François Caron fera entendre, à titre de témoins experts, messieurs Denis Roy, ingénieur, M.B.A., et Rénald Cyr, technicien professionnel.

[6] En sus, les documents suivants ont été transmis à l'arbitre depuis sa nomination :

- 1 :- Rapport de Qualilab Inspection inc., signé par M. Perron, ingénieur, demandé par les bénéficiaires (25 avril 2003);
- 2 :- Rapport de Inspec-Sol inc., signé par M. Roy, ingénieur, demandé par l'Administrateur (18 juin 2003);
- 3 :- Offre de services de « Les Constructions Soltar inc. » faite à la demande des bénéficiaires (29 avril 2003);
- 4 :- Rapport de Inspec-Sol inc., signé par M. Roy, ingénieur, demandé par l'Administrateur (19 juin 2003).

[7] Les bénéficiaires confirment que leur appel porte sur les points 1 (*affaissement de la dalle du garage*) et 3 (*fissure de la dalle du sous-sol*) qui font l'objet d'une nouvelle décision datée du 5 décembre 2002, reçue par les bénéficiaires le 12 décembre 2002.

[8] L'arbitre informe les représentants des parties qu'il prend en délibéré l'objection formulée par Me Caron, dans sa lettre à SORECONI datée du 3 mars 2003, sur la recevabilité de la demande des bénéficiaires à l'égard du point 3 à l'effet que la demande d'arbitrage aurait été formulée hors délai.

PREUVE DES PARTIES SUR LE POINT 1 (Dalle du garage)

Preuve des bénéficiaires

[9] M. St-Jean, qui a une grande expérience comme contremaître dans l'industrie de la construction, affirme que l'affaissement de la dalle du garage est causé par un compactage déficient du remblai de sable sous la dalle. Il contredit l'affirmation faite par M. Cyr, dans son rapport du 5 décembre, et affirme ne pas avoir entré son véhicule dans le garage.

[10] L'expert Jean Perron, auteur du rapport de Qualilab Inspection inc., confirme les constatations mentionnés dans son rapport et maintient ses recommandations afin de corriger la situation. Il ajoute qu'il n'est pas d'accord avec la solution proposée par l'expert de l'Administrateur. M. Perron souligne également que lors de la mise en vente de leur maison, les bénéficiaires devront expliquer pourquoi les fers angles ont été posés. Ces dispositifs non esthétiques réduiront la valeur de cette dernière et rendra la vente plus difficile. Enfin, les bénéficiaires devront assumer la responsabilité d'une éventuelle détérioration de la situation lorsque prendra fin la protection de la garantie.

Preuve de l'entrepreneur

[11] L'entrepreneur s'engage à garder la dalle du garage sous observation pendant une autre période pour voir l'évolution de la situation. Le cas échéant, il est d'accord pour apporter les travaux correctifs nécessaires. Il trouve dommage de briser une belle dalle de béton sans retrait alors qu'une nouvelle dalle, tel que recommandé par M. Perron, pourrait être moins parfaite. Toutefois, il est prêt à accepter la décision de l'arbitre.

Preuve de l'Administrateur

[12] M. Cyr, inspecteur, conciliateur, décideur en lieu et place de l'Administrateur et finalement témoin expert, appelé par Me Caron, répète ce qu'il a déjà écrit dans ses décisions du 28 août et du 5 décembre 2002. Pendant l'audition, à la demande de l'arbitre, il mesure de nouveau l'affaissement de la dalle de béton qui ne semble pas avoir évolué depuis l'inspection du 25 novembre 2002.

[13] M. Roy, auteur du rapport de Inspec-sol inc., confirme les constatations de son rapport et maintient sa recommandation pour corriger la situation. Il ajoute toutefois qu'il constate que l'affaissement de la dalle est de 18mm à 25mm et qu'un affaissement jusqu'à 25 mm est normal. La possibilité d'un tassement du remblai après un an est réduite mais il maintient sa recommandation de poser des fers angles pour retenir la dalle à cause de cette possibilité.

ANALYSE

[14] Messieurs Perron et Roy préconisent des correctifs qui vont au delà de la décision de M. Cyr, qui maintient une autre période d'observation de la dalle et « ordonne à l'entrepreneur d'étanchéiser le périmètre de la dalle à la jonction du mur de fondation pour empêcher l'infiltration d'eau pouvant occasionner le tassement du remblai de sable sous la dalle ».

[15] Les deux experts reconnaissent la possibilité d'un tassement additionnel du remblai de sable et d'un nouvel affaissement de la dalle. M. Roy écrit que « le remblai de sable est dans un état lâche avec des zones où le remblai est très lâche ».

[16] M. Perron recommande d'enlever la dalle de béton, d'excaver le remblai jusqu'aux fondations, de remblayer avec du sable de Classe « A » mis en couche de 300 mm et compacté à 95% de sa masse volumique maximale. Le sol sous la dalle peut être réutilisé s'il est acceptable.

[17] M. Roy recommande de placer des supports métalliques (fers angles) qui serviraient à ancrer la dalle au mur de fondation en vue de prévenir tout tassement supplémentaire.

[18] La solution proposée dans la décision de l'Administrateur est inacceptable puisqu'elle ne fait que repousser le moment où un correctif devra être apporté à cette malfaçon qu'il reconnaît. Le report des travaux correctifs impose de plus une contrainte intolérable aux bénéficiaires. Les travaux correctifs devront nécessairement être faits pendant la période de garantie puisque la possibilité d'affaissement de la dalle est toujours présente.

[19] Au surplus, lors de la mise en vente de leur maison, les bénéficiaires devront expliquer pourquoi les fers angles ont été posés. Ces dispositifs non esthétiques réduiront la valeur de la maison et rendra la vente plus difficile. Enfin, les bénéficiaires devront assumer la responsabilité d'une éventuelle détérioration de la situation, résultat de la malfaçon, après la fin de la protection du plan de garantie.

DÉCISION

[20] L'arbitre ordonne donc à l'entrepreneur de faire les travaux correctifs décrits par M. Perron dans son rapport daté du 25 avril 2003.

PREUVE DES PARTIES SUR LE POINT 3 (Dalle du sous-sol)

Objection préliminaire

[21] L'arbitre rejette l'objection formulée par Me Caron dans sa lettre à SORECONI, datée du 3 mars 2003, sur la recevabilité de la demande d'arbitrage des bénéficiaires à l'égard du point 3 à l'effet que cette demande aurait été formulée hors délai.

[22] Ce n'est pas parce que l'inspecteur-conciliateur-expert et décideur rend, le 5 décembre, une décision identique à celle du 28 août qu'il s'agit de la même décision.

[23] La nouvelle dénonciation des bénéficiaires est à l'effet qu'il ne s'agit pas d'un comportement normal des matériaux exclu de la garantie. Ils prétendent que la fissure s'est élargie et qu'elle a occasionné une dénivellation de la dalle. En conséquence, il s'agit d'une nouvelle décision puisqu'elle porte sur une nouvelle dénonciation. Dès lors, l'objection relative aux délais de la demande d'arbitrage ne peut être retenue.

[24] En appel de la décision de l'Administrateur, le fardeau de la preuve appartient toutefois aux bénéficiaires.

Preuve des bénéficiaires

[25] L'arbitre ne permet pas le dépôt de l'offre de services de « Les Constructions Soltar inc., » par M. St-Jean en l'absence de son auteur qui ne peut être interrogé par les représentants des autres parties.

[26] M. St-Jean affirme que, le 25 novembre et le 6 août, M. Cyr n'aurait pas mesuré la fissure au même endroit. De plus, l'instrument utilisé pour mesurer la dénivellation était inadéquat. Le bénéficiaire dit avoir brisé la dalle du sous-sol le long de la fissure pour trouver un tuyau qui aurait pu provoquer cette fissure. Or, il n'a pu repérer ce tuyau.

[27] Son expert témoigne à l'effet que la fissure a été causée par le retrait du béton et la présence d'un tuyau sous la dalle. Il affirme que la fissure est trop large pour avoir été causée uniquement par le retrait du béton. Le tuyau doit être près de la fissure. Il fait sienne la proposition de « Les constructions Soltar inc., » pour la réparation de la fissure.

Preuve de l'entrepreneur

[28] M. Fortin estime que la fissure a été causée par le retrait du béton. Il propose de faire un joint de scellant pour fermer la fissure. Ce joint va paraître mais il sera esthétique et adéquat pour assurer la stabilité de la dalle. Il précise que le tuyau qui passe sous la dalle dans l'environnement de la fissure est un conduit pour les fils électriques. Il ne peut le situer exactement.

Preuve de l'Administrateur

[29] M. Cyr reprend les constatations faites dans ses rapports, maintient que la situation n'a pas évolué et qu'il s'agit d'une fissure causée par le comportement normal des matériaux, donc exclue du plan de garantie. Il ne reconnaît pas que la fissure s'est élargie et a causé une dénivellation de la dalle.

[30] M. Roy reprend le contenu de son rapport daté du 19 juin 2003 à l'effet que la fissure s'explique par le retrait du béton compte tenu de la longueur de la coulée. Il ajoute cependant que la géométrie de la dalle peut également avoir causé la fissure. Il recommande un empli esthétique.

ANALYSE

[31] Les témoignages entendus soulèvent un doute sur la cause de la fissure de la dalle du sous-sol. Tous les témoins reconnaissent que la fissure est le résultat du retrait du béton. Cependant, d'autres causes ont été évoquées. M. Perron affirme que la fissure est trop large pour avoir été causée par le seul retrait du béton. Il souligne la présence d'un tuyau sous la dalle. Sans en préciser la position exacte, M. Fortin reconnaît la présence d'un tuyau contenant des fils électriques dans l'environnement de la fissure. Enfin, M. Roy ajoute qu'en plus du retrait du béton à cause de la longueur de la coulée, la géométrie de la dalle peut avoir contribué à la présence de la fissure.

[32] L'arbitre a pu voir la fissure et a de la difficulté à faire un rapprochement entre ce qu'il a vu et les photographies annexées aux deux décisions de l'Administrateur. D'une part, les 4 photos du 25 novembre sont prises sous un certain angle et à des distances différentes par rapport aux 2 photos jointes au rapport du 28 août 2002. D'autre part, selon M. St-Jean, les photos n'ont pas été prises au même endroit lors des deux inspections faites par M. Cyr.

[33] M. St-Jean a lui-même brisé la dalle sur une surface d'environ 1 pied carré le long de la fissure en vue de localiser le tuyau. Il n'a pas réussi.

DÉCISION

[34] L'arbitre convient que la fissure a été causée en partie par le retrait du béton. Toutefois, les autres causes mentionnées au paragraphe [31] ne peuvent être mises de côté. C'est pourquoi, en toute équité, la réclamation des bénéficiaires doit être partiellement accordée selon les modalités ci-après décrites.

[35] D'une part, l'entrepreneur devra faire le travail suggéré par M. Roy pour corriger la fissure. D'autre part, puisque M. St-Jean a lui-même brisé une partie de la dalle, il devra assumer le coût de cette réparation. Comme les deux réparations devraient être faites simultanément, l'arbitre ordonne à M. Fortin d'établir, selon les règles du marché, les coûts des travaux qu'il doit effectuer pour donner suite à la présente décision.

[36] Si M. St-Jean fait exécuter les travaux suggérés par son expert, il devra en assumer le coût. Quant à M. Fortin, il y participera dans une proportion qui n'entraîne pas un déboursé supérieur à celui qui serait encouru pour exécuter les travaux suggérés par M. Roy.

COÛTS

[37] Les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

[38] Les frais d'expertise de M. Perron, au montant de \$746.51 (incluant les taxes) , encourus par les bénéficiaires leur seront remboursés par l'Administrateur.

DÉLAI D'EXÉCUTION

[39] L'entrepreneur devra exécuter les travaux ordonnés par l'arbitre avant le 30 août 2003.

Fait et daté à Montréal, le 23 juillet 2003.

Originaux signés par

Claude Mérineau,

Arbitre