

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE

18 août 2003

SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.

No. de dossier : 030630001

LYNE BARON et
PIERRE POITRAS
Bénéficiaires de La Garantie
Demandeurs

-et-

LES CONSTRUCTIONS B.D.G 1993 Inc.
Entrepreneur
Intimé

-et-

LA GARANTIE QUALITÉ-HABITATION
Administrateur de La Garantie
Mis en cause
Dossier # 0021887

=====

ARBITRAGE EN VERTU
DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

=====

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
485, Rue McGill
Bureau 601
Montréal Qc H2S 2H4

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 31 juillet 2003.

HISTORIQUE DU DOSSIER

23 mars 2002 :	Contrat d'entreprise et de garantie
28 mars 2002 :	Contrat de vente notarié
15 juin 2002 :	Livraison de la maison
août 2002:	Installation de la brique
octobre 2002 :	Revêtement de vinyle et d'aluminium
décembre 2002 :	Joints intérieurs, peinture, tapis, main courante etc.
14 avril 2003 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur pour des travaux non complétés comprenant 11 items
15 mai 2003 :	Lettre de l'administration demandant dépôt de 100.00 \$ pour inspection
5 juin 2003 :	Inspection du bâtiment
18 juin 2003 :	Rapport d'inspection
29 juin 2003 :	Demande d'arbitrage
31 juillet 2003 :	Mandat confié au soussigné
11 août 2003 :	Réception du cahier des pièces de l'administrateur (37 pages)
13 août 2003 :	Réception de l'expertise de l'architecte Jean Gagnon quant à la maçonnerie
14 août 2003 :	Arbitrage
18 août 2003 :	Décision

IDENTIFICATION DES PARTIES

Bénéficiaires : Lyne Baron
Pierre Poitras
12120 Toupin
St-Hyacinthe Qc J0H 1X0
Tél. : (450) 799-1948
Courriel : ppoitras@hy.cgocable.ca

Entrepreneur : Les Constructions B.D.G 1993 Inc.
12190 Boul. Dansereau
St-Hyacinthe Qc J0H 1X0
Tél. : (450) 223-4190
Fax : (450) 799-1947

Administrateur : La Garantie Qualité-Habitation
7400, boul. les Galeries d'Anjou,
bureau 200,
Montréal Qc H1M 3M2
Tél. : (514) 354-7526
(800) 956-7526
Fax : (514) 354-8292
A/S M. Sylvain Beausoleil

[1] Lors de l'audience, les personnes suivantes étaient présentes : Madame Lyne Baron et Monsieur Pierre Poitras, tous deux bénéficiaires; Monsieur Daniel Bilodeau, représentant de l'entrepreneur; Monsieur Normand Pitre, conciliateur qui a fait le rapport d'inspection du 18 juin 2003; Monsieur Sylvain Beausoleil, représentant de l'administrateur;

[2] Monsieur Sylvain Beausoleil, représentant de l'administrateur a déjà produit un cahier des pièces dans lequel on retrouve 37 pages dont la numérotation est manuscrite au bas de la page par le soussigné, en encre verte.

[3] Le soussigné n'a pas juridiction au-delà de ce qui est contenu dans le formulaire de demande d'arbitrage plus haut mentionné. Or dans le susdit formulaire, l'on ne retrouve que les items 6, 7 et 8 de la décision du conciliateur Normand Pitre en date du 18 juin 2003 qui soient en litige actuellement. Voici ce qu'on peut lire au formulaire :

Décision no 6 :
Infiltration d'air sur certaines fenêtres qui ne semble pas venir de la fenêtre elle-même.

Décision no 7 :
Craquement de tuyau dans la salle de bain du haut.

Décision no 8 :
Remplacement de la brique sur toute la façade.

[4] Et l'arbitre tient à souligner que les bénéficiaires et l'entrepreneur se sont entendus à l'audience en ce qui concerne tous les autres points du rapport de l'inspecteur Pitre.

LES FAITS

[5] En début d'audience, les bénéficiaires témoignent à l'effet que rien n'a été fait encore en ce qui concerne tous les points du rapport de l'inspecteur Pitre. Qui plus est, dit Madame Baron, Monsieur Bilodeau, le représentant de l'entrepreneur, n'a jamais retourné ses appels. Et quant à Monsieur Bilodeau, ce dernier trouve qu'il ne pouvait rien faire tant et aussi longtemps que tout le dossier n'était pas réglé en arbitrage. Il ne refuse pas de faire les corrections et de compléter les travaux mais il voulait les voir dans leur ensemble. L'entrepreneur attendait de connaître

l'ampleur des travaux et la fin de l'arbitrage avant d'aller y faire les corrections selon le rapport du conciliateur Pitre.

LES POINTS EN LITIGE

[6] Au point 6, on peut lire dans le rapport du conciliateur :

Lors de notre Inspection, le propriétaire et l'entrepreneur « Les Constructions B.D.G. 1993 inc. » se sont entendus à l'effet que ce dernier procédera aux travaux ci-dessous mentionnés aux points 1 à 6 dans un délai de vingt et un (21) jours consécutifs suivant la réception du présent rapport. Le délai précité exclu s'il y a lieu, les congés fériés chômés.

...

6. FAIRE AJUSTER ET VÉRIFIER PAR LE MANUFACTURIER LES FENÊTRES

[7] Quoi qu'il en soit, l'entrepreneur va faire les réparations qui s'imposent, plus particulièrement à la fenêtre de la chambre de bain de l'étage dont le mécanisme est brisé ou cassé, comme on l'a tous remarqué à la visite des lieux.

[8] Pour ce qui est du froid concernant les châssis des deux chambres de bain, Monsieur Beausoleil soumet que l'on devra faire la vérification en hiver. Les parties sont d'accord.

[9] Il a été reconnu aussi que le ventilateur de la chambre de bain de l'étage n'était pas raccordé et que l'humidité s'en allait directement dans le grenier, ce qui, au dire des bénéficiaires pouvait endommager l'isolation. L'entrepreneur s'est engagé à faire le raccordement nécessaire, car il a pu constater que le clapet de fermeture n'avait pas été installé. Le bénéficiaire l'avait dans ses mains pour le lui montrer.

[10] En conséquence, l'arbitre conclut à l'obligation pour l'entrepreneur de faire le raccordement nécessaire au ventilateur et de faire une nouvelle inspection aux 2 chambres de bain en ce qui concerne la pénétration d'air au cours de l'hiver prochain. Le délai pour l'installation du conduit et du clapet pour le ventilateur de la chambre de bain est de 2 mois de la date de la présente décision, étant donné le sérieux « boom » dans la construction.

[11] Quant au point 7, dans sa décision le conciliateur Pitre écrivait :

7. PROBLÈME DE BRUIT DE TUYAUTERIE DANS LA SALLE DE BAIN À L'ÉTAGE

Les propriétaires nous mentionnent qu'entre le bain et le cabinet d'aisance, dans le mur extérieur, on peut très souvent entendre un craquement de tuyauterie.

Lors de notre inspection, nous n'avons pas constaté ladite situation. Par conséquent, *La garantie Qualité-Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

[12] Sur ce point particulier du bruit, toutes les personnes présentes ont pu entendre le bruit dont se plaignent les bénéficiaires. En effet, après avoir ouvert le robinet, on a pu entendre des craquements très distinctement. C'est alors que le représentant de l'administrateur a déclaré qu'il ferait faire un addenda constatant le problème que le conciliateur, Normand Pitre, n'a pas décelé lors de son inspection. Toutefois, on ne peut pas faire d'addenda à une cause qui est déjà en appel. De plus, il ne s'agit pas d'un addenda, en l'occurrence, mais plutôt d'un changement complet de non-reconnaissance à reconnaissance d'un correctif à apporter. Et le dictionnaire Larousse définit addenda : « ce qu'on ajoute à un ouvrage pour le compléter ». Tel n'est pas le cas.

[13] En conséquence, l'arbitre conclut qu'il y a lieu de remédier à cet état de chose et l'entrepreneur devra faire le nécessaire pour que ces bruits cessent. Le tout dans un délai qui ne devrait pas excéder 2 mois de la date de la présente décision.

[14] Sur le point numéro 8, le conciliateur, dans son rapport, écrivait :

En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur « Les Constructions B.D.G. 1993 inc. » devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés au point 8 dans un délai de vingt et un (21) jours consécutifs suivant la réception du présent rapport. Le délai précité exclu s'il y a lieu, les congés fériés chômés.

8. BRIQUES EN FAÇADES

Les propriétaires nous mentionnent que lors de la pose de la brique en façade des erreurs ont été faites ce qui a eu pour effet d'engendrer des réparations de sections complètes, lesquelles sont inacceptables à leurs yeux.

Suite à ces interventions, les propriétaires disent que la couleur de la brique a été altérée et demande par le fait même que celle-ci soit changée sur toute la superficie de la façade.

Lors de notre inspection, nous avons effectivement constaté qu'il y avait une différence de teinte inacceptable dans le mortier entre les endroits ayant subi une intervention et le reste de la façade. Par contre, nous n'avons pas vu de véritables variations dans la teinte de la brique, même en comparant avec un échantillon de ladite brique avec la brique présente en façade.

Il est à noter que le traitement appliqué sur toute la façade a tout simplement ravivé la couleur dans la brique.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder aux correctifs à tous les endroits sur la façade ayant déjà subi une intervention, en corrigeant la couleur des joints de mortier ainsi que l'alignement de ceux-ci à plusieurs endroits le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[15] Le soussigné et les personnes présentes ont pu noter un manque de verticalité et de rectilignité de la structure de brique. Le niveau n'a pas été respecté, ni à la verticale, ni à l'horizontale à maints endroits et plus particulièrement dans les 2 colonnes de briques situées de chaque côté de la porte d'entrée avant. Il y a aussi de remarquables et frappantes irrégularités (de dimension et de couleur) des joints de mortier qui sont nettement visibles à une distance de plus de 6 m, ici et là sur tout le mur avant.

[16] Lors de l'inspection, le soussigné a aussi noté, à quelques endroits, que la surface de la brique ne suit pas une ligne verticale droite (variation d'un trait de la brique) et ce, à une distance de beaucoup plus éloignée que les 6 m dont il est fait mention dans la « Publication de l'institut de la maçonnerie du Québec, no 24, décembre 2000 » dont copie a été produite par le représentant de l'administrateur.

[17] Aux 2 coins avant de la maison, l'on remarque que les assises n'ont pas été calculées de façon à permettre l'installation d'une brique complète comme on peut le voir aux photos 5, 7 et 8

du rapport de l'architecte Jean Gagnon, produit au dossier par les bénéficiaires. À la photo 7, on voit bien que la brique a été coupée de moitié dans son épaisseur (à l'horizontale), même à 10 m d'éloignement. Aux photos 2 et 3, à plusieurs endroits, les joints de mortier sont de 25 mm.

[18] À tout événement, il est bon de reproduire dans son entier le rapport d'expertise de l'architecte Jean Gagnon :

L'expression « les règles de l'art » signifie qu'avant de commencer tout travail de maçonnerie, l'entrepreneur doit s'assurer que l'état du chantier et les ouvrages qui doivent recevoir les matériaux prévus soient satisfaisants, c'est-à-dire s'assurer que les assises de maçonnerie sont propres, de largeurs spécifiées, bien alignées, solides, de niveaux et libre de tout détrit.

La décision de l'entrepreneur de commencer les travaux, implique qu'il accepte les ouvrages de base et la responsabilité de leurs corrections s'il y a lieu.

Toute la maçonnerie doit être érigée en ligne, de niveau, les assises doivent être également espacées et appareillées de façon à obtenir un détail de finition uniforme c'est-à-dire que le retrait de la brique par rapport au mur de fondation doit être identique sur toute la longueur de la façade et les différences de niveaux entre les assises doivent être calculées de façon à permettre l'installation d'une brique complète.

La face des joints apparents doivent être finie lisse et être de couleur et d'épaisseur uniforme et en ligne droite, les joints doivent avoir une épaisseur de 3/8 po (10mm) verticalement et horizontalement.

Lors de notre inspection nous avons noté plusieurs déficiences quant à la qualité de l'exécution de l'ouvrage de la maçonnerie.

1. Les pilastres situés de part et d'autres de l'entrée principale ne sont pas alignés et d'équerres. Voir photos no. 1 et no. 2.
2. La couleur et l'épaisseur des joints de mortier ne sont pas uniformes, les joints verticaux varient de 3/8 po (10 mm) à 1 po (25 mm). Voir photos no. 3 et no. 4
3. Les assises de maçonnerie ne sont pas régulières, le retrait de la brique varie d'un pan de mur à l'autre, ce qui empêche une finition adéquate du crépis sur le mur de fondation et laisse présumer que l'espace d'air dans la cavité du mur n'a pas été conservée. Voir photo no. 5
4. Les surfaces verticales situées de chaque coté du pignon qui est adossé à la façade ne sont pas alignées, d'équerres et d'aplombs, il y a de la dentelure. Voir photo no. 6

5. Il y a une erreur dans le niveau de l'assise de la maçonnerie dans la partie du garage, la différence de niveau entre les assises n'a pu permettre l'installation d'une brique complète. Voir photo no. 7
6. Il y a une erreur dans le calcul des dimensions de la fondation pour recevoir le pilastre situé du côté gauche de la façade, la brique dépasse d'environ 3 po (75mm). Voir photo no. 7
7. Aucun solin flexible n'a été installé autour des portes et fenêtres.
8. Lors de notre inspection, nous avons constaté sur des projets avoisinants exécutés par le même entrepreneur, que la manutention et l'entreposage la brique était inadéquate. Les briques étaient déposées directement sur le sol sans aucune protection, ce qui peut entraîner un problème d'efflorescence.

Constats et Recommandations

Puisque le retrait de la brique n'est pas régulier et varie d'un pan de mur à l'autre, que les surfaces verticales ne sont pas d'aplombs et d'équerres, que des erreurs ont été commises dans le calcul des niveaux, l'alignement des assises ainsi que dans le dimensionnement des fondations, que la couleur et l'épaisseur des joints de mortier ne sont pas uniformes et réguliers; nous vous recommandons de faire enlever la maçonnerie existante et faire reprendre l'ouvrage au complet selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[19] Ni le conciliateur, ni l'entrepreneur ne sont des experts en brique, ce qu'ils ont reconnu. Pourtant, l'entrepreneur, dont le soussigné ne doute pas de la bonne foi, a déjà fait défaire et refaire, par son sous-traitant une partie du mur de brique et il se dit prêt à faire les corrections au mur actuel. Et, quant au conciliateur, il conclut à des corrections importantes, mais il ne va pas aussi loin que l'architecte Gagnon dans ses correctifs à apporter, par exemple, où il manque de précisions en ne notant pas la différence inacceptable d'épaisseur des joints un peu partout sur le mur de briques. Il semble bien, comme le soumet le bénéficiaire Poitras, que le sous-traitant en maçonnerie n'a pas utilisé les outils du métier (le cordon, dit le bénéficiaire Poitras) et n'a pas procédé selon les règles de l'art. Le représentant de l'administrateur soulève que la méthode à employer pour faire les correctifs relève de l'exécutant qui peut mitiger les dommages; on ne peut pas, dit-il, dicter la méthode aux briqueteurs, et il a raison selon le soussigné. Cependant, dans le présent cas, il y a une expertise, comme on l'a vu, qui conclut à l'enlèvement de la maçonnerie existante et à faire reprendre l'ouvrage au complet selon les règles de l'art et l'usage courant du marché. Or, en droit, l'arbitre doit prendre la meilleure preuve et le rapport de l'architecte est suffisamment détaillé et motivé pour permettre à l'arbitre d'en accepter ses conclusions, tant sur l'enlèvement de la brique que sur la reprise de l'ouvrage en respectant les

règles de l'art. Le briqueteur peut, certes, prendre la méthode qu'il veut, tant pour l'enlèvement que pour la reprise de l'ouvrage, pourvu qu'il respecte les règles de l'art et du marché.

[20] En conséquence, à la lumière aussi explicite d'un rapport d'expert, des témoignages lors de l'audition et de la visite des lieux, l'arbitre conclut à l'enlèvement de la maçonnerie existante et à la reprise de l'ouvrage au complet selon les règles de l'art et l'usage courant du marché, dans un délai de 2 mois de la présente décision.

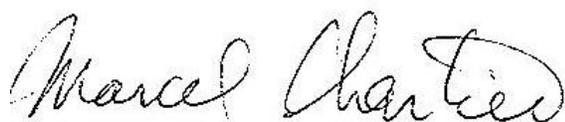
[21] De plus, l'arbitre entérine et donne force exécutoire au rapport d'inspection en date du 18 juin 2003 aux points 1, 2, 3, 4 et 5, puisque les correctifs n'ont pas été faits dans le délai imparti par le conciliateur, d'une part, et pour éviter de nouveaux délais d'autre part.

[22] Finalement, l'arbitre réserve le recours des parties devant un tribunal civil, au cas où elles voudraient s'en prévaloir.

LES COÛTS

[23] Les coûts sont à la charge de l'administrateur, conformément à l'article 123 paragraphe 2 du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ce dernier ayant quand même fait, soit dit en passant, de bonnes tentatives de négociation et de conciliation avant l'arbitrage, malgré l'incompréhension entre les bénéficiaires et l'entrepreneur.

Montréal, le 18 août, 2003



Marcel Chartier
Arbitre (Soreconi)