

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 :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre

Mme Louise Olivier
Bénéficiaire

Et

Construction André Richard Inc.
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 072757-2

N° dossier SORECONI : 060929001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Nil
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Élie Sawaya
Date(s) d'audience :	6 septembre 2006
Lieu d'audience :	Contrecoeur
Date de la décision :	12 janvier 2007

Identification des parties

Bénéficiaire :

Mme Louise Olivier
8452, Marie-Victorin
Contrecoeur, Qc
J0L 1C0

Entrepreneur :

Construction André Richard Inc.
630, Duvernay
Verchères, Qc
J0L 2R0

Administrateur :

La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5930, L-H. Lafontaine
Anjou, Qc
H1M 1S7

[1] Il s'agit du deuxième arbitrage tenu par l'arbitre soussigné concernant des litiges entre les mêmes parties et portant également sur l'immeuble résidentiel situé au 8452, Marie-Victorin, à Contrecoeur.

[2] En effet, le 4 octobre 2006, l'arbitre soussigné rendait une décision afin de solutionner certains litiges entre les parties.

[3] Cependant, certains éléments du dossier n'avaient pas été soumis à ce premier arbitrage.

[4] Plus particulièrement, la décision rendue par l'administrateur le 28 août 2006 a été portée en arbitrage le 29 septembre 2006.

[5] L'arbitre soussigné a reçu son mandat de Soreconi le 3 octobre 2006.

[6] Le 2 novembre 2006, l'arbitre convoque les parties à une audience prévue pour le 13 décembre à Contrecoeur, à la résidence de la bénéficiaire.

[7] À l'audience du 13 décembre 2006, sont présentes les personnes suivantes :

-Mme Louise Olivier, accompagnée de M. Fernand Lemay de Consultek Expert-conseil.

-M. André Richard, entrepreneur accompagné de son entrepreneur en maçonnerie, M. Castonguay,

-Me Élie Sawaya représente l'administrateur accompagné de M. Michel Hamel.

[8] À la conférence préparatoire, la liste des points en litige est établie entre les parties, à savoir :

- Fissures au parement de pierres,
- Fissures de retraits ou décollement au parement de pierres,
- Espacement entre le parement de pierres et les soffites.

[9] Guidé par Mlle Olivier, l'arbitre soussigné a pu examiner les 16 fenêtres de l'unité résidentielle ainsi que les 4 murs extérieurs, et a reçu toutes les explications requises.

Fissures au parement de pierres

[10] Dans une décision rendue le 27 mars 2006, l'administrateur, sous la plume de M. Rocheleau, inspecteur conciliateur, ordonnait à l'entrepreneur d'apporter les correctifs requis aux fissures du parement de briques, particulièrement au mur du côté gauche de la résidence, le tout selon les règles de l'art.

[11] Dans sa décision du 28 août 2006, M. Michel Hamel affirme que l'entrepreneur a exécuté tous les travaux exigés par la Garantie.

[12] À la visite des lieux et à l'audience, la bénéficiaire affirme que certains travaux de maçonnerie ont été exécutés à la suite de la décision du 27 mars 2006 (effritement du mortier au mur droit, début de correction de l'espacement entre le parement de pierre et les soffites) mais qu'aucuns travaux n'avaient été réalisés au mur gauche de la résidence pour colmater les fissures au parement de pierres.

[13] Cette affirmation de la bénéficiaire n'a pas été contredite par l'entrepreneur ni par son entrepreneur spécialisé en maçonnerie.

[14] Pour M. Hamel, de la Garantie, les fissures au mur gauche de la résidence ne sont pas des fissures structurelles mais plutôt des fissures causées par le retrait du béton lors du séchage.

[15] Pour M. Hamel, ce genre de fissures ne requièrent pas d'intervention et sont exclues de la Garantie.

[16] Pour l'arbitre soussigné, la preuve prépondérante est à l'effet que les travaux au mur gauche de la résidence n'ont pas été exécutés puisque le témoignage de la bénéficiaire n'a pas été contredit.

[17] Quant à l'affirmation de M. Hamel à l'effet qu'il s'agit de fissures dues au comportement normal des matériaux, il s'agit d'une nouvelle position de l'administrateur.

[18] Cette nouvelle prise de position de l'administrateur vient contredire sa propre décision rendue le 27 mars 2006.

[19] Or, selon le règlement, l'administrateur n'a pas le pouvoir de réviser ses propres décisions, ce pouvoir de révision appartenant aux arbitres.

[20] Ainsi, la décision de l'administrateur rendue le 27 mars 2006 demeure en vigueur et l'entrepreneur devra procéder aux travaux de correction pour colmater les fissures au mur gauche de la résidence, conformément aux règles de l'art.

Fissures de retrait ou décollement au parement de pierres

[21] Une longue discussion a lieu à la conférence préparatoire pour établir que ce litige vise plus particulièrement les décollements des clefs et allèges de fenêtres et de portes, ainsi que certaines fissures au bas des fenêtres.

[22] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les fissures au parement de pierres dénoncées par la bénéficiaire sont minimes, et ne peuvent être considérées comme des fissures structurelles.

[23] Selon les experts présents à l'audience, il s'agit de fissures occasionnées par le retrait du béton lors du séchage, ce qui est un phénomène normal.

[24] Le règlement sur le plan de garantie prévoit que ce genre de fissures causées par un mouvement normal des matériaux est exclus de la garantie.

[25] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater que certaines clefs de voûte sont décollées du mortier et que les allèges des fenêtres (qui sont en deux pièces) sont également fissurées en leur centre.

[26] Selon M. Fernand Lemay de Consultek Expert-Conseil, la fissuration des clefs de voûte découle probablement du degré de courbure des arches qui lui apparaît trop peu prononcé.

[27] Quant aux fissures au centre des allèges, elles découlent, selon lui, d'un manque d'adhérence du mortier lors de l'installation de ces allèges.

[28] Cet expert préconise la réfection complète de tous les joints en les vidant complètement et en les refaisant par la suite.

[29] L'entrepreneur soumet tant qu'à lui que c'est l'utilisation de machineries lourdes autour de la maison par la bénéficiaire pour refaire le drain français qui est la cause de la fissuration ou décollement des joints des clefs de voûte et des allèges.

[30] Selon lui, la vibration produite par la machinerie lourde est suffisante pour provoquer un tel effet.

[31] M. Michel Hamel, qui a , lui aussi, une spécialité en maçonnerie, soumet que les clefs de voûte et les allèges sont des éléments préfabriqués qui comportent des surfaces très lisses.

[32] Ces surfaces très lisses rendent fragile l'adhérence du mortier dans les joints, adhérence qui peut céder lors du processus de séchage du mortier.

[33] Dans le présent litige, il a constaté lui aussi un décollement du mortier sur les clefs de voûte et les allèges des fenêtres.

[34] Selon lui, ces fissures sont minimales et sont attribuables à un comportement normal des matériaux, de sorte que la garantie ne s'applique pas tel que prévu au règlement.

[35] À l'analyse de la preuve soumise, l'arbitre soussigné constate d'abord que pour l'expert de la bénéficiaire, les fissures autour des clefs de voûte sont probablement causées par la courbure trop peu prononcée des arches de fenêtre.

[36] Il s'agit d'une hypothèse qui est émise par cet expert, au même titre que l'entrepreneur émet l'hypothèse que ce sont les vibrations de la machinerie lourde circulant sur le terrain qui ont causé les fissures.

[37] Puisque ces fissures ne sont pas structurelles, aucune preuve n'a été faite en ce sens, elles sont donc dues à un manque d'adhérence du mortier sur les clefs et allèges des fenêtres.

[38] Ce manque d'adhérence a pu être provoqué soit par le non respect des règles de l'art lors de l'installation ou soit par le retrait du béton lors du séchage.

[39] Dans son témoignage à l'audience, M. Castonguay, l'entrepreneur en maçonnerie qui a fait les travaux, a précisé que lors de l'installation, il a pris toutes les précautions exigées par les règles de l'art.

[40] Ce témoignage de M. Castonguay n'a pas été contredit de sorte que l'on doit prendre pour acquis que les règles pour l'installation des clefs et des allèges ont été observées.

[41] Reste donc uniquement le retrait du béton lors du séchage pour expliquer l'apparition des fissures.

[42] Or, le règlement sur le plan de garantie prévoit que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements sont exclues de la garantie.

[43]
point.

La décision de l'administrateur est donc maintenue sur ce

Espacement entre le parement de pierres et les soffites.

[44] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le parement de pierres ne s'appuie pas parfaitement sur les soffites et qu'à 4 ou 5 endroits, l'espacement forme des trous plus ou moins grands.

[45] À l'audience, tous les experts présents, y compris celui de la bénéficiaire, ont reconnu qu'il est impossible, compte tenu des surfaces inégales de la pierre, que le parement des murs s'ajuste parfaitement aux soffites du toit.

[46] Dans son rapport, M. Fernand Lemay note :

*« -au sommet des parements, il y a plusieurs trous apparents dans le dernier joint de mortier;
-plusieurs de ces trous ont été réparés en ajoutant du mortier en surface des joints existants et, à quelques endroits, ce mortier déborde sur le soffite d'aluminium;
-vu de l'intérieur du comble, on constate que le joint de mortier au sommet du mur n'est pas parfaitement rempli et que les trous apparents du côté extérieur correspondent à des vides contenus dans ce dernier joint;»*

[47] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater que l'entrepreneur avait commencé à colmater l'espacement entre le parement et les soffites au mur avant droit de la maison mais n'avait pas terminé tout le travail.

[48] L'arbitre estime que dans le présent litige, l'entrepreneur doit compléter le travail entrepris de colmater les trous entre le parement de pierre et les soffites tout autour de la maison en utilisant un mortier dont la couleur se marie le plus possible à celle du mortier déjà en place.

[49] La bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[50] Puisqu'il s'agit de travaux de maçonnerie à l'extérieur, l'entrepreneur a un délai jusqu'au 31 mai 2007 pour les exécuter.

Après analyse de la preuve, l'arbitre soussigné :

-ordonne à l'entrepreneur :

-de compléter les travaux aux fissures du mur gauche de la résidence tel que prescrit par l'administrateur,

-de colmater les trous entre le parement de pierre et les soffites,

-accorde à l'entrepreneur un délai jusqu'au 31 mai pour exécuter les travaux,

-condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier