

---

**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 : **SORECONI**

---

ENTRE : **HOUMAN YAHYAEI**  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET : **HABITATION VALLY**  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION**  
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 061102001  
No. bâtiment: 2984957

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : M. Houman Yahyael  
Me Éric Dugal  
Janson Wong, architecte

Pour l'Entrepreneur : M. Steve Fortin  
Me Claude Papineau

Pour l'Administrateur : Me Avelino De Andrade  
M. Michel Labelle  
M. Sylvain Olivier

Dates d'audiences : 12 février 2007  
23 août 2007

Lieux d'audiences : 2200, rue St-Georges, #328  
(1ere audience)

1010, de la Gauchetière O. #  
950 (2<sup>e</sup> audience)

Date de la sentence :

7 septembre 2007

**Identification complètes des parties**

Arbitre : *Me Michel A. Jeanniot*  
Place du Canada  
1010, de la Gauchetière Ouest  
Suite 950  
Montréal (Québec)  
H3B 2N2

*Bénéficiaires :* *Houman Yahyaël*  
6655, Émilie Augier  
Laval (Québec)  
H7R 6B3  
Et son procureur : Me Éric Dugal

Entrepreneur: *Habitation Vally.*  
*9119-3557 Québec Inc.*  
*A/s. M. Steve Fortin*  
2000, rue Harvard, suite 101  
Montréal (Québec)  
H4A 2V9  
Et son procureur : Me Claude Papineau

Administrateur : *La Garantie Qualité Habitation*  
7400, boul. des Galeries-d'Anjou  
Suite 200  
Anjou (Québec)  
H1M 3M2  
Et son procureur :  
Me Avelino De Andrade

## Décision

### Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 24 novembre 2006.

### Historique du dossier :

- 21 mai 2004: Réception de l'unité
- 26 avril 2006 : Réclamation écrite du Bénéficiaire;
- 25 mai 2006: Inspection du bâtiment;
- 15 juin 2006 : Décision de l'Administrateur (Michel Labelle);
- 28 septembre 2006 : Addenda de la Décision de l'Administrateur (Michel Labelle)
- 2 novembre 2006 : Demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- 8 novembre 2006 : *SORECONI* obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
- 24 novembre 2006: Nomination de l'arbitre;
- 24 novembre 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;
- 29 novembre 2006 : Correspondance de l'Administrateur à l'arbitre;
- 13 décembre 2007 : Lettre de l'Arbitre aux parties, confirmant que la date d'arbitrage aura lieu le 12 février 2007, à 13h30, au domicile du Bénéficiaire.
- 12 février 2007: Première audience.
- 22 mars 2007 : Lettre de l'Arbitre aux parties confirmant que la date d'arbitrage (2<sup>e</sup> audition) aura lieu le 12 juin 2007, à 10h30 am, au bureau sus-soussigné;
- 11 juin 2007 : Lettre de l'Administrateur aux parties demandant report de l'audition;
- 11 juin 2007 : Lettre de l'Arbitre aux parties, reportant l'audition prévue le 12 juin 2007 au 23 août 2007, à 10h00 am, au bureau du soussigné;
- 22 août 2007 : Réception par l'arbitre d'une comparution sous la plume de Me Claude Papineau, procureur de l'Entrepreneur;

### **Objection préliminaire :**

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par les parties, l'arbitre constate que, de consentement, juridiction lui est acquise, et l'audience est ouverte pour une première fois, le lundi 12 février 2006, à 13h30, au domicile du Bénéficiaire.
- [2] L'enquête fut suspendue à ou vers 16h00 (12-02-2007) afin de permettre l'assignation d'un témoin par le Bénéficiaire et continuée, de consentement, au 23 août 2007, cette fois, au bureau et à la place d'affaires du soussigné.

### **Admission :**

- [3] Le bâtiment est constitué d'une unité résidentielle non détenue en copropriété divise.
- [4] La réception du bâtiment par le Bénéficiaire est en date du ou vers le 21 mai 2004.
- [5] La réclamation écrite du Bénéficiaires fut en date du 26 avril 2006.
- [6] La présente demande d'arbitrage se limite aux décisions de l'Administrateur du 15 juin et 28 septembre 2006, toutes deux préparées sous la plume de Michel Labelle, conciliateur pour l'Administrateur.
- [7] Les décisions consistent principalement en un seul point. Il s'agit d'un poste de réclamation par lequel le Bénéficiaire se plaint et prétend que la fixation du bardage de vinyle aux murs est en défaut. Une demande qui découle d'un dommage au mur latéral gauche.
- [8] Le Bénéficiaire est en demande, et à cet effet, ce dernier a le fardeau de me convaincre du caractère déraisonnable des décisions de l'Administrateur.
- [9] Je rappelle de plus que la loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'Arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel<sup>1</sup>. Enfin, l'Arbitre doit statuer de plus « conformément aux règles de droit », il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient<sup>2</sup>.
- [10] À titre d'Arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des Plans de Garantie<sup>3</sup>. Bien que ceci inclut toutes questions de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente décision doivent prendre souche dans le Plan de Garantie.

### **Ouverture de l'enquête :**

---

<sup>1</sup> Articles 9, 20, 106 et 120 du Règlement.

<sup>2</sup> Article 116 du Règlement.

<sup>3</sup> Article 83.1 de la loi.

- [11] Le Bénéficiaire est représenté par un avocat, Me Éric Dugal, et au cours de l'enquête, dépose (entre autre) plusieurs ensembles de photos (B-1, B-2, B-3 et B-4, tous en liasse).
- [12] Les représentations du Bénéficiaire sont interrompues afin de permettre une visite des lieux, une inspection des dommages subis ainsi que l'état et/ou procédure d'assemblage.
- [13] Le Bénéficiaire dépose de plus (de consentement) certains extraits du Code National du Bâtiment et plus particulièrement certains tableaux pertinents à la fixation du revêtement extérieur faisant partie intégrale du paragraphe 9.27.5.4.1 du C.N.B.
- [14] Le Bénéficiaire complète le dépôt de ses documents par (mais sans toutefois y être spécifiquement limité):
- [14.1] correspondance sous la plume de M. Tom Roe (Manager, *LP Warranty Claims / Technical Services*), pour la compagnie qui a fourni le revêtement extérieur sur la propriété, objet du présent litige, avec inclusions;
  - [14.2] un pamphlet, guide d'installation pour ce même produit de revêtement extérieur.
  - [14.3] une expertise de M. Jason Wong, architecte (daté du 31 juillet 2007).
- [15] Force nous est de constater que le manufacturier requiert, pour la pose du parement :
- [15.1] qu'il soit cloué tous les quarante centimètres (40 cm) au centre des fentes de clouage
  - [15.2] que dans des régions de grands vents, l'on doit clouer tous les vingt centimètres (20 cm).
- [16] D'ailleurs, la personne contact chez *LP Building Products* précise que emboîter et clouer les panneaux pour une distance qui ne doit pas excéder seize (16) pouces, n'est pas une suggestion, mais un critère nécessaire à la garantie du produit :
- « (...) the requirements to install LP Vinyl sitting on no more than sixteen inches, on center spacing is not a suggestion but an application point (...)*
- (...) if the spacing is greater then twelve – sixteen inches, noted in the application instructions, the resistance to tear off from high winds is compromised.»*
- [17] L'article 9.27.5 du Code National du Bâtiment (ci-après le « C.N.B. ») prévoit à la fixation du revêtement extérieur, le C.N.B. précise qu'il doit être cloué aux éléments d'ossature, aux fourrures ou aux cales placées entre les éléments d'ossature.

- [18] Dans le cas qui nous concerne, le revêtement extérieur est fixé à même les fourrures.
- [19] Le C.N.B. prévoit de plus que les fourrures doivent être solidement fixées aux éléments d'ossature et espacées d'au plus six cent millimètres (600 mm) entre axes (article 9.27.5.3 Fourrures 3) b)) et prévoit que les clous ou agrafes utilisés pour fixer un revêtement extérieur (en vinyle) doivent être mis en œuvre de manière à ce que le revêtement extérieur puisse se contracter ou se dilater librement (art. 9.27.5.6).
- [20] Avec respect pour toute(s) opinion(s) à l'effet contraire, il est clair que le C.N.B. prévoit avec force de détails, où quand et comment le vinyle doit être attaché au bâtiment et lorsqu'il s'agit de fourrures destinées à servir de fond de clouage pour le revêtement extérieur, que cesdites fourrures doivent être solidement fixées aux élément d'ossature et espacées d'au plus six cent millimètres entre les axes et fixées de manière à ce que le revêtement puisse se contracter ou se dilater librement
- [21] Le tribunal et les parties ont visité/inspecté le site et ont été en mesure de constater que l'espacement de clouage varie à plus ou moins six cent millimètres (+ / - 600 mm). Ceci, à l'occasion, excède légèrement l'espace maximal des clous ou agrafes entre les axes prévu au C.N.B. (tableau 9.27.5.4).
- [22] Cette même inspection du site a permis au soussigné de constater que les clous ou agrafes utilisés pour fixer le revêtement extérieur ne permettaient pas à ce dernier de contracter ou de se dilater librement. Je tire cette déduction du fait que le mur quasi dénudé de son parement arborait des agrafes (qui autrefois retenaient le parement) sous lesquelles (ou entre l'agrafe et la fourrure) était coincé les parties du parement.
- [23] Conscient de ce constat, le procureur de l'Administrateur a suggéré qu'il est possible qu'un tiers (appelé par l'assureur pour nettoyer le site après le constat des dégâts) a, par mesure de précaution, enfoncé les agrafes afin d'éviter blessures et/ou que les fourrures sujet aux éléments et aux intempéries aient réagies (gonflées) de façon a coincé partie du revêtement.
- [24] Je ne peux souscrire à ces hypothèses, les actions tantôt mécaniques, tantôt naturelles des éléments ne se font pas de façon instantanée.
- [25] Je suis satisfait (ceci n'est d'ailleurs pas contredit par l'Administrateur et/ou l'Entrepreneur) que la situation qui me fut présentée n'est pas conforme aux articles 9.27.5.6 et suivants du C.N.B. précité.
- [26] Cette non-conformité et/ou dérogation à une obligation prévue au C.N.B. (une fois que cette dérogation et/ou carence est admise) a comme effet et/ou conséquences, de renverser le fardeau de la preuve, lequel retombe sur l'Entrepreneur (ou l'Administrateur) à savoir, le professionnel en semblable matière.
- [27] L'Entrepreneur (ou l'Administrateur) peut déroger au C.N.B., mais pour se faire, il doit démontrer que sa démarche et/ou sa conception (à défaut ses travaux) lui

permettent de déroger au C.N.B. et de poser, tel qu'il l'a fait, les parements horizontaux.

- [28] De façon plus précise, l'Entrepreneur doit nous satisfaire que son travail équivaut (et/ou surpasse) les exigences du législateur.
- [29] Avec respect, la seule démonstration qui me fut faite pour justifier l'option suivie était qu'elle était plus pratique et plus économique puisque les fourrures doivent être impérativement fixées au montant afin que l'attache mécanique résiste, bien que j'accepte ce principe, si les montants centre – centre sont à distances excédentaires à 600 mm, une alternative viable doit être démontrée.
- [30] Tel que préalablement établi, le manufacturier suggère d'enclencher et de clouer tous les 40 cm (16 pouces) au centre des fentes de clouage. Bien que je suis certain que ces recommandations sont préparées avec beaucoup de soins par les fabricants et s'il est justifié par la tendance de nos tribunaux d'accorder beaucoup d'importance à ces modes d'emploi et/ou instructions, mes quelques années d'expérience en semblable matière m'ont permis d'observer (et/ou constater) qu'au Québec, l'usage courant du marché diffère des recommandations du manufacturier tout en demeurant conforme au C.N.B.
- [31] L'Administrateur plaide, et à raison, que le jour où effectivement le parement de vinyle s'est détaché de l'enveloppe de la maison, il y avait de forts vents (110 km/h) dans la région, voire même des vents de nature exceptionnelle. La page 2 de la pièce A-6 déposée par l'Administrateur, prévoit entre autre que les vents de 90 kilomètres par heure, arrivent à chaque année mais pas des vents de 110 k/h (indiquait alors René Héroux, météorologue Environnement Canada).
- [32] Ceci étant dit, des quelques photos déposées en preuve (et plus particulièrement les photos B-1 en liasse) ainsi que du témoignage non contredit du Bénéficiaire, il appert uniquement que le parement de vinyle à sa propriété (ce mur) fut endommagé (et j'utilise le mot endommagé à la légère, le mur est presque entièrement dénudé de son parement).
- [33] Aucune autre propriété ne semble avoir été endommagée.
- [34] Au cours de la deuxième journée d'arbitrage, le représentant de l'Entrepreneur, par le billet d'un croquis maison, tente de démontrer que la propriété du Bénéficiaire est en coin, sur une rue en coin, à proximité d'un parc, et que la propriété est située à l'angle obtus du quadrilatère. Il nous est représenté que cette propriété et les résidences avoisinantes ont eu un effet d'entonnoir, ce qui aurait canalisé les vents entre deux propriétés (dont celle du Bénéficiaire) avec l'effet d'augmenter la vitesse (du vent) et ainsi endommager le mur latéral gauche de la propriété du Bénéficiaire. Avec tout respect que j'ai pour l'opinion à l'effet contraire, j'ai visité le site et, tel que constaté par les photos B-1, B-2 et B-3, le mur affecté par le vent n'était la proie d'aucun angle obtus et/ou sujet à quel effet entonnoir (d'ailleurs, les photos B-1, B-2 et B-3, qui ont été prises de l'intérieur de la résidence qui faisait face à la propriété, réfutent et s'opposent à cette hypothèse, je ne peux souscrire à cette hypothèse.

- [35] L'Administrateur ou l'Entrepreneur ne se sont pas déchargés de leur fardeau de me convaincre que l'alternative et/ou la tentative d'équivalence pratiquée par l'Entrepreneur afin de contourner les exigences du Code National du Bâtiment sont satisfaisantes.
- [36] Par conséquent, et désirant faire mien les propos de M. Michel Labelle, conciliateur pour l'Administrateur, et reprenant sa propre plume du 15 juin 2006, et vu défaut par une partie de fournir une attestation d'un manufacturier du bardage de vinyle et/ou d'un expert en semblable matière à l'effet que soit approuvé l'espacement des fourrures à vingt-quatre (24) pouces et/ou que le produit puisse être garanti sans restriction, l'Entrepreneur (et l'Administrateur) devront faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon l'usage courant du marché et le C.N.B.
- [37] Considérant ce qui a été ci-haut repris, les correctifs selon l'usage courante du marché, le Code National du Bâtiment n'impose pas l'obligation d'adhérer aux instructions qui sont généralement préparées par les fabricants.
- [38] De ce qui ci-haut précède, les fourrures destinées à servir le fond de clouage pour le revêtement extérieur (puisqu'il ne s'appuie pas sur le revêtement intermédiaire) doivent (entre autre) être sur des appuis ayant un espacement maximal entre axe de 600 mm, fixer aux éléments d'ossature et les dimensions de l'espacement des clous et agrafes utilisés pour la fixation du revêtement extérieur et de la menuiserie de finition doivent être conformes aux valeurs du Tableau 9.27.5.4. Les clous ou agrafes utilisés pour la fixation du revêtement doivent être mis en œuvre de manière à ce que le revêtement extérieur puisse se contracter ou se dilater librement.
- [39] Je répète, le Bénéficiaire est en demande et à cet effet, il a le premier fardeau de la preuve et de montrer qu'une situation est incorrecte, en quel cas, l'Administrateur devra (à l'intérieur du paramètre du Plan de Garantie) faire honneur à ses obligations. Le Bénéficiaire n'a fait aucune vérification diligente et/ou autre démonstration à l'effet que les autres murs sont mal cloués et/ou agrafés. En vertu de la preuve soumise, je ne peux faire droit à ce(s) volet(s).
- [40] Considérant que l'Entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution, et qu'il existe entre ce dernier, l'Administrateur et le Bénéficiaire, aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou de la méthode de correction appartient à l'Entrepreneur (*in fine* art. 2099 du Code Civil du Québec), sujet à son obligation de résultats.
- [41] La demande soumise à l'Administrateur ainsi que ma lecture de la demande de l'arbitrage, ainsi que la preuve, ne me permettent pas de me prononcer s'il s'agit ou non d'une présence d'une malfaçon et/ou d'un vice caché, conséquemment, et ayant accepté (en partie) la première décision de l'Administrateur et ayant renversé (en partie) la deuxième décision de l'Administrateur, mon mandat est épuisé.
- [42] Je n'aurai non plus à me prononcer sur l'opposabilité en droit au Bénéficiaire de la décision du 15 juin 2006.

- [43] Ce qui ci-haut précède est sans préjudice et sous toute réserve de leur (Administrateur, Bénéficiaire et Entrepreneur) droit de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux Règles de droit commun et de la prescription civile.
- [44] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et comme le Bénéficiaire a obtenu gain de cause, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

**REJÈTE** en partie les décisions de l'Administrateur du 15 juin et du 28 septembre 2006, sous la plume de M. Michel Labelle, conciliateur de l'Administrateur;

**ORDONNE** à l'Administrateur et/ou à l'Entrepreneur de (et à défaut d'une attestation du manufacturier du bardage de vinyle à l'effet que ce dernier approuve l'espacement des fourrures à vingt-quatre (24) pouces et garantie son produit sans restriction) faire les correctifs requis, selon les règles de l'art et selon l'usage courant du Marché et, mais surtout, les dispositions du Code National du Bâtiment, le tout sujet à leurs obligations de résultats, ce qui implique la pose (pour le mur dénudé) de nouveaux parements de vinyle.

**CONDAMNE** l'Administrateur aux entiers frais et dépens, incluant les frais d'expertise qui ceux-ci, sont limités au fin des présentes (les frais d'expertise) au remboursement de la somme de cinq cent dollars (500.00\$).

Montréal, ce 7 septembre 2007



---

Me Michel A. Jeanniot  
Arbitre / SORECONI