
**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 : **CCAC**

ENTRE : **GISS CONSTRUCTION INC.;**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **MICHAEL HOLLANDS;**
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET : **LA GARANTIE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE INC.;**
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S16-060801-NP

Décision rectifiée

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Michael Hollands

Pour l'Entrepreneur : Madame Paule Laviolette
Monsieur Israël Allaire

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date de l'enquête et audition : 1^{er} février 2017

Date de la Décision : 10 février 2017

Identification complète des parties

Bénéficiaire : Monsieur Michael Hollands
15, chemin des Oeillets
Ste-Anne-des-Lacs (Québec) J0R 1B0

Entrepreneur: Giss Construction Inc.
18, chemin des Oeillets
Ste-Anne-des-Lacs (Québec) J0R 1B0

Et leurs représentants :

Madame Paule Laviolette
Monsieur Israël Allaire

Administrateur : Garantie Construction Résidentielle Inc.
7171, rue Jean Talon Est, bur. 200
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et son procureur :

Me Pierre-Marc Boyer
Garantie Construction Résidentielle
7171, Jean Talon Est, bur. 200
Montréal (Québec) H1M 3N2



Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 6 septembre 2016

Valeur en litige

Classe III, valeur de 15 001,00 \$ à 30 000,00 \$

Plumitif

| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016.06.08 | Réception de la demande d'arbitrage par le Centre |
| 2016.06.15 | Notification d'arbitrage par le Centre |
| 2016.06.22 | Réception du cahier de pièces de l'Administrateur |
| 2016.09.06 | Nomination de l'arbitre |
| 2016.09.21 | Échange entre les parties : disponibilité pour fixer appel conférence |
| 2016.09.22 | LT aux parties : confirmation de l'appel conférence du 13 octobre 2016 et de son mécanisme |
| 2016.10.13 | Appel conférence et transmission subséquente du procès-verbal |
| 2016.10.20 | Comparution de Me Jolaine Charbonneau pour l'Entrepreneur |
| 2016.10.27 | Échange entre les parties : disponibilité pour fixer appel conférence |
| 2016.11.07 | Échange entre les parties : disponibilité pour fixer appel conférence |
| 2016.11.08 | LT aux parties : confirmation de l'appel conférence du 18 novembre 2016 et de son mécanisme |
| 2016.11.18 | Appel conférence et transmission subséquente du procès-verbal |
| 2016.12.05 | Échange entre les parties : disponibilités pour fixer appel conférence |
| 2016.12.06 | LT aux parties : confirmation de l'appel conférence du 13 décembre 2016 et de son mécanisme – réception de l'Entrepreneur à l'effet qu'il n'est plus représenté par procureur |
| 2016.12.12 | Échange de correspondances électroniques entre les parties quant à des délais pour effectuer certains travaux |
| 2016.12.13 | Appel conférence et transmission subséquente du procès-verbal |
| 2017.01.13 | LT aux parties : confirmation endroit et salle audience du 17 janvier 2017 |
| 2017.01.16 | Comparution de Me Maxime Lachance pour «Les Revêtements Éric Paquette Inc.» et de son représentant, Monsieur Éric Paquette |
| 2017.01.17 | Audience et transmission subséquente d'un procès-verbal d'audience |
| 2017.01.18 | Réception du Bénéficiaire d'un document à être utilisé lors de l'audience |
| 2017.01.19 | Transmission à Me Maxime Lachance des procès-verbaux |
| 2017.01.25 | Réception de l'Entrepreneur des coordonnées d'un témoin |
| 2017.01.27 | Échanges électroniques avec les parties quant au lieu de l'audience |
| 2017.01.31 | LT aux parties : confirmation endroit et salle de l'audience du 1 ^{er} février 2017 |
| 2017.02.01 | Audience, salle 2.06-A, Palais de justice de Laval |
| 2017.02.09 | Décision |

Décision**Liste des admissions**

- [1] Il s'agit d'un bâtiment de type unifamilial et non-détenu en copropriété divise aussi connu et identifié comme le 15, chemin des Œillets, à Sainte-Anne-des-Lacs (ci-après le «Bâtiment»);



- [2] Le contrat préliminaire et le contrat de garantie sont datés du 25 avril 2015;
- [3] La réception du Bâtiment est le 19 juillet 2015;
- [4] La dénonciation écrite et la réception par l'Administrateur de la dénonciation écrite sont du 19 février 2016;
- [5] La décision de l'Administrateur (source du présent arbitrage) est du 3 mai 2016;

Questions en litige

- [6] Les ondulations (significatives) sur le mur extérieur latéral retrouvées du côté de l'entrée charretière du bâtiment et la méthode de fixation utilisée (pour ce type de revêtement) constituent-ils un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles après la réception du bâtiment ?

Ouverture de l'audience

- [7] Le Bénéficiaire se plaint d'ondulations (significatives) sur un mur extérieur latéral ce qui aurait provoqué, chez ce dernier, des recherches auprès du manufacturier du produit (désirant identifier causes et remèdes);
- [8] Lors de ses recherches, le Bénéficiaire est informé (à même la documentation fournie par le manufacturier du revêtement extérieur) que la méthode de fixation par clous est primée;
- [9] Le Bénéficiaire, l'Entrepreneur ainsi que le sous-entrepreneur qui fut retenu pour cet ouvrage sur le Bâtiment confirment (unaniment) que le revêtement plat est fixé à l'aide d'agrafes et non, tel que le suggère le manufacturier, avec des clous;
- [10] Suite à une relance auprès du manufacturier, le Bénéficiaire est informé par transmission électronique (courriel) daté du 1^{er} février 2016 à l'effet que des crampes et/ou autres agrafes peuvent être utilisées pour l'installation de leur produit; ces crampes et/ou agrafes doivent, par contre, avoir 7/16 à 1/2 pouces de large et 1 3/4 ou plus de pouce de long (onglet n° 10 du cahier de pièces émis par l'Administrateur);
- [11] Il fut subsidiairement constaté qu'à certains endroits où les agrafes n'avaient pas été utilisées, principalement au pourtour des cadrages aux ouvertures du bâtiment, il y avait alors présence de clous. Quel que soit l'amalgame et/ou forme d'alliage de ces clous, force fut de constater par le Bénéficiaire et l'Administrateur que les clous ayant servis à fixer les moulures de finition au périmètre des diverses ouvertures montraient des traces de corrosion;
- [12] L'Entrepreneur, de plus, reconnaît que le revêtement de planches horizontales (extérieur) a été fixé à des fourrures de bois verticales à l'aide d'agrafes dont la longueur étaient d'un (1) pouce (25 mm) et que les fourrures verticales étaient espacées de seize (16) pouces centre / centre (400 mm);



Sommaire de la preuve et de l'argumentaire de l'Entrepreneur

- [13] On me suggère, dans un premier temps, que les recommandations du manufacturier du produit ainsi que les critères de l'Administrateur concernant l'assemblage et l'arrimage du mur sont, aujourd'hui, périmés; il y a des nouvelles exigences concernant les composantes de l'enveloppe du bâtiment (entre autre présence de styromousse) qui ont comme conséquence d'éloigner la couche extérieure (qu'est le revêtement plat) du solide et que les recommandations du manufacturier ainsi que du Code national du Bâtiment quant à la longueur des clous ou des agrafes n'est d'aucune réelle utilité puisque cette longueur recommandée entre la tête et la fin du clou (ou l'agrafe) signifie qu'il (le clou ou l'agrafe) termine dans du non-solide (ce qui serait le styromousse plutôt que la charpente);
- [14] Dans un deuxième temps, au niveau de la courbature dans le mur (2^e point) : l'Entrepreneur admet que, suite à ses propres vérifications, et bien que l'assemblage du mur extérieur est conforme à ses propres normes (qui sont, selon lui, les normes du «gros bon sens») que cette «courbature» qu'il reconnaît avoir vu est la conséquence non pas de l'assemblage de la couche extérieure du mur mais d'un possible défaut dans la structure du Bâtiment !;
- [15] Pour l'autre élément (le troisième) et qui concerne la tête des clous où de la corrosion était apparente, il nous est représenté que pour les clous qui exhibent de la corrosion, il (l'Entrepreneur) se déclare disponible pour corriger la situation par une méthode d'enfonçage du clou, imperméabilisation de l'ouverture faite par l'enfoncement du clou et compléter par du remplissage cosmétique suivi de peinture pour que la réparation soit la moins visible possible;

Sommaire de la preuve et de l'argumentaire de l'Administrateur

- [16] Le problème du clouage, le problème de la longueur des dispositifs de fixation qui ne respectent pas les recommandations du manufacturier est un problème qui fut décelé et dénoncé par le Bénéficiaire dans un délai d'un (1) an de la réception du bâtiment donc l'Administrateur considère qu'être en présence de «simple» malfaçon suffirait pour que cette dissonance l'habilité à reconnaître la problématique dans le cadre de la garantie;
- [17] Indépendamment de la cause du gondolement dans le mur latéral gauche, ce que le conciliateur, Monsieur Dubuc, nous dit c'est qu'effectivement, selon lui, il y a un gondolement. L'Entrepreneur accepte qu'il y ait gondolement mais suggère que la cause n'est pas la pose du revêtement. Quoi qu'il en soit, il y a admission de gondolement, donc mal façon au sens du Règlement;
- [18] Selon l'Administrateur, l'explication de l'ondulation, la «bosse» dans le mur, importe peu : la fixation ne respecte pas les recommandations du manufacturier et celui-ci n'honorera pas sa garantie si jamais il y a des problèmes avec le revêtement;
- [19] Toujours selon l'Administrateur, les modalités de l'assemblage puis de l'arrimage du mur extérieur n'ont pas été respectées : la survenance d'une problématique est en dormance mais certainement à très court terme, ce qui est suffisant pour justifier la décision de reconnaître la problématique;



- [20] Subsidiairement, au niveau de la déclaration obligatoire du vendeur, dans l'hypothèse où il y aurait vente du Bâtiment par le Bénéficiaire, il aurait l'obligation de dénoncer que le revêtement extérieur ne serait pas garanti par le manufacturier parce que l'installateur n'a pas suivi les directives du manufacturier (non plus que celles prévues au Code national du bâtiment, indépendamment que ces directives soient ou non intelligentes, conséquentes, responsables ou autre);
- [21] Selon le témoignage du conciliateur, il ne peut pas rendre une décision et consciemment négliger ou occulter les normes du Code de construction, du Code national du Bâtiment non plus qu'il ne peut faire fi des recommandations du manufacturier;
- [22] Au sujet des clous qui montrent des traces de corrosion, ce que le conciliateur nous représente est que pour lui, son expérience lui dicte que les clous qui montrent des traces de corrosion ne sont pas galvanisés et que ne fut pas respecté l'article 9.27.5.5.1 du Code national du bâtiment qui prévoit que les clous qui servent à cet usage doivent être galvanisés (il est catégorique que les têtes apparentes montrant des traces de corrosion, dès la première année, ne sont pas galvanisés);

Sommaire de l'argumentaire du Bénéficiaire

- [23] Pour le Bénéficiaire, il s'agit d'un vice caché parce que les règles de l'art n'ont pas été respectées, les recommandations du manufacturier n'ont pas été respectées, le Code national du Bâtiment n'a pas été respecté et que lorsque le représentant de l'Administrateur, Monsieur Dubuc, rend sa décision, il ne peut pas imposer au Bénéficiaire une solution qui lui empêcherait de bénéficier de la pleine valeur de sa maison;
- [24] Séance tenante, le Bénéficiaire dépose un document qui nous expose ce que ce dernier considère comme des anomalies d'installation de revêtement extérieur par le biais d'un comparable sur les travaux exécutés par l'Entrepreneur. Il est imbriqué à ce document des «nouveaux» griefs et concernant plus particulièrement :
- [24.1] corbeaux et revêtements non-protégés;
 - [24.2] extrémité du revêtement non-traité;
 - [24.3] moulures d'aluminium sous le revêtement du mur inadéquates;
 - [24.4] clous de finition des moulures extérieures;
 - [24.5] absence de solins au seuil des fenêtres;
 - [24.6] absence de solins au-dessus des ouvertures;
 - [24.7] moulures sous les fenêtres calfeutrées empêchant l'évacuation de l'eau;
 - [24.8] carences dans l'installation du revêtement;

Ce document est coté, séance tenante, comme pièce B-1;

- [25] La pièce B-1 expose, ce que le Bénéficiaire suggère, être une problématique sur son bâtiment ainsi que sur la propriété voisine (13, chemin des Œillets à Sainte-Anne-du-Lac);



- [26] Ce document se veut un corolaire de ses représentations sur son propre bâtiment et nous suggère que ce bâtiment du 13, chemin des Œillets a été tout aussi mal assemblé que le sien;
- [27] Je tiens à préciser, si besoin en est, que le soussigné tire sa juridiction et sa compétence sur les différends dont il se trouve saisi. Je ne peux excéder. Je ne peux rendre une sentence ou une décision sur un différend qui n'a pas source aux conclusions de la décision de l'Administrateur;
- [28] On dit de la juridiction qui, exerçant scrupuleusement son office sous les conditions de sa compétence, n'examine que les prétentions des parties telles que soumises, il discute et tranche des chefs de la demande et statue *omnia petita*;
- [29] Me prononcer sur l'unité du 13, chemin des Œillets à Sainte-Anne-des-Lacs ou sur les points [24.1] à [24.8] repris ci-haut serait un excès de juridiction;
- [30] Ma décision ne peut avoir d'effet, donc, que pour et exclusivement le 15, chemin des Œillets à Sainte-Anne-des-Lacs et se limite à ce qui, en «première instance» fut appréciée, le tout sans préjudice et sous toute réserve quant à la preuve, si différente soit-elle, qui pourrait (ou non) être apportée dans le cours d'une possible instance concernant le 13, chemin des Œillets;

Analyse et décision

Les clous

- [31] Je rappelle, ici, que la demande a été formulée par l'Entrepreneur et que c'est ce dernier qui est en demande; c'est donc ce dernier qui a le fardeau de la preuve et sans que ce fardeau lui soit indu, il a néanmoins l'obligation de convaincre;
- [32] Le Bénéficiaire se plaint que les ancrages au pourtour des ouvertures de son Bâtiment ont été attachés avec des clous non galvanisés. L'enquête et audition a révélé que lorsque la demande initiale, auprès de l'Administrateur, a été formulée, seulement quelques-uns des clous montraient des traces de corrosion. Au cours de l'audience, le Bénéficiaire nous représente (et, fait important, il n'a pas été contredit ni contre-interrogé) que maintenant, tous les clous montrent des traces de corrosion. L'Entrepreneur (par son sous-traitant) nous suggère qu'il y ait une possibilité que la méthode utilisée pour enfoncer le clou puisse «à l'occasion» endommager l'enduit sur la tête des clous et que ceci pourrait provoquer «sporadiquement» de la corrosion. Si vrai, ceci corrobore l'hypothèse avancée par l'Administrateur et le Bénéficiaire à l'effet que tous les clous utilisés n'étaient pas galvanisés puisque le constat n'est plus qu'il y ait trace «occasionnelle» ou «sporadique», selon la preuve «tous» les clous montrent des traces de corrosion;
- [33] Bien que ceci ne rencontre possiblement pas les critères de gravité d'un vice caché (ce qui n'est pas admis voir même inféré puisqu'il ne s'agit pas ici d'une question qui m'est soumise), il s'agit à tout le moins de mal façon existante mais non-apparente au moment de la réception mais découverte dans l'année qui suit la réception visée aux articles 2110 et 2113 du Code civil et dénoncé, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte de ces mal façons;



- [34] Il s'agit donc d'un poste de réclamation qui se doit d'être couvert par la garantie et je maintiens donc la décision de l'Administrateur sur ce premier point;

Ondulation sur le mur

- [35] Tous (comprendre l'Administrateur, l'Entrepreneur et le Bénéficiaire) reconnaissent et admettent qu'il y a ondulation. Cette ondulation constitue une mal façon. Bien qu'il y ait eu un débat sur la source de cette ondulation (méthode par laquelle le revêtement extérieur fut attaché au bâtiment ou ondulation de la structure qui soutient le mur) ceci importe peu (la source de la problématique ne me concerne pas) tel que pour les clous, il s'agit d'une mal façon découverte dans l'année qui suit la réception et pour les motifs ci-haut repris au paragraphe [33], ayant été dénoncé par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur dans un délai raisonnable de la découverte de cette mal façon, c'est à bon droit que l'Administrateur a reconnu cette problématique dans le cadre de son plan de garantie;

Dispositif de fixation du revêtement extérieur

- [36] Il s'agit, ici, d'un revêtement extérieur de marque «KWP nature**techMC**». Il s'agit d'un revêtement de bois usiné préfini : un produit relativement commun de construction usuelle au Canada;
- [37] Tel que pour le conciliateur, je me permets ici de reprendre les recommandations du manufacturier du produit de revêtement extérieur lequel dicte qu'à défaut de suivi, la garantie du produit (comprendre le revêtement extérieur) deviendrait (*sic*) nulle et caduc (onglet n° 11 du cahier de pièces émis par l'Administrateur);

«Important !

*Les instructions suivantes doivent être suivies pour l'installation de tous les profilés de la ligne de revêtement KWP nature**techMC**. Pour vous assurer d'une installation de qualité, veuillez lire ces instructions attentivement. La garantie qui supporte les revêtements KWP nature**techMC** deviendrait nulle et caduque si ces instructions ne sont pas suivies.»*

(...)

*«Clouage du revêtement KWP nature**techMC** !*

Des clous KWP vrillée de 2" (50 mm) de couleurs assorties sont disponibles. La longueur des clous sera déterminée par le type et l'épaisseur de la construction du mur et doit en tout temps permettre une pénétration d'au moins 1-1/4" (32 mm) dans un fond de clouage solide (1-1/8" [28 mm] si les clous sont vrillés). Les clous ne doivent pas être espacés de plus de 16" (400 mm) centre-à-centre.»

(le souligné est du soussigné)

- [38] Ces directives et normes dictent les minimums et ces minimums doivent être respectés;



- [39] Le soussigné ne peut considérer les recommandations du manufacturier comme frivoles et/ou autrement inutile d'autant plus qu'elles reflètent très fidèlement les dispositions des articles 9.27.5.4 et 9.27.5.5.1 du Code national du bâtiment concernant la fixation des revêtements extérieurs;
- [40] Il ne m'appartient pas de déterminer si les dispositions du Code national du bâtiment sont périmées au point de les discarter non plus qu'il ne m'appartient de décider (vue la preuve qui m'a été offerte) que les instructions d'installation du manufacturier sont périmées (désuètes au point d'être invalides);
- [41] Ce n'est pas parce que l'Entrepreneur suggère que le Code national du bâtiment ainsi que les directives du manufacturier sont antédiluviennes (ce qui n'est pas admis voir même inféré par le soussigné) qu'elles sont nécessairement *ipso facto* à discarter;
- [42] D'ailleurs, et tel que ci-haut prévu (paragraphe [31]), l'Entrepreneur est en demande. Ce dernier a le fardeau de la preuve et personne ne m'a suggérer qu'il y eu «une pénétration d'au moins 1-¼ pouces (32 mm) dans un fond de clouage solide» ni même que l'ensemble des solides totalise 1-¼ pouces (32 mm);
- [43] Donc :
- [43.1] vu la prépondérance de la preuve à l'effet que les clous utilisés au pourtour des ouvertures du bâtiment ne sont pas galvanisés;
 - [43.2] vu que le dispositif de fixation du revêtement extérieur ne respecte ni les recommandations du manufacturier ni le Code national du bâtiment et ni la règle CAN/CGSB-11.5-N 87 ni les directives du manufacturier;
 - [43.3] parce qu'en raison de ce qui ci-haut précède, le revêtement extérieur ne serait plus garantie par le manufacturier;
 - [43.4] vu qu'il y a admission par toutes les parties au dossier (Entrepreneur, Bénéficiaire et Administrateur) à l'effet qu'il y a une «courbature» exagérée du côté de l'entrée charretière sur le mur extérieur du bâtiment (quelle qu'en soit la nature, le motif ou la raison de cette courbature excessive);
 - [43.5] vu l'article 10.3 du Règlement sur la plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;
- [44] Pour ces raisons, le soussigné n'a d'autre alternative que de maintenir la décision de l'Administrateur et ordonner à l'Entrepreneur de régler le point dans les quarante-cinq (45) jours suivant la réception de la présente décision et qu'à défaut, en vertu de l'article 18 (6) du Règlement, l'Administrateur devra prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délais;
- [45] Vu l'article 123 du Règlement, le coût du présent arbitrage se doit d'être départagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur puisque ce dernier est le demandeur;
- [46] Je rappelle que la Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et est finale et sans appel¹;



[47] Le tout et la présente Décision, sans préjudice et sous toute réserve du droit qui est sien (l'Entrepreneur) de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que son droit de rechercher des correctifs ou des compensations qu'il réclame, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande de l'Entrepreneur;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur;

ORDONNE à l'Entrepreneur de régler le point dans les quarante-cinq (45) jours suivant la réception de la présente décision et qu'à défaut, en vertu de l'article 18 (6) du Règlement, l'Administrateur devra prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délais;

LE TOUT, avec coût du présent arbitrage, à être départagé à part égale entre l'Administrateur l'Entrepreneur puisque ce dernier est le demandeur (article 123 du Règlement).

Montréal, le 10 février 2017



Michel A. Jeannot, CI Arb.
Arbitre / CCAC

¹ Articles 9, 20, 106 et 120 du Règlement

