

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District de : Montréal/Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie : 187222-8478
N° dossier GAJD: 20222212

Entre
Tamara Savic/Maroun Namroud

Et
Gab & Charplexe inc

Et
La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Isabelle Marier ing
Pour les Bénéficiaires : Tamara Savic/Maroun Namroud
Pour l'Entrepreneur : M Robert Paquet
Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon, M Benoit Pelletier
Date(s) d'audience : 22 septembre 2023
Lieu d'audience : TEAMS
Date de la décision : 23 octobre 2023

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Émission du formulaire d' <i>inspection Pré-réception</i> :	11 mai 2021
Date convenue de la <i>Fin des travaux</i> (inscrite au formulaire de d' <i>inspection pré-réception</i>):	28 mai 2021

Processus d'arbitrage initié par L'Entrepreneur

Dénonciation par les Bénéficiaires :	30 mai 2022
Date d'émission de la " Décision " de l'Administrateur	30 novembre 2022
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par l' Entrepreneur :	26 décembre 2022

LES PIÈCES

- [1] Les Pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :
✓ **Photos, envoyés par courriel le 21 septembre 2023, lors de la visite**

- [2] Les Pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :
- ✓ Rapport d'expertise de Qualiconforme-reçu par courriel le 17 mars
 - ✓ La norme CAN/CSA_A371-14-Maçonnerie des bâtiments-reçu par courriel le 22 septembre 2023
- [3] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :
- ✓ Cahier de pièces-par courriel le 27 février 2023
- Document (s) contractuel (s)**
- A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 5 octobre 2020;
 - A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 5 octobre 2020;
 - A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 11 mai 2021;
- Dénonciation(s) et réclamation(s)**
- A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 2 juin 2022, incluant :
Formulaire de dénonciation daté du 30 mai 2022;
 - A-5 Formulaire de réclamation;
 - A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 22 juillet 2022, incluant:
Formulaire de dénonciation daté du 30 mai 2022 (voir A-4);
Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- Correspondance(s)**
- A-7 Échange de courriels entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires daté du 23 juin 2022;
- Autre(s) document (s) pertinent(s) et/ou expertise(s)**
- A-8 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- Décision (s) et demande(s) d'arbitrage**
- A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 30 novembre 2022, ainsi que l'accusé de réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 2 décembre 2022 ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires;
 - A-10 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 26 décembre 2022, incluant:
Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 24 décembre 2022;
Décision de l'Administrateur datée du 30 novembre 2022 (voir A-10);
Lettre de nomination de l'arbitre datée du 26 décembre 2022;
 - A-11 Curriculum Vitae du conciliateur Benoît Pelletier.

INTRODUCTION

[4] Le 26 décembre 2022, la soussignée était nommée arbitre dans le dossier identifié en rubrique. Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre*.

[5] Après avoir reçu divers documents traitant dudit dossier et ceux du groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD), la soussignée a entrepris de contacter les parties et/ou leur procureur afin de commencer l'arbitrage.

[6] Le 3 avril 2023, une conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu entre les parties.

CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[7] Les points portés en arbitrage sont les suivants :

Points contestés		Décision	À corrige avant le
1	Installation de la maçonnerie et présence de fissures	Reconnu/Garanti	1 ^{er} juin 2023
4	Domage escalier de béton en façade	Reconnu/Garanti	1 ^{er} juin 2023
6	Système de chauffage et ventilation déficient	Reconnu/Garanti	1 ^{er} juin 2023
7	Nivellement du plancher	Reconnu/Garanti	1 ^{er} juin 2023

[8] Concernant le Point 1 : Installation de la maçonnerie et présence de fissure, l'Entrepreneur dépose le rapport d'expertise de Qualiconforme le 17 mars 2023

[9] Concernant les points 4, 6 et 7, l'Entrepreneur demande un délai de quelques semaines dans le processus d'arbitrage, afin de refaire le point ultérieurement pour possiblement régler ces éléments.

[10] L'Entrepreneur confirme le 8 juin 2023 que les points 4, 6 et 7 ont tous été réglés et corrigés, les Bénéficiaires ne contestent pas cette affirmation. Les points sont donc retirés du processus d'arbitrage.

[11] L'Entrepreneur confirme le 3 juillet 2023 que le point 1 concernant la maçonnerie n'a pas pu être réglé, et demeure en arbitrage.

[12] Le visite des lieux est planifié et a lieu le 21 septembre 2023

[13] L'audience est donc planifiée et a lieu le 22 septembre 2023. Les Parties témoignent sous serment.

EXPOSÉ DE L'ENTREPRENEUR

[14] M. Paquet apporte une correction à la page 12 de la décision de l'Administrateur concernant la tolérance relativement à l'alignement :

Page 12 : L'étude du code indique qu'il n'y a pas d'exigence dans la partie 9 concernant les normes et tolérances relativement à l'alignement horizontal et/ou vertical des murs de maçonnerie. Cependant, l'industrie de la maçonnerie et certaines normes spécifiques à la verticalité des parements de maçonnerie, tel que la norme CSA-A371, recommandent que la verticalité soit limitée à 3 mm par mètre, de façon non cumulative.

[15] Et précise que la norme recommande que la verticalité soit limitée à 6 mm par mètre et non 3 mm par mètre.

[16] Cette affirmation est confirmée par M. Pelletier, conciliateur de l'Administrateur.

[17] M. Paquet fait ensuite référence au rapport d'expertise produit par le sous-traitant en maçonnerie et demande que M. Pierre Bédard, expert en ouvrage de maçonnerie ayant produit le rapport puisse faire état de ses conclusions.

[18] L'Administrateur n'a pas d'objection à ce que M. Bédard soit reconnu comme témoin expert. M. Bédard est accepté comme témoin expert par le tribunal.

TÉMOIGNAGE - EXPERT DE L'ENTREPRENEUR

[19] M. Bédard réfère d'abord à la page 7 du rapport, référant à l'annexe A de la norme.

A371-14 Annexe A

Les tolérances énoncées par cette norme ont trait à la mise en œuvre normale de la maçonnerie, c'est-à-dire que les tolérances données sont considérées comme normales ou courantes et s'appliquent à divers types et utilisations courants d'ouvrages de maçonnerie ; en outre, elles s'appuient sur des techniques et des pratiques courantes de mise en œuvre. Le concepteur peut inclure des tolérances spéciales en raison d'une mise en œuvre de la maçonnerie ou de méthodes particulières. L'utilisation d'une tolérance spéciale peut justifier l'imposition de tolérances plus ou moins strictes comparativement à celles que contient cette norme. Le concepteur devrait faire état de ces écarts dans les documents contractuels. Étant donné l'incidence des valeurs des tolérances sur les coûts de construction, le choix des tolérances devrait être fait en fonction des besoins et non des aspirations. Généralement, le degré d'exactitude est relié directement au coût. Le degré requis d'exactitude dépend de l'interdépendance d'une foule de facteurs :

- a) les exigences relatives à la résistance structurale et à la fonction ;
- b) l'esthétique ;
- c) la faisabilité économique (budget) ;
- d) les techniques de construction ;
- e) les propriétés des matériaux ;
- f) la compatibilité des matériaux ;
- g) les conditions sur le chantier ;
- h) les méthodes de mesure ; et
- i) la relation de tous les éléments constitutifs.

Le concepteur de la maçonnerie devrait savoir que les tolérances normales touchant la maçonnerie en éléments contenues dans cette norme seront vraisemblablement différentes de celles des autres matériaux porteurs ou contigus, puisque les tolérances normales relatives aux autres matériaux de construction sont également soumises à l'influence des facteurs énumérés aux alinéas a) à i). Actuellement, les tolérances de mise en œuvre de la maçonnerie quant à la mise à niveau, l'aplomb et le plan sont en général plus restrictives que celles des autres matériaux de charpente comme le béton coulé sur place et l'acier. Si le concepteur ne s'efforce pas de limiter ou d'assouplir les tolérances courantes relatives aux matériaux afin d'en assurer la compatibilité, et de tenir compte des conséquences des tolérances incompatibles en choisissant des détails de conception moins rigides, il peut en résulter d'abord des désalignements et des interférences qui influenceront sur la qualité de construction et, peut-être en définitive, sur la résistance, la tenue en service, la durabilité et l'esthétique du bâtiment.



[20] M. Bédard revient sur la décision de l'Administrateur et souligne la mention suivante à la page 12 :

Enfin, l'industrie souligne que les irrégularités dans les ouvrages de maçonnerie ne devraient pas être visibles à une distance de 6 mètres ou plus.

[21] M. Bédard mentionne que les photos provenant de la décision de l'Administrateur (photos de cette même page 12) ont été prises à une distance plus rapprochée que la norme, soit à une distance en deçà de 20 pi (6 m).

[22] M. Bédard se réfère ensuite à la photo 5 et la photo 8 de son rapport, et indique que celles-ci ont été prise à une distance de plus de 20 pi, et que celles-ci ne démontre pas de problématique sur le parement de maçonnerie.

[23] M. Bédard revient sur les normes et les tolérances pour les alignements verticales et horizontales, et que celles-ci sont bien respectées tel que démontrés dans son rapport.

[24] M. Bédard explique qu'il a procédé aux mêmes vérifications sur place lors de la visite, avec la méthode à la ligne, tel qu'utilisé par le briqueteur pour la mise en œuvre et lors de l'installation.

Commentaires et questions du Bénéficiaires

[25] Le Bénéficiaire questionne la méthode de vérification à la ligne, et remets en question l'exactitude de cette méthode.

[26] Le Bénéficiaire prétend que le laser aurait été la meilleure méthode pour vérifier les irrégularités sur la totalité des surfaces, que la méthode de vérification à la corde permet de vérifier les coins et les départs de murs seulement et ne vérifie pas la rectitude de la pose partout.

[27] M. Bédard explique que la méthode à la ligne est toujours celle utilisé par les briqueteurs parce qu'un laser peut bouger lors de vibrations pendant l'installation et donc ne peut pas être fiable. Aucun laser n'a donc été utilisé lors des vérifications.

EXPOSÉ DE L'ADMINISTRATEUR

[28] L'Administrateur fait état de l'expertise de M. Pelletier, en tant que conciliateur pour l'Administrateur. Aucune d'objection de l'Entrepreneur, M Pelletier est accepté comme expert par le tribunal.

[29] M. Pelletier mentionne d'abord qu'il n'y a aucune norme au niveau du code national du bâtiment, et se réfère également à la norme CAN/CSA-A371-14 Maçonnerie des bâtiments.

[30] M Pelletier mentionne que certaines déficiences avaient été noté quand a certaines petites taches et une fissure à une brique.

[31] M. Pelletier confirme qu'effectivement lors de la visite du 21 septembre en présence des parties, il a pu constater que les taches avaient été enlevé et que certains petits correctifs avaient été faits.

[32] M. Pelletier exprime qu'il n'a pas pu procéder aux mêmes vérifications que l'expert et tel que démontré pendant la visite quant aux tolérances verticales et horizontales.

PLAIDOIRIE DE L'ENTREPRENEUR

[33] M. Paquet revient sur les affirmations du rapport de l'expert du sous-traitant et les vérifications faits sur place le 21 septembre 2023 qui démontrent que l'installation a été faite selon les normes et critères de tolérances de la norme A371-14.

[34] M. Paquet reprend l'idée et la proposition que la modification de l'éclairage pourrait convenir et corriger l'effet noté dans les photos envoyés par le Bénéficiaire pendant la visite.

PLAIDOIRIE DES BÉNÉFICIAIRES

[35] M. Namroud ne revient pas sur les normes de verticalité relative mais reprend le principe que ce qui n'est pas conforme c'est que le mur de brique n'est esthétiquement pas convenable, et ce, à plusieurs endroits et sur plusieurs façades.

[36] M. Namroud a bien choisi cette brique, mais que si quelqu'un lui avait noté la difficulté de pose et de mise en place, il en aurait choisi une autre.

[37] Il maintient qu'une vérification au laser, à plusieurs endroits sur le mur auraient permis de démontrer les défauts.

[38] M. Namroud réitère que la vérification à la ligne aux coins permet de déterminer l'enlignement du mur, vertical et horizontal, mais ne permet pas de démontrer que la brique est croche.

[39] M. Namroud plaide que personne n'achèterait une maison avec ces défauts dans la brique.

PLAIDOIRIE DE L'ADMINISTRATEUR

[40] L'Administrateur revient sur la décision et maintient les faits énoncés dans celle-ci, et rappelle qu'ils ont été en partie corrigés.

[41] En contrepartie, l'Administrateur retient également les propos de l'expert du sous-traitant de l'Entrepreneur lors de la visite quant à la soi-disant conformité d'installation des murs de maçonnerie en lien avec les alignements verticaux et horizontaux observés et vérifiés.

[42] L'Administrateur s'en remet donc rapidement dans son plaidoyer à la décision de l'arbitre.

[43] De plus, l'Administrateur devance le propos, à savoir, comment définir le type d'intervention advenant que la décision de l'Administrateur soit maintenue.

ANALYSES ET CONCLUSIONS

[44] La plupart des discussions lors de l'audience ont été axées sur la verticalité et l'horizontalité des murs de maçonnerie.

[45] Dans un premier temps, reprenons certains éléments de la décision de l'Administrateur, soit page 12 :

L'étude du code indique qu'il n'y a pas d'exigence dans la partie 9 concernant les normes et tolérances relativement à l'alignement horizontal et/ou vertical des murs de maçonnerie. Cependant, l'industrie de la maçonnerie et certaines normes spécifiques à la verticalité des parements de maçonnerie, tel que la norme CSA-A371, recommandent que la verticalité soit limitée à 3 mm par mètre, de façon non cumulative.

[46] Précisons que la correction a bien été apportée concernant le 3 mm par mètre, et validée lors de l'audience.

[47] Cette même norme est également utilisée par l'expert afin de démontrer que le parement est installé conformément, et l'expert reprends l'analyse de cette donnée (verticalité relative, horizontalité etc.) et démontre le respect des tolérances prescrites.

6.2.2.2.5 Alignement relatif

Les surfaces, les bords et les coins de maçonnerie qui suivent peuvent présenter une pente par rapport à la surface ou ligne prescrite non supérieure +/- 6 mm par 3 m :

- a) les surfaces des murs et les poteaux ;
- b) les bords et les coins ;
- c) les joints de lit ;
- d) le dessus de la maçonnerie ;
- e) la sous-face de la maçonnerie ;
- f) les joints de rupture verticaux (maçonnerie à maçonnerie) ; et
- g) les joints verticaux dans les appareils damiers.

Note : L'alignement relatif définit le taux de changement des points adjacents le long d'une surface ou d'une ligne de maçonnerie (la pente) et les variations limites dans l'enveloppe de tolérances définies par l'alignement vertical, latéral et horizontal.

[48] Dans un deuxième temps, revenons sur l'énoncé suivant de la décision, soit à la page 12:

Finalement, l'industrie souligne que les irrégularités dans les ouvrages de maçonnerie ne devraient pas être visibles à une distance de 6 mètres ou plus.

7.1 Joints de mortier

Note : Les irrégularités dans les joints de mortier ne devraient pas être visibles à une distance de 6 m ou plus.

[49] Il est également démontré dans le rapport que les joints de mortiers respectent cette affirmation.

[50] En résumé et en référence à l'annexe A de la norme qui détermine les tolérances de mise en œuvre de la maçonnerie :

A.1 Commentaire

Les alignements latéral, horizontal et vertical servent à établir une tolérance globale à l'intérieur de laquelle des écarts admissibles peuvent exister. L'alignement relatif, en plus de désigner les déplacements relatifs admissibles des éléments, sert à établir le degré de variation des points contigus (tolérance d'inclinaison) à l'intérieur de la tolérance globale. L'alignement relatif régit par conséquent l'inclinaison et le lissé des surfaces et des lignes en fonction de la tolérance globale établie, de façon à éviter des variations brusques, des décalages, des ondulations prononcées ou des pentes qui peuvent être jugées inacceptables.

[51] Malgré la démonstration en lien avec les normes et alignements, les photos reçues par les parties lors de la visite, le 21 septembre 2023 ainsi que les constatations sur place concernant l'esthétique, le lissé des surfaces, les variations demeurent des facteurs de la norme, et donc une donnée à évaluer.

[52] Malgré toutes ces vérifications, personne n'a répondu à la préoccupation de l'esthétique évoquée par le Bénéficiaire et qui constitue une malfaçon en soi

[53] Le tribunal dans l'affaire de la GCR, Barcelo et Développement Domont inc (18 juillet 2022) exprime les notions suivantes :

[177] Quant à savoir si l'esthétisme peut constituer une malfaçon en vertu du Règlement, il s'agit d'un vieux débat retrouvé dans des décisions arbitrales découlant d'abord de la version du Règlement d'avant 2006 qui l'excluait en restreignant le sens du mot « malfaçon », sauf qu'après 2006, alors que cette exclusion avait été retirée, certains ont continué à plaider qu'il fallait l'exclure alors même que le Règlement avait été modifiée ;

[177.1] le Tribunal d'arbitrage soussigné a déjà discuté de cette question dans l'affaire Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel)¹, le Règlement ne contient plus cette exclusion et, selon les faits propres à chaque cas car la perfection absolue n'est pas une norme mais la règle de l'art l'est, les malfaçons esthétiques peuvent aussi être couvertes par le Règlement.

1

[54] Les Règles de l'art, l'article 2100 du Code civil du Québec impose à l'Entrepreneur d'utiliser les méthodes reconnues dans son domaine d'expertise et les procédés prévalant à l'époque où les travaux sont exécutés. L'Entrepreneur n'est pas tenu de se conformer aux meilleures méthodes en la matière dès lors que la sienne est reconnue comme étant conforme aux règles de l'art.

[55] Plus spécifiquement, dans le cadre du domaine de la construction, les règles de l'art réfèrent aux méthodes de travail, à l'emploi et l'assemblage judicieux des matériaux.

[56] Les normes et codes ne fournissent qu'un cadre de référence sans constituer un carcan fixant que les techniques de construction devant être employées et non l'atteinte d'un résultat esthétique convenable.

[57] Les tolérances au regard de l'alignement vertical et horizontal de la brique, des joints de mortiers, du respect dans la méthode de pose à la ligne, tel qu'il est décrit dans la norme CSA A-371-14 et tel qu'enseigné ne sont pas les seuls barèmes à respecter.

[58] Bien qu'il s'agisse principalement de déficiences esthétiques qui ne compromettent pas la solidité du parement ou l'intégrité du mur, les photos et les relevés sur places sont claires, et dénotent une malfaçon esthétique apparente.

¹ Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abrisat Inc. décision arbitrale du 22 novembre 2016, dossier CCAC S15-011101-NP, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [110]

Frais de l'arbitrage

[59] L'article 123 du Règlement se lit ainsi :

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. [...]

[60] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande de l'Entrepreneur;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 30 novembre 2022

RECOMMANDE les travaux correctifs en conformité avec l'obligation de résultat et la règle de l'art et tel que demandé dans la décision de l'Administrateur, soit :

Considérant les informations recueillies, l'Administrateur est d'avis que la situation revêt les caractéristiques de la malfaçon et par conséquent, l'Entrepreneur devra procéder aux travaux correctifs requis à l'ensemble du parement de maçonnerie, en tenant compte des normes et tolérances admissibles pour les ouvrages de maçonnerie, incluant le nettoyage de la maçonnerie aux endroits requis et au dommage à la brique, le tout dans le respect des règles de l'art.

ENFOI DE QUOI, j'ai signé en date du 23 octobre 2023



Mme Isabelle Marier ing

Arbitre/GAJD

ARB2023-07