

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 : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : 187087-6400
N° dossier GAMM : 2022-02-04

Entre

**GOWRISUNKURSING RAMFUL
DEVIANEE MATTAPULLUT**
Bénéficiaires

C.

LES HABITATIONS VOYER – DOMAINE DE LA POINTE INC.
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Monsieur Gowrisunkursing Ramful
Pour l'entrepreneur :	Monsieur Jean-François Voyer
Pour l'administrateur :	Me Valérie Lessard
Date(s) d'audience :	5 et 6 décembre 2023
Lieu d'audience :	Vaudreuil-Dorion
Date de la décision :	10 janvier 2024

- [1] L'arbitrage porte sur la demande du bénéficiaire du 4 février 2022 et se détaille ainsi :
- a) Une demande de remboursement des frais de relogement due au délai de livraison tardif (**Point 1 de la décision/Frais de relogement**);
 - b) Le niveau de l'emplacement de la maison qui est différent des photos du modèle présenté par l'entrepreneur au moment de la signature du contrat préliminaire du 14 mai 2020 (**Point 3 de la décision/Non-respect du design**);
 - c) L'usage des briques de façade qui comportent des déficiences et après avoir été réparées ne sont plus celles qu'il avait choisi au moment du contrat préliminaire (**Point 4 de la décision/Maçonnerie en façade**);
 - d) La fenêtre de la chambre des maîtres qui est différente de celle qui est au salon et située directement en-dessous (**Point 5 de la décision/Fenêtre de la chambre principale**);
- [2] L'Entrepreneur a porté en arbitrage la décision de l'Administrateur concernant le paiement des frais d'entreposage payés par le Bénéficiaire pour un retard de livraison qui a été abandonné et dont je donnerai acte aux conclusions de la présente;
- [3] Le **point 2 de la décision supplémentaire du 7 mars 2023**, Porte et fenêtre givrées et le **Point 3** ci-avant, portés en arbitrage par le Bénéficiaire, ont aussi été retirés et j'en donnerai acte aux conclusions de la présente;
- [4] Le délai entre la demande d'arbitrage initiale et l'audition fut nécessaire afin que :
- a) L'Administrateur rende sa décision du 7 mars 2023 à la suite d'une visite par temps froid au sujet du point 2/Porte et fenêtre givrées;
 - b) Les rapports des experts soient communiqués aux parties dans un délai pour permettre aux parties de se préparer de manière adéquate;
 - c) S'assurer de la présence des témoins convoqués par citations à comparaître;
 - d) Une seule séance d'une durée de trois journées continues;
- [5] L'audition s'est déroulée au Holiday Inn de Vaudreuil et a été précédée d'une visite de la maison sujette du plan de garantie en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. B-1.1, r.8), ci-après appelé le Règlement. Lors de cette visite, j'ai été invité par les experts des

parties à faire des constats qui m'ont ensuite aidé à comprendre les témoignages entendus;

- [6] Les témoins ont tous affirmé solennellement dire la vérité avant d'être entendus;
- [7] Toutes les pièces ont été déposées de consentement sujet à une preuve contraire. Ces pièces sont :

Bénéficiaires

- B-1 : Liste des témoins;
- B-2 : Curriculum vitae de Monsieur Gabriel Boucher, inspecteur en bâtiment et vices cachés;
- B-3 : Rapport d'expertise de Monsieur Gabriel Boucher;
- B-4 : Acceptation de l'Entrepreneur du contrat préliminaire du 10 juin 2020;
- B-5 : Feuille de choix signé le 31 mai 2020;
- B-6 : Délai de l'architecte;
- B-7 : Délais du constructeur pour l'approbation des plans;
- B-8 : Facture de photos Groupe Richer;
- B-9 : Dommage à la peinture et infiltration d'eau suite au lavage à haute pression;
- B-10 : Photos de la protection entre les briques du fournisseur;
- B-11 : Photo après l'installation de la brique;
- B-12 : Bon de commande fenêtre et délais de réponse et de décision GCR;
- B-13 : Soumission contrat pour travaux de briques;
- B-14 : Lavage des briques par Agremat et dates;
- B-15 : Dénonciation Ombudsman GCR et délais
- B-16 : Délai de décisions GCR;
- B-17 : Guide NCMA nettoyage des briques pris sur le site web de Brampton brick;
- B-18 : Décision arbitrale RBQ/GAMM;
- B-19 : Décision arbitrale RBQ/SORECONI;

Entrepreneur

- E-1 : Contrat préliminaire avec modifications;
- E-2 : Courriel de l'Entrepreneur concernant le délai de livraison;
- E-3 : Rapport de l'expert Pierre Bédard concernant la maçonnerie;
- E-4 : Rapport de visite de Jean-François Voyer concernant la condensation;
- E-5 : Rapport de visite et expertise de Benoît Dalpé concernant la ventilation;

Administrateur

- A-1 : Contrat préliminaire et annexe signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 14 mai 2020;
- A-2 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 juin 2020;
- A-3 : Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 19 mai 2021;
- A-4 : Rapport de la visite d'inspection pré-réception daté du 19 mai 2021 suivant la visite du 19 mai 2021
- A-5 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 25 juin 2021 incluant :
- Formulaire de dénonciation;
- A-6 : Courriel de l'Entrepreneur daté du 29 juin 2021 à la suite de la réception du formulaire de dénonciation;
- A-7 : Formulaire de réclamation daté du 27 juillet 2021;
- A-8 : Courriel des Bénéficiaires daté du 1^{er} novembre 2021;
- A-9 : Courriel des Bénéficiaires daté du 2 novembre 2021;
- A-10 : Courriel des Bénéficiaires concernant la brique daté du 9 novembre 2021 incluant photos de la brique;
- A-11 : Courriel des Bénéficiaires concernant le revêtement de façade daté du 9 novembre 2021 incluant photos;
- A-12 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-13 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 4 février 2022 ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du 10 février 2022;
- A-14 : Courriel de la notification de la demande daté du 9 février 2022 :
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 4 février 2022;
 - Décision de l'Administrateur datée du 4 février 2022 (voir A-13);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 9 février 2022;
- A-15 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 28 février 2022, incluant :
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 22 février 2022;
 - Décision de l'Administrateur datée du 4 février 2022 (voir A-13);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 9 février 2022; (voir A-14)
- A-16 : Curriculum Vitae de la conciliatrice Camille Bélanger

[8] Le Bénéficiaire a été entendu et fait entendre plusieurs témoins :

- a) L'expert briqueteur-maçon et inspecteur en bâtiment, Monsieur Gabriel Boucher, signataire du rapport d'inspection du 5 février 2023
- b) Monsieur Patrick Lajeunesse, sous-entrepreneur briqueteur qui a posé la brique en façade de la maison sous examen;
- c) Monsieur Maxime Paquin, représentant de Agrémat Inc, société qui a vendu la brique posée;
- d) Monsieur Claude Picard, vice-président de la société Brampton Bricks, fabricant de la brique Legato-Pewter utilisée sur la façade de la maison;

[9] L'Entrepreneur a fait entendre :

- a) Son expert-maçon Monsieur Pierre Bédard, rédacteur du rapport pièce E-3 du 7 juillet 2023;
- b) Monsieur Jean-François Voyer, vice-président de l'Entrepreneur.

[10] Madame Anne Delage, technologue en construction, a témoigné pour l'Administrateur. Je souligne que Madame Delage n'est pas la conciliatrice qui a rendu la décision faisant l'objet de l'arbitrage. Elle a fait état de ses constats puisqu'elle a fait la visite des lieux avec nous. Madame Delage n'a pas été qualifiée comme experte étant entendu qu'elle n'a pas rédigé un rapport qui aurait été communiqué aux autres parties avant l'audition en conformité des articles 231 et suivants du Code de procédure civile du Québec;

Historique

[11] Les Bénéficiaires signent le 14 mai 2020 un contrat préliminaire qui est accepté par l'Entrepreneur le 10 juin de la même année. Ce contrat préliminaire, pièce E-1, prévoit spécifiquement :

- Une date d'occupation au 12 février 2021 à la Section 4;
- À l'article 5 de la section 5 : La livraison de la maison à la date prévue pour son occupation;
- À l'article 6 sections 5 : la non-responsabilité de l'entrepreneur pour un retard de livraison en cas de force majeure;
- À l'article 27 section 5: un versement de 50 \$ pour toute journée de livraison en cas de retard;
- À la section 6 : 2 années de garantie sur les déficiences mineures comme l'érosion des joints de maçonnerie;

- 10 années de garantie pour les déficiences majeures en regard de la perte de verticalité, morceaux de brique éclatée, craque et espace de plus de 3 millimètres dans les briques ou le mortier.

- [12] Le contrat de garantie est signé entre les parties le 10 juin 2020 et il fait état du contrat préliminaire comme en faisant partie intégrante, pièce A-2;
- [13] La pièce A-3 détermine le 19 mai 2021 comme date de la réception du bâtiment résidentiel neuf avec réserves, sujet des travaux mentionnés au rapport de visite d'inspection générale sur la formule cadre de l'entrepreneur, pièce A-4;
- [14] Le 25 juin 2021, sur le formulaire de réclamation de l'Administrateur, pièce A-5, le bénéficiaire dénoncera un retard de livraison du 12 février 2021 au 20 mai 2021
- [15] L'Entrepreneur y répondra le 29 juin 2021 par courriel en soulignant une situation de force majeure à cause de la COVID, le défaut du Bénéficiaire de procéder aux acceptations requises pour les choix de matériaux et l'absence de pièces justificatives, pièce A-6;
- [16] Les photos A-10 montrent la distinction entre les briques livrées et leurs changements après le lavage à pression utilisé par le fabricant pour corriger les marques, graffignures qu'elles ont subies pendant leur transport ou entreposage. Les photos des pages 1 à 12 de la pièce A-10 sont particulièrement éloquentes;
- [17] Effectivement, à la suite des plaintes du Bénéficiaire et bien que le sous-entrepreneur briqueteur Patrick Lajeunesse soit satisfait de son travail, le fabricant a choisi de mandater un expert en lavage de maçonnerie pour corriger ces marques formant d'innombrable taches blanches sûrement créées par la friction des briques entre-elles pendant le transport ou leur manutention;
- [18] En cours de gestion de l'instance, l'Entrepreneur a choisi de se désister de la conclusion qui accueillait la réclamation du Bénéficiaire pour les frais d'entreposage payés à cause du retard entre le 12 février 2021 et le 20 mai 2021.

ANALYSE

- [19] Puisque la dénonciation a été déposée selon les règles le 25 juin 2021 et le bâtiment neuf reçu le 19 mai de la même année, ce sont les dispositions des articles 10(3) en cas de malfaçon et 13(2) du Règlement qui doivent être analysées selon la preuve déposée et entendue lors de l'audition. Ces articles édictent :

10. *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:*

1° (...);

2° (...);

3° *la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;*

4° (...);

5° (...);

6° (...);

7° (...).

13. *La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants:*

1° (...);

2° *pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire, 6 000 \$ soit:*

a) *le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;*

b) *le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:*

— *pour 1 personne: 95 \$;*

— *pour 2 personnes: 125 \$;*

— *pour 3 personnes: 160 \$;*

— *pour 4 personnes et plus: 190 \$;*

3° (...);

4° (...);

- [20] **La réclamation pour retard** : Il est de connaissance judiciaire que la pause COVID gouvernementale obligatoire a été levée le 11 mai 2020 pour tous les chantiers du Québec. Le Bénéficiaire n'a produit aucune pièce justificative pour sa réclamation des coûts pour son déménagement pour cause de retard. Cette carence dans la preuve et sa nécessité stipulée dans le texte du paragraphe 2 de l'article 13 du Règlement rend sa réclamation non justifiable. Je rejeterai ce point tout en réservant ses droits en vertu du droit commun à une réclamation en vertu des articles 5 et 6 du contrat préliminaire, pièce A-1, le Règlement ne me donnant pas la juridiction sur ces dispositions contractuelles.
- [21] **La demande concernant la fenêtre de la chambre des maîtres** : L'examen des plans de construction pendant l'audition confirme que cette fenêtre est conforme. C'est plutôt celle située juste en-dessous dans le salon qui ne l'est pas selon les plans. La fenêtre du salon a été changée pendant le chantier et on y a ajouté un mécanisme d'ouverture sur le battant qui y manquait. Il n'y a pas de malfaçon et ce point sera rejeté.
- [22] **La demande concernant la maçonnerie en façade** : L'expert du Bénéficiaire admet et accepte que la distance de 6 mètres est celle utilisée afin de procéder à l'examen de l'ouvrage d'un mur de briques pour déterminer de sa qualité. Cette distance étant celle indiquée aux articles 7.1 de la norme CSA A371 et 8 de la norme CSA-A165.2 de l'Institut de la maçonnerie du Québec (IMQ).
- [23] Il produit le manuel *d'ÉLIMINATION DES TACHES SUR MAÇONNERIE EN BÉTON* de l'Association Nationale de maçonnerie en béton (National Concrete Masonry Association ou la NCMA). Cette association regroupe les fabricants de matériaux de béton comme la brique, les blocs et pavés de béton. Comme le confirme Monsieur Claude Picard, vice-président de Brampton, le fabricant des briques utilisées par l'entrepreneur, ce manuel reprend les règles de l'art de l'industrie.
- [24] En voici des extraits pertinents :

PLANIFICATION ET PRÉCAUTION

La procédure de nettoyage doit être soigneusement planifiée. Aucune tentative ne doit être faite pour éliminer une tache tant qu'elle n'est pas identifiée et que son agent d'élimination n'a pas été déterminé. Si la substance colorante ne peut être identifiée, il est nécessaire d'expérimenter différentes méthodes sur une zone peu visible. L'utilisation aveugle d'un produit inapproprié ou la mauvaise application d'un produit peut avoir pour conséquence d'étendre la tache sur une plus grande surface ou de

provoquer une tache plus inesthétique et difficile à enlever. L'élimination des taches sur la maçonnerie en béton peut parfois laisser la zone traitée plus claire que la zone environnante, car la saleté de surface a été éliminée avec la tache ou la surface est devenue légèrement blanchie. Cela est particulièrement vrai pour les bâtiments vieux de plusieurs années. Cela peut nécessiter de traiter l'ensemble du mur. Les matériaux tels que le verre, le métal, le bois ou le béton architectural pour la maçonnerie en béton adjacents à la zone à nettoyer doivent être adéquatement protégés car ils peuvent être endommagés par le contact avec certains détachants ou par les méthodes de nettoyage physique.

De nombreux produits chimiques doivent être appliqués sur la maçonnerie en béton sans endommager sensiblement la surface, mais les acides forts ou les produits chimiques ayant une forte réaction acide doivent absolument être évités. Même les acides faibles ne doivent être utilisés qu'en dernier recours, car ils dissolvent la matrice cimentaire de la maçonnerie en commençant à la surface. Cela laisse la face plus poreuse, de sorte qu'elle absorbe plus d'Eau et expose plus d'agrégats, modifiant ainsi la couleur et la texture de la maçonnerie.

MÉTHODES DE NETTOYAGE

Les méthodes de nettoyage des maçonneries en béton peuvent généralement être divisées en trois catégories : nettoyage à l'eau, nettoyage abrasif et nettoyage chimique.

[25] *Le rapport de Monsieur Boucher fait état d'une quantité importante de cernes et taches sur la maçonnerie installée sur la façade avant du bâtiment. Ces cernes sont généralement le résultat d'un mauvais nettoyage ou un mauvais rinçage. On note également que la surface des briques de la façade de maçonnerie est très poreuse et rugueuse comparativement aux briques d'origine qui ont un fini lisse. On note généralement ce type de problématique à la suite d'un nettoyage à haute pression trop puissant, ce qui a pour effet de dégrader la surface des briques. Le revêtement de maçonnerie semble avoir une teinte différente. Les joints de mortier ont également une teinte jaunâtre ce qui est un indice d'une utilisation excessive d'acide muriatique (acide chlorhydrique) lors du ou des nettoyages. Prenez note que la différence de teinte de couleur de la brique peut être un effet d'illusion d'optique. (les joints de mortier ayant une teinte jaunâtre donnent l'impression que la brique aussi est jaunie);¹*

[26] *L'expert briqueteur maçon et inspecteur en bâtiment Monsieur Gabriel Boucher confirmera que les taches et cernes qu'il a constatés et photographiés lors de sa visite du 27 janvier 2023 ne sont plus visibles au*

¹ Rapport d'inspection de GB Inspections daté du 5 février 2023

moment de l'audition. Il explique la disparition de ces taches et cernes par un effet de rinçage causé par l'eau de pluie sur ce matériau.

- [27] Il émettra l'opinion qu'il n'est pas nécessaire de tout refaire la façade et de remplacer les briques. Il serait possible de reprendre les joints pour faire disparaître cette couleur jaunâtre, ce qui viendrait améliorer l'esthétique de la façade.
- [28] Le fini poreux et rugueux trouvé après le nettoyage de la brique change l'aspect visuel lorsqu'on se retrouve près du mur et n'est pas apparent à 6 mètres.
- [29] Les normes utilisées par l'expert de l'Entrepreneur, Monsieur Pierre Bédard sont ici reproduites :

3.0 Tolérances concernant les ouvrages de maçonnerie

3.1 Appréciation visuelle

Avant de traiter des tolérances proprement dites, signalons l'existence d'un passage de la norme CSA A371 qui introduit un élément discrétionnaire quant à l'appréciation d'une maçonnerie. Il s'agit de la note de la section 7.1, qui se lit comme suit : « Les irrégularités dans les joints de mortier ne devraient pas être visibles à une distance de 6 m ou plus. »

Il est toutefois difficile de préciser quelle utilisation on peut faire de cette note dans la pratique (rappelons par ailleurs que les notes d'une norme CSA constituent de simples renseignements et n'ont pas de caractère impératif.)

Dans les circonstances, il est de l'avis de l'IMQ que non seulement les irrégularités ne doivent pas être visibles à une distance de 6 m, mais que les caractéristiques comme la

couleur ou la forme des joints, l'uniformité de la répartition de la couleur des éléments de maçonnerie, la concordance de la face des éléments avec le plan du mur, etc. doivent être telles que l'ouvrage terminé et constituer un ensemble uniforme et équilibré.

Ainsi que la norme CSA-A165.2 Brique de béton, point 8 inspection visuelle reproduit ci-après.

8 Inspection visuelle

8.1

Les briques en béton doivent être saines et exemptes de fissures ou d'autres défauts susceptibles de nuire à leur mise en place selon la CSA A371 ou à leur résistance, à leur aspect ou à la durabilité de la construction. Les petites épaufrures résultant des méthodes courantes de manutention au cours du transport et de la livraison ne doivent pas être considérées comme des défauts. Une livraison ne doit pas contenir plus de 5 % de briques ayant des petites épaufrures mesurant au plus 12 mm.

Note : Certaines textures architecturales présentent des épaufrures ou des fentes et ne devraient pas être considérées comme des défauts.

8.2

La ou les faces apparentes des briques en béton qui doivent être utilisées dans des murs exposés doivent être de la couleur et de la texture d'un échantillon approuvé qui doit comprendre au moins 4 briques panneresses.

Note : Une façon d'établir la convenance consiste à construire un panneau échantillon à l'étape de la pré-construction en utilisant les matériaux prescrits.

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.

Les tolérances fixent l'écart admissible en termes de dimensions et de positions, et fournissent ainsi au concepteur et à l'entrepreneur les paramètres auxquels ils doivent se conformer dans l'exécution de leur travail. Ils permettent au concepteur de transmettre à l'entrepreneur les critères de rendement sur lesquels s'appuie la conception ou que l'exploitation du projet exige.

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. Des panneaux échantillons peuvent être utiles pour évaluer l'alignement des joints dans le cas d'éléments rayés ou côtelés. 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).

[30] Comme je l'ai précédemment mentionné, le briqueteur Patrick Lajeunesse, a quitté les lieux après un nettoyage d'usage et était satisfait de son travail. Il

a posé les briques que lui fournissaient l'Entrepreneur malgré ces apparentes égratignures que confirmera Monsieur Picard, le représentant du fabricant.

- [31] Le mortier qu'il a utilisé est du *Masongo* composé d'une partie de mortier et de six (6) parties de sable. Il est normal que ce mortier prenne une couleur beigeâtre qui est la couleur du sable.
- [32] Son nettoyage a été fait mécaniquement à l'aide d'outils manuels et non à pression. Il n'a pas fait le deuxième lavage.
- [33] Le représentant d'Agrémat, le distributeur de produits de maçonnerie, Monsieur Maxime Paquin, convoqué par le Bénéficiaire, témoignera sur l'aspect visuel adéquat du mur de façade composé de briques *Legato*. Il ajoutera que des palettes de matériau de maçonnerie sont ou non munies de séparateurs pour protéger des éraflures, égratignures ou épaufrures selon les fabricants. Habituellement la brique *Brampton/Legato-Pewter* n'a pas de séparateur.
- [34] Cependant, des séparateurs sont présents la plupart du temps pour les produits Brampton.
- [35] Monsieur Claude Picard, ingénieur de formation et vice-président du fabricant de la brique *Legato*, de couleur *Pewter*, la société Brique Brampton Limitée, confirmera avoir mandaté un spécialiste de nettoyage de travaux de maçonnerie après avoir constaté sur des photographies la présence de marques de frottement. Ces marques sont fréquentes sur une brique texturée comme la *Legato*.
- [36] Le temps et le lavage naturel de l'eau de pluie efface ces marques avec le temps. L'autre méthode est de procéder à un nettoyage à pression. Il a confié ce nettoyage à un entrepreneur spécialisé Ravalement Rive-Sud Inc. qui a effectué le lavage et nettoyage du mur de façade selon les règles de l'art.
- [37] Ce nettoyage à pression va exposer la couleur naturelle de la brique et ne l'abime pas. Il y aura un minime changement de couleur de la brique livrée par suite du lavage à pression. Ce lavage n'enlève pas la patine qui se forme avec le temps sur un mur de briques et sa texture n'est pas ou ne devrait pas être modifiée par ce lavage.
- [38] Il confirme qu'un lavage est habituellement à haute pression extrêmement efficace pour le nettoyage réparateur de maçonnerie. Si le lavage à pression est mal appliqué, cela peut causer de graves dommages tel que mentionné au document ÉLIMINATION DES TACHES SUR MAÇONNERIE EN BÉTON, pièce B-17 qui est reproduit du site internet de sa société.
- [39] Il n'a pas examiné le mur après le nettoyage. Il mentionne que si le nettoyage était fait sous une pression trop grande ce sont les joints de mortier qui seraient le plus affectés puisqu'il s'agit de la partie faible d'un mur de briques.

Spontanément, il mentionnera *Si les joints sont affectés, le lavage a été fait avec une trop grande pression. Les joints de mortier sont la partie faible d'un mur de briques.*

- [40] Il ajoutera que la porosité de la brique, si porosité plus grande existe après le lavage, n'est pas un problème puisque qu'elle est garantie à vie. La brique n'est pas plus poreuse après son lavage. Elle devient plus propre et expose le sable de sa composition, Son nettoyage ne modifie pas ses caractéristiques physiques.
- [41] La plainte du Bénéficiaire concernait la présence de marques de frottement. Le nettoyage était le moyen choisi pour traiter cette plainte et je constate des photographies que ces marques ont effectivement disparu.
- [42] Il ajoutera en contre-interrogatoire que les palettes de brique Legato ne sont jamais livrées avec des séparateurs Des filets de protection contre les éraflures n'auraient aucun effet vu la texture de finition de cette brique. Un filet protecteur n'empêcherait pas des marques d'éraflures qui sont parfois esthétiquement recherchées par certains acheteurs.
- [43] Il admettra à l'examen de la photographie B-11, prise au moment de la pose des briques, que le mur dans son ensemble contient plus de 5% de marque de frottement, ce qui normal pour ce genre de brique texturée. C'est le nettoyage du briqueteur-maçon poseur qui enlève habituellement ces marques selon lui.
- [44] En contre-interrogatoire il confirmera que la vraie nature de la brique est ici exposée après son lavage sous pression. Ce lavage a réglé le problème des marques restantes après le lavage du poseur maçon. Les joints ne sont pas endommagés et la garantie du fabricant n'est pas affectée.
- [45] Le lavage n'a pas changé le coefficient d'absorption d'eau, Cette brique, comme tout élément de maçonnerie, a un coefficient de porosité qui sert à lier les éléments qui la compose. Son lavage n'a pas diminué ce coefficient de liaison des matières qui la composent.
- [46] La preuve de l'Entrepreneur est exposée dans le rapport de l'expert-maçon Pierre Bédard. En plus d'avoir en main une copie du rapport de l'expert du Bénéficiaire, il a consulté la décision sous examen et l'ensemble des pièces communiquées par les parties.
- [47] C'est dans son rapport que se trouvent les critères d'examen d'un mur de maçonnerie à 6 mètres du point 7.1 de la normes CSA-A371 et de cette norme de 5% du point 8 de la norme CSA-A1652 et du point A.1 Commentaires de la section BRIQUE DE BÉTON du Code national du bâtiment en vigueur au moment de l'ouvrage.

- [48] Ce rapport est plus complet que celui de Monsieur Gabriel Boucher en ce qu'il analyse tous les documents disponibles et ne s'appuie pas que sur une inspection visuelle. Bien que l'esthétique soit un facteur pour l'examen d'un mur de briques, elle n'en constitue qu'un seul critère et l'expert Bédard a raison de le souligner.
- [49] Afin de déterminer de l'existence d'une malfaçon au sens du Règlement, je dois être convaincu par prépondérance de preuve de sa présence, ce qui n'est pas le cas et voici pourquoi.
- [50] Je reprends quelques-uns des passages pertinents des décisions soumises par les parties et expliqueront les motifs de mes conclusions.
- [51] Dans la décision rendue par l'arbitre Karine Poulin dans le dossier Nicolas Rousseau et Noémie Leblanc c. Développement Immobilier Titan Inc. :

« 80. Toutefois, le tribunal fait sien les commentaires de Me Doyle à l'effet qu'il est « un fait indéniable que le propriétaire d'une résidence ne profite pas de celle-ci uniquement à la lumière du soleil frappant dans un angles toujours favorable à l'ensemble d'une façade, et ne se tient pas toujours à une distance suggérée de six (6) mètres. Lorsqu'on vit dans une propriété et autour, on la regarde sous différents éclairages, à différentes heures du jour et à différentes distances ». Ains, le Tribunal estime qu'il faut faire preuve de discernement, et lorsque le résultat observé à une distance de moins de 6 mètres pour des raisons géographiques démontre une différence importante et que cette même différence est corroborée ailleurs sur le bâtiment et notamment à des endroits observables à la distance prescrite, il faut tenir compte du résultat global et non seulement de l'appréciation fait à la distance prescrite.

81. En somme, le tribunal estime qu'il faut regarder l'ouvrage en entier pour apprécier le résultat et décider si le construit est conforme au contrat et si les normes et règles de l'art ont été respectées. Par ailleurs, il importe également de considérer les inévitables variations de couleur dans les matériaux, dans les limites de ce qui est acceptable, vu l'impossibilité d'obtenir 2 lots de brique absolument identiques.

87. Si de légères variations de couleur sont inévitables et doivent être tolérées, le Tribunal estime que la perte de la quasi-totalité du sable pigmenté et par voie de conséquence, de la texture, va au-delà de ce que le Bénéficiaires doivent accepter;

- [52] Dans la décision de l'arbitre Yves Fournier, Les Entreprises Réjean Goyette Inc. c. Patricia Sayasen et Éric Mondou :

« ANALYSE ET DÉCISION

[114] Puisque l'entrepreneur conteste le bien-fondé des décisions de l'administrateur, le fardeau de preuve repose sur ses épaules. Quel est le niveau de preuve qu'il doit offrir? À l'article 2803 du Code civil du Québec, le législateur indique : 2803 – Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

[115] L'article 2804 C.c.Q. définit ainsi la preuve prépondérante. 23 2804- La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[116] Pour l'entrepreneur, sa preuve doit être prépondérante. La Cour suprême dans l'arrêt Montréal Tramways Co. C. Léveillé (9), nous enseignait : « This does not mean that he must demonstrate his case. The more probable conclusion is that for which he contends, and there is anything pointing to it, then there is evidence for a court to act upon. »

[117] Les tribunaux doivent souvent agir en pesant les probabilités. Rien ne peut être mathématiquement prouvé (10). La décision doit être rendue judiciairement et par conséquent en conformité aux règles de preuve généralement admises devant les tribunaux. Le Règlement étant d'ordre public, l'arbitre ne peut décider par complaisance ou par le fait que la preuve présentée par l'une des parties se veut sympathique.

[118] Il convient de souligner le droit applicable dans le cas notamment des malfaçons. Le législateur l'a ainsi formulé à l'article 10 du Règlement : 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir : 1 o le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception; 2 o la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

[119] Le Tribunal joue un rôle d'interprète du droit, ce qui ne lui permet pas de créer des normes. Les interventions en équité doivent s'appuyer sur des balises qu'on pourrait les regrouper ainsi. D'abord, il faut respecter l'intention du législateur, évaluer la gravité du préjudice, puis déterminer s'il est opportun d'y déroger et finalement il ne doit pas y avoir une disproportion au niveau des conséquences.

[120] Faut-il rappeler que le rôle de l'arbitre est d'analyser la preuve soumise quant à un différend découlant d'une décision du conciliateur (administrateur) et, par conséquent, de reconnaître ou pas si ce dernier a correctement analysé la situation dans le cadre de la Garantie et, par voie de conséquence, si l'entrepreneur a manqué à ses obligations tant contractuelles que légales.

MALFAÇONS

[121] L'article 2120 du Code civil se lit comme suit : Art. 2120. « L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et le cas échéant, le sousentrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception ou découvertes dans l'année qui suit la réception. »

[122] Ni l'article 2113, ni l'article 2120 du Code civil ne donnent une définition des malfaçons non apparentes. C'est la doctrine et la jurisprudence qui ont élaboré une interprétation de cette expression.

[123] Dans l'affaire *Construction Turcot Inc. (11)* la Cour supérieure, sous la plume du juge Tôth, interpréta ainsi le terme « malfaçon » contenu à l'article 2120 du Code civil. « 83. Pendant le délai d'un an de l'article 2120 C.c.Q. l'entrepreneur est débiteur d'une obligation de garantie. Le client n'a qu'à prouver l'existence ou la découverte d'une malfaçon pour que l'entrepreneur soit responsable. 84. Après l'expiration de ce délai 85. L'inexécution contractuelle peut avoir deux sources : ou bien l'entrepreneur n'a pas respecté le contrat, les plans ou les devis ou bien l'entrepreneur n'a pas respecté les règles de l'art ou les normes de construction. » (Je souligne) 25

[124] L'arbitre Albert Zoltowski écrit dans l'affaire *Sotramont Bois-Franc Inc. c. Mai Inch Duong et Simon Azoulai et GCR (12)* : 90. Ce Tribunal retient comme une définition de malfaçon ce que le Juge Tôth écrit au paragraphe 85 de sa décision : une nonconformité au contrat, aux plans ou aux devis ou une nonconformité aux règles de l'art ou aux normes de la construction.

[125] La malfaçon peut se définir également comme l'absence d'une qualité dont l'entrepreneur avait promis l'existence, tels les matériaux mentionnés dans le descriptif de construction sont des qualités attendues celles qui n'ont pas été promises par l'entrepreneur, mais sur lesquelles le bénéficiaire pouvait compter selon les règles de la bonne foi, compte tenu que l'entrepreneur doit s'exécuter avec un produit neuf tout en respectait notamment les règles de l'art.

[126] Il faudrait retenir que les qualités attendues généralement peuvent porter sur les matériaux utilisés d'une part et sur les propriétés nécessaires ou usuelles pour l'usage convenu de ce matériau d'autre part.

[127] Ainsi, ne répondent pas à l'usage convenu la façade d'un bâtiment qui se fissure de manière inhabituelle, les planches de façade de bois qui se déforment, un ouvrage dont la durée de vie prévisible est considérablement réduite.

[128] En l'espèce, le vice que j'appellerais « de qualité » trouve son origine dans une situation qui existait déjà lors de la livraison de l'immeuble. »

[53] Dans la décision de la Cour d'Appel, Gilles Desrochers c. 2533-0838 Québec inc. :

« [15] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire. »^[2]. La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non. »^[3].

[16] Qu'en est-il, en l'espèce, de la réclamation pour la dalle?

[17] Il est admis que son épaisseur de quatre pouces n'est pas conforme aux plans qui prévoient six pouces. Par contre, le juge a accepté la preuve de l'expert-ingénieur entendu à l'initiative de l'appelant voulant que cette différence n'entraîne aucune conséquence sur le plan structural et constaté, comme il l'écrit aux paragraphes 152 et 153 de son jugement, des faits que l'appelant ne remet pas en cause :

[152] Il n'y a eu aucune preuve d'un quelconque préjudice qu'il soit matériel, pécuniaire ou esthétique. La solidité de l'ouvrage n'est pas en cause. La valeur du bâtiment n'est pas affectée. Il n'a pas été suggéré que l'entrepreneur se serait enrichi aux dépens du client.

[153] L'entrepreneur a simplement jugé qu'une épaisseur de six pouces était superflue que quatre pouces « faisaient la job », mais sans obtenir le consentement du demandeur. »

[54] Mon analyse est basée sur l'existence ou non d'irrégularité dans le positionnement des briques, de la présence de taches, de morceaux de briques éclatées, d'égratignures, d'épaufrures, de la régularité des espaces entre les briques, de la perte de brillance ou d'imperméabilité ou de marque du lavage au jet ou de coulis de mortier et de l'esthétique de l'ensemble du mur de façade.

[55] Le manque d'esthétique dont se plaint le Bénéficiaire lorsqu'il se trouve à une courte distance de la maison et le changement d'apparence de la brique à la suite du nettoyage au jet qui visait à faire disparaître les marques blanches apparentes dues aux frottements, ne sont pas une malfaçon en soi. Il s'agit du traitement usuel pour nettoyer un mur de maçonnerie après sa construction. Les joints de mortier ne sont pas affectés et leur régularité et conservation intacte malgré le lavage constaté.

- [56] La composition d'un mur de façade qui contient moins de 5% de petites épaufrures d'au plus 5mm et autres marques courantes de manutention est conforme aux règles de l'art et du Code national du bâtiment.
- [57] Ce lavage au jet d'eau n'a pas diminué la qualité d'imperméabilité de la brique et sa solidité. Les joints de mortier n'accusent aucune déficience et n'ont pas été endommagés. Aucune marque n'est constatée qui me permettrait de conclure que les experts et témoins entendus ont témoigné dans leur intérêt ou celui de l'une des parties.
- [58] Le mur de maçonnerie composé de briques *Legato*, de couleur *Pewter* du fabricant Brampton n'est pas affecté d'une malfaçon.
- [59] L'absence de concevoir un mur témoin avant l'édification du mur ne me permet pas de conclure à l'existence d'une malfaçon. La malfaçon au Règlement est une carence dans l'ouvrage même du mur de maçonnerie. Incidemment, rien ne me laisse croire que la présentation d'un muret d'échantillon aurait amené le Bénéficiaire à refuser l'usage des briques livrées.
- [60] J'en viens à la conclusion que le mur de maçonnerie en façade de la maison neuve des Bénéficiaires n'est pas affecté d'une malfaçon et la demande d'arbitrage sur ce point sera rejetée.

Les Frais d'experts

- [61] Je n'accorderai pas les frais de l'expert des Bénéficiaires. Son rapport est incomplet, sa préparation inadéquate et son témoignage en partie improvisé. Je reconnais tout de même son intégrité et son objectivité lors de l'audition.
- [62] Ces frais ne sont sous ma juridiction que pour ceux du Bénéficiaire en vertu de l'article 124 du Règlement, les frais de l'expert de l'Entrepreneur sont à sa charge en vertu de l'article 125 du Règlement;

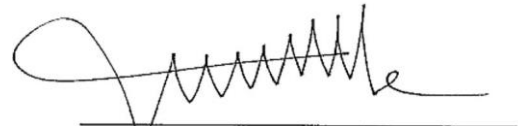
Les frais de l'arbitrage

- [63] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais de l'arbitrage seront payables par l'administrateur malgré le rejet de tous les points soumis à l'arbitrage par les Bénéficiaires. J'estime que l'enquête a dévoilé des faits qui leur étaient inconnus avant les journées d'audition et leurs prétentions appuyées de l'opinion d'un expert dont ils assumeront les frais. La demande d'arbitrage n'était pas déraisonnable;

POUR ET PARCES MOTIFS

- [64] **DONNE ACTE** du désistement du point 3 de la décision de l'Administrateur du 4 février 2022 par les Bénéficiaires;

- [65] **DONNE ACTE** du désistement du point 2 de l'Administrateur du 7 mars 2023 par l'Entrepreneur;
- [66] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires des points 1, 4 et 5 de la décision de l'Administrateur du 4 février 2022 présentée par les Bénéficiaires;
- [67] **REJETTE** la demande de remboursement des frais d'expert des Bénéficiaires;
- [68] **RÉSERVE** aux Bénéficiaire le droit d'une réclamation pour retard en vertu du contrat préliminaire A-1, puisqu'exclue de ma juridiction;
- [69] **LE TOUT** aux frais de l'Administrateur conformément *au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;
- [70] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées incluant les coûts exigibles pour les frais d'expertises et d'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;
- [71] Advenant un délai de plus de trente (30) jours de la présentation de la facture pour le paiement de ces frais, l'intérêt légal s'ajoutera.



JEAN MORISSETTE, arbitre

Liste des autorités

- Nicolas Rousseau et Noémie Leblanc et Développement Immobilier Titan inc. et La Garantie Qualité habitation inc. (GAMM : 2013-16-007, GQH : 91639522)
- Les Entreprises Réjean Goyette inc. c. Patricia Sayasen et Éric Mondou et la Garantie de Construction Résidentielle (Soreconi : 1828110011, GCR : 1077-91;
- Gilles Desrochers c. 2533-0838 Québec inc. (2016 QCCA 825);
- Kaushi Patel c. Les Habitation Meaujé inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ inc. (Soreconi : 051213001);
- Jalil Amor et Maha Bensouda et S.E.C. Prince of Wales et La Garantie Habitation du Québec inc. (Soreconi : 0812170001, Garantie : 47353)