
**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 : SDC 2810, 2812, 2814 Palmorino, 2814, rue
Palmorino, L'Assomption (Québec) J5W 0J1

(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET : Rénobec et fils inc., 749, rue Port-Royal, Repentigny
(Québec) J6A 8C9

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : Raymond Chabot ès qualités d'administrateur
provisoire de La Garantie Abrisat inc., 7333, place des
Roseraies, Montréal (Québec) H1M 2X6

(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier : CCAC (S17-120101-NP)

Adresse du bâtiment : 2810, 2812, 2814, rue Palmorino à L'Assomption

DÉCISION

Arbitre : Me Carole St-Jean

Pour le Bénéficiaire : Me Patrick Lamanna

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Donald Perron

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date de l'audition : 21 juin 2018

Date de prise en délibéré : 13 juillet 2018

Date de la décision : 10 septembre 2018

Identification complète des parties

Bénéficiaires :

SDC 2810, 2812, 2814 Palmorino
2814, rue Palmorino
L'Assomption (Québec) J5W 0J1

Représenté par Monsieur David Lippé

Et son avocat :

Me Patrick Lamanna
Aedifico Avocats inc.
425, rue Saint-Sulpice
Montréal (Québec) H2Y 2V7

Entrepreneur:

Rénobec et fils inc.
749, rue Port-Royal
Repentigny (Québec) J6A 8C9

Représentée par Monsieur Donald Perron

Administrateur :

Raymond Chabot, administrateur provisoire inc.
ès qualités d'administrateur provisoire du plan
de garantie de la Garantie Abris Inc.
7333, place des Roseaies, bureau 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et son avocate :

Me Nancy Nantel
Contentieux des garanties
7333, place des Roseaies, bureau 300
Montréal (Québec) H1M 2X6



Préambule

1. Le présent arbitrage a été tenu en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8 (ci-après le « Règlement »).
2. S'agissant d'un bâtiment détenu en copropriété divise, les dispositions pertinentes dudit Règlement sont les suivantes :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes;

2° 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;

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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou pertes graduelles, de leur première manifestation.



3. En résumé, en ce qui a trait aux paragraphes troisième (malfaçons), quatrième (vices cachés) et cinquième (vices de conception, de construction ou de réalisation et vices de sol) dudit article 27, la mise en œuvre de la garantie est assujettie :
- En ce qui a trait aux malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception, à la découverte **dans l'année** suivant la réception et dénoncées par écrit tant à l'entrepreneur qu'à l'administrateur dans un délai n'excédant pas **6 mois** de la découverte;
 - En ce qui a trait aux vices cachés, à la découverte **dans les 3 ans** suivant la réception et dénoncés par écrit tant à l'entrepreneur qu'à l'administrateur dans un délai n'excédant pas **6 mois** de la découverte;
 - En ce qui a trait aux vices de construction majeurs, à la découverte **dans les 5 ans** suivant la fin des travaux des parties communes et dénoncés par écrit tant à l'entrepreneur qu'à l'administrateur dans un délai n'excédant pas **6 mois** de la découverte.
4. Pour plus de précisions, l'existence d'une malfaçon, d'un vice caché ou d'un vice de construction n'est pas suffisante en soi pour donner ouverture à la garantie. La problématique doit obligatoirement être découverte et être dénoncée à l'entrepreneur et à l'administrateur dans les délais prescrits.

La décision de l'administrateur

5. Par décision rendue en date du 30 octobre 2017, l'administrateur a rejeté la demande de réclamation du bénéficiaire quant au point 2 relatif au revêtement extérieur de bois déficient pour le motif que la situation n'a pas été dénoncée à l'administrateur dans un délai raisonnable de sa découverte (pièce A-7 du cahier des pièces de l'administrateur).
6. Dans une lettre en date du 29 novembre 2017, le bénéficiaire soumettait au Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) la demande d'arbitrage de cette décision (pièce A-8 du cahier des pièces de l'administrateur).

Les questions en litige

7. Le seul point en litige est le point 2 de la décision de l'administrateur relatif à la déficience du revêtement extérieur de bois.



8. Quant aux questions en litige, elles consistent à déterminer :
- Si la déficience du revêtement extérieur a été découverte et dénoncée dans le délai imparti;
 - Dans l'affirmative, le tribunal devra déterminer si cette déficience est couverte par la garantie ou si elle résulte d'un entretien inadéquat par le bénéficiaire en quel cas il y aura exclusion de la garantie.

Les préliminaires à l'arbitrage

9. L'audience en arbitrage fut précédée par la tenue de trois (3) audiences préliminaires par conférence téléphonique respectivement en date des 28 mars 2018, 10 mai 2018 et 23 mai 2018.
10. Une visite des lieux a été effectuée le matin de l'audience en arbitrage en présence des parties, de leurs avocats, de leurs experts et de la soussignée.

La preuve à l'audience

LA PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

11. La preuve du bénéficiaire repose sur le témoignage de Monsieur David Lippé et celui de son expert, Monsieur Marc-André Sabourin.

DAVID LIPPÉ

12. Monsieur David Lippé a pris possession de son unité de condo (numéro civique 2810) en mai 2014. Lors de la prise de possession, certains travaux extérieurs, tel que le terrassement et le cabanon, n'étaient pas terminés mais le tout a été complété en juin 2014.
13. Au printemps 2015, il constate le soulèvement de certaines planches du revêtement extérieur en bois. Il contacte alors le représentant de l'entrepreneur, Monsieur Donald Perron.
14. Avant l'été 2015, un représentant du fournisseur de matériaux Juste du Pin a effectué des réparations au revêtement extérieur. Ces réparations ont été effectuées hors la présence de Monsieur Lippé qui a dû quitter pour son travail.
15. Après l'exécution desdites réparations, Monsieur Lippé est avisé par le représentant de l'entrepreneur, Monsieur Donald Perron, que le revêtement extérieur en bois nécessite de l'entretien. Selon lui, la nature de l'entretien requis n'est pas claire.



16. Au début de l'année 2016, après la période hivernale, il constate que la situation s'est aggravée. Vers le mois de février ou mars 2016, les réparations sont à refaire.
17. Selon lui, la première mise en demeure à laquelle réfère la dénonciation en date du 6 juin 2016 (pièce A-4 du cahier de pièces de l'administrateur) aurait été transmise après l'été 2014 et il aurait alors constaté que certaines planches du revêtement extérieur en bois se soulevaient. À cette époque en 2014, il aurait considéré qu'il s'agissait uniquement d'un problème esthétique alors qu'en 2015, il aurait considéré qu'il s'agissait d'un problème généralisé.
18. En réponse à la question de l'avocate de l'administrateur, il reconnaît avoir pris connaissance des documents du plan de garantie mais il ajoute s'être d'abord adressé à l'entrepreneur pour ce qu'il considérait être un problème mineur.

MARC ANDRÉ SABOURIN

19. Les services de Monsieur Marc-André Sabourin ont été retenus par le bénéficiaire afin de diagnostiquer les problèmes du revêtement extérieur en bois.
20. Son rapport de diagnostic est produit comme pièce B-3 et son curriculum vitae comme pièce B-2.
21. La preuve relative à la qualification de Monsieur Sabourin à titre d'expert révèle que ce dernier a occupé de 2008 à 2016 le poste de représentant estimateur et chargé de projet chez Aluminium CC et qu'il a occupé les mêmes fonctions chez ADP Construction en 2017 jusqu'à ce qu'il démarre sa propre entreprise au cours de la même année.
22. Contre-interrogé par l'avocate de l'administrateur, il concède qu'il n'est membre d'aucune association professionnelle, ni d'aucun ordre professionnel et qu'il n'a suivi aucune formation spécifique sur le bois.
23. Le pourcentage approximatif des revêtements de bois vendus et installés par son ex-employeur Aluminium CC n'est que de 5 % et il s'agit d'un revêtement de bois similaire (Maibec) mais non identique.
24. Quant à son expérience de travail chez ADP, Monsieur Sabourin réfère à des revêtements extérieurs en bois de grange.
25. L'avocate de l'administrateur est disposée à reconnaître la qualification du témoin Sabourin comme expert mais elle ajoute que la soussignée devra évaluer la valeur probante de son témoignage compte tenu que Monsieur Sabourin a reconnu n'avoir jamais utilisé auparavant un instrument de mesure de l'humidité et n'avoir jamais auparavant consulté le Wood Handbook (pièce B-4).



26. À son avis, le rétrécissement de la largeur des planches qu'il dit avoir constaté « indique hors de tout doute que le bois a été installé *vert* », c'est-à-dire sans séchage préalable.
27. Selon le Wood Handbook, le pourcentage d'humidité dans un bois vert varie entre 100 % et 219 % selon le type d'essence de pin (tableau 4-1).
28. Quant au taux pourcentage de rapetissage après séchage, il varie de 5,6 % à 7,7 % encore une fois selon le type d'essence de pin (tableau 4-3).
29. Il ignore quelle est la largeur d'une planche de bois vert (avant séchage).
30. Il affirme que les planches actuellement installées ont une largeur de 5 pouces et qu'elles ont subi un rétrécissement de l'ordre de 8 % à 10 % depuis leurs installations.
31. Le taux d'humidité des planches mesuré sur les lieux à l'aide d'un instrument était de 8 %.

LA PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

32. La preuve de l'entrepreneur repose sur le témoignage de Monsieur Donald Perron et celui de son expert, Monsieur Jocelyn Juneau.

DONALD PERRON

33. Monsieur Perron est le représentant de l'entrepreneur. Il a une formation de charpentier-menuisier.
34. Il a vendu l'unité de condo au représentant du bénéficiaire.
35. Il indique avoir reçu la première mise en demeure auquel réfère l'avis de dénonciation du 6 juin 2016 (pièce A-4 du cahier de pièces de l'administrateur) à l'automne 2014 et que les réparations ont été effectuées par le représentant de Juste du Pin, Monsieur Jocelyn Juneau, à l'automne 2014.
36. Il est d'avis que le problème du revêtement extérieur en bois résulte d'un manque d'entretien.
37. Compte tenu de ce manque d'entretien, le taux d'humidité dans le bois augmente lorsqu'il pleut pour ensuite s'assécher et se déformer.
38. Le revêtement a été installé par Prestige Aluminium et, à l'automne 2014, un représentant de cette entreprise a vérifié et confirmé la conformité de son installation.



39. Suite à l'exécution des réparations à l'automne 2014, il a avisé l'un des copropriétaires, Monsieur Réjean Rivest, qu'il devait bien surveiller le revêtement et veiller à son entretien par l'application de teinture.
40. Il ajoute que la variation du taux d'humidité est moindre lorsque le bois est bien protégé.
41. Il a construit une trentaine de maisons ayant un revêtement extérieur en pin et l'immeuble du bénéficiaire est le seul immeuble dont le revêtement a causé problème.
42. La construction de cet immeuble a débuté en mars 2013 et le revêtement extérieur a été installé avant l'hiver 2013/2014.

JOCELYN JUNEAU

43. Monsieur Juneau est responsable des plaintes chez Juste du Pin, l'entreprise ayant fourni les matériaux du revêtement extérieur en bois.
44. Il travaille pour cette entreprise depuis huit (8) ans.
45. Les parties consentent à ce que Monsieur Juneau témoigne à titre d'expert malgré l'absence de production préalable d'un rapport.
46. Monsieur Juneau explique que le bois est séché en usine jusqu'à ce que son taux d'humidité soit inférieur à 13 % et que les mesures d'humidité sont prises avant l'installation.
47. Il est familier avec le processus de séchage du bois : le pourcentage de rapetissage sur la largeur est de 3 %.
48. Depuis qu'il est à l'emploi de Juste du Pin, il est intervenu sur des centaines de revêtement extérieur en pin.
49. Un bois sans protection va rapetisser et après cinq (5) ans de ce régime, il est trop tard pour remédier à la situation. Il faut agir dès les premières manifestations de la dégradation.
50. À son avis, le revêtement extérieur de bois de la propriété du bénéficiaire a manqué de teinture.
51. Lors des réparations effectuées en 2014, il a appliqué une teinture légère (diluée à 25 %) et quelques planches ont été refixées.



52. Il est recommandé de teindre régulièrement le revêtement, soit à tous les deux (2) ou trois (3) ans, et cette recommandation a été faite à Monsieur Perron lorsque les réparations ont été effectuées.
53. Il ajoute que l'absence de teinture peut causer le rétrécissement et la courbure du bois.
54. Le revêtement est composé à 80 % de bois de pin et à 20 % de bois d'épinette.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

55. La preuve de l'administrateur repose sur le témoignage de Madame Anne Delage.
56. Madame Delage est technologue en architecture et elle est membre de l'ordre des technologues.
57. À compter de mai 2011, elle a œuvré au service technique de l'APCHQ et depuis septembre 2011, elle est inspectrice conciliatrice à l'emploi de l'administrateur.
58. Elle traite environ une centaine de dossiers par année et elle a traité environ une dizaine de dossiers comportant une problématique avec le revêtement extérieur.
59. La première mise en demeure de 2014 auquel réfère l'avis de dénonciation du 6 juin 2016 (pièce A-4) n'a pas été transmise à l'administrateur. Elle ajoute que la problématique doit être dénoncée à l'administrateur dans un délai de 6 mois de la découverte.
60. Lors de l'inspection des lieux tenue en date du 30 août 2017, Monsieur Mathieu Silva, représentant du bénéficiaire, a déclaré que lors de la transmission de la première mise en demeure en 2014, il ne voulait pas faire de réclamation à l'administrateur.
61. Elle précise que le Wood Handbook auquel réfère Monsieur Sabourin, expert du bénéficiaire, est un guide américain alors qu'il existe un pendant canadien de ce guide.
62. À son avis, on ne peut utiliser les tableaux de ce guide qui réfère à des essences d'arbres qui croissent dans les états américains.
63. L'opinion de l'expert de l'entrepreneur, Monsieur Juneau, à savoir que le problème est lié à un manque d'entretien, lui apparaît plus plausible.
64. Elle explique qu'un bois sans protection absorbe l'humidité ambiante et qu'il va donc gauchir et noircir.



65. Elle contredit la mesure de rétrécissement du bois avancée par l'expert Sabourin au motif qu'il est impossible de déterminer ce rétrécissement sans la mesure de départ.
66. Elle est d'avis que ce n'est pas un problème lié à l'installation du revêtement.
67. Elle conclut que le problème est lié à un problème d'entretien et elle explique que l'absence de traitement ou de protection du bois va affecter le taux d'humidité et les variations du taux d'humidité seront plus grandes. Sans traitement, le bois va se déshydrater et gercer.

Le fardeau de la preuve

68. En l'instance, le fardeau de la preuve incombe au bénéficiaire puisque ce dernier a demandé l'arbitrage.

69. Les dispositions de l'article 2803 du Code civil du Québec édictent ce qui suit :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

70. Quant au degré de preuve requis, les dispositions de l'article 2804 du Code civil du Québec édictent :

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.

L'analyse de la preuve

71. La date de réception des parties communes du bâtiment est le 13 juin 2014 (pièce A-2 du cahier des pièces de l'administrateur).
72. La réclamation du bénéficiaire a été reçue par l'administrateur en date du 18 juin 2016 (pièce A-4 du cahier des pièces de l'administrateur).
73. Il appert de cette lettre en date du 6 juin 2016 qu'il s'agit de la deuxième mise en demeure relative à la déficience du revêtement extérieur de bois transmise par le bénéficiaire à l'entrepreneur.
74. Il appert de cette même lettre que la première mise en demeure a été transmise au cours de l'année 2014 et qu'une réparation aurait alors été effectuée par l'entrepreneur.
75. Cette première mise en demeure n'a pas été produite en preuve.



76. Le représentant de l'entrepreneur a témoigné avoir reçu cette mise en demeure à l'automne 2014 et que les réparations ont été effectuées par le représentant de Juste du Pin, Monsieur Jocelyn Juneau, à l'automne 2014.
77. Bien que nous en ignorions la date exacte, la mention par le bénéficiaire de la transmission de cette première mise en demeure confirme la découverte de la déficience au cours de l'année 2014 et, conformément aux règles du Plan de Garantie, cette déficience devait être dénoncée par écrit, non seulement à l'entrepreneur mais également à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de sa découverte.
78. Or, cette déficience n'a été dénoncée à l'administrateur qu'en date du 18 juin 2016 (pièce A-4 du cahier des pièces de l'administrateur) soit plus d'un an et demi après la découverte.
79. Il résulte de ce qui précède que la réclamation du bénéficiaire n'a pas été dénoncée à l'administrateur en conformité avec le Règlement;
80. Le tribunal retient les propos de l'arbitre Johanne Despaties dans l'affaire de Syndicat de la copropriété Les jardins du Parc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ rendue en date du 28 janvier 2010 :
- (57) La présence de délais impératifs en matière de protection de ce genre est commune et motivée. La raison d'être de dispositions comme celles du Plan exigeant que suivant sa nature une réclamation soit faite dans un délai précis vise en vérité à permettre, notamment à l'administrateur de la protection, lequel s'est engagé à cautionner certaines obligations des entrepreneurs, à prévenir une dégradation plus grande du bien, en lui fournissant l'occasion d'agir rapidement s'il le désire et ainsi diminuer les inconvénients et coûts pour tout le monde. Je ne peux donc au nom de l'équité faire droit aux demandes du bénéficiaire.*
81. Pour ces motifs, le tribunal doit maintenir la décision de l'administrateur et il doit rejeter la demande d'arbitrage du bénéficiaire, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit du bénéficiaire de porter sa réclamation contre l'entrepreneur devant les tribunaux civils de droit commun.
82. Conformément aux dispositions des articles 116 et 123 du Règlement, compte tenu que le bénéficiaire n'a pas obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation et pour des motifs d'équité, le Tribunal départage les coûts de l'arbitrage comme suit : 25 \$ pour le bénéficiaire et le reliquat à l'administrateur.
83. Compte tenu de ce qui précède, le tribunal pas à se prononcer sur le fond de la réclamation du bénéficiaire.
84. Toutefois, pour le bénéfice des parties et particulièrement celui du bénéficiaire, le tribunal ajoutera les commentaires suivants quant au fond de la réclamation.



85. Le tribunal n'a accordé pour ainsi dire que très peu de force probante à la théorie avancée par l'expert du bénéficiaire et ce, pour les motifs ci-après exposés.
86. L'expert du bénéficiaire ne détient absolument aucune expertise particulière dans le domaine du bois lui permettant de soutenir sa théorie selon laquelle le bois aurait été installé « vert », c'est-à-dire sans séchage préalable.
87. Il n'avait jamais utilisé auparavant un instrument de mesure du taux d'humidité du bois, il n'avait jamais consulté auparavant le Wood Handbook, il a consulté ce guide américain alors qu'il existe un tel guide canadien, il a référé à une fourchette de taux de rapetissage applicable à diverses essences de pin sans égard à l'essence de pin particulière utilisée dans le présent cas, il a évalué un rétrécissement de l'ordre de 8 % à 10 % (page 7 de son rapport) alors qu'il n'a jamais pris la mesure de départ d'une planche de pin « vert ». Aussi, le taux de rétrécissement avancé par Monsieur Sabourin est supérieur à tous les taux auxquels il a référé dans le tableau 4.3 du Wood Handbook lesquels varient entre 6.1 % et 7.7 % (tangential).
88. Le tribunal retient plutôt les opinions de Monsieur Jocelyn Juneau et de Madame Anne Delage, respectivement expert de l'entrepreneur et de l'administrateur, lesquels sont tous deux d'avis que le problème résulte d'un manque d'entretien, aucune teinture n'ayant été appliquée par le bénéficiaire sur ce mur exposé plein sud depuis l'installation du revêtement à l'automne 2013 et ce malgré la recommandation spécifique de Monsieur Juneau lors des réparations effectuées à l'automne 2014.
89. L'administrateur soulève en argumentation les dispositions de l'article 29 du Règlement relatives aux exclusions de la garantie et plus particulièrement l'exclusion relative à un entretien inadéquat.
90. Ledit article se lit comme suit :
- 29. Sont exclus de la garantie :*
- 3^o Les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire.*
- (le souligné est nôtre)
91. Le tribunal aurait donc conclu à l'exclusion de la garantie puisque le problème du revêtement extérieur en bois résulte d'un manque d'entretien.



POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT la décision de l'Administrateur sur le point 2 de sa décision du 30 octobre 2017;

REJETTE la demande d'arbitrage du bénéficiaire concernant le point 2 de la décision du 30 octobre 2017;

DÉPARTAGE les coûts de l'arbitrage comme suit :

CONDAMNE le Bénéficiaire à payer à l'organisme d'arbitrage la somme de 25 \$ pour sa part des frais d'arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur à payer à l'organisme d'arbitrage le reliquat des frais d'arbitrage.

Sainte-Agathe-des-Monts,
le 10 septembre 2018



Me Carole St-Jean
Arbitre

