

RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
Contrat # 0008904

SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION  
DES CONFLITS INC.

No. de dossier : 030318001

---

CÉLINE DUMAIS  
Bénéficiaire de La Garantie  
Demanderesse

-et-

Les Constructions Leduc et Lapointe Inc.,  
Entrepreneur  
Intimé

-et-

LA GARANTIE des Bâtiments Résidentiels neufs de  
L'APCHQ Dossier # : U-01932  
Administrateur de La Garantie  
Mis en cause

---

=====

ARBITRAGE EN VERTU  
DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

=====

ARBITRE :  
Marcel Chartier, avocat  
SORECONI  
485, Rue McGill  
Bureau 601  
Montréal, Québec  
H28 2H4

## **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 16 avril 2003.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

11 mars 2003 : Demande d'arbitrage

16 avril 2003: Désignation de l'arbitre

16 avril2003 : Réception du dossier

16 avril 2003 : Convocation pour arbitrage

12mai 2003 : Arbitrage

16 mai 2003 : Décision

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

Bénéficiaire : Mme Céline Dumais  
1198rue Ovila Forget  
Deux Montagnes Qc  
J7R 7G3

Entrepreneur : Habitation Raymond & Ass. Inc.  
6 rue St-Michel  
Vaudreuil, Qc  
J7V JE7  
Tel. : ( 514) 450-2425  
Fax : ( 450) 424-2433

Administrateur : La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Montréal, Qc  
H1M 1S7  
Tél. : (514) 353-9960  
Fax. : (514) 353-3393

1. La juridiction de l'arbitre soussigné porte sur une décision datée du 10 septembre 2002 par l'arbitre Gilles Lebire qui s'exprimait ainsi aux deux derniers paragraphes de la page 6 :

*« La déformation du plancher au rez-de-chaussée est due à la présence des divisions de la salle de bain. Lors de la visite des lieux, le soussigné avait remarqué que les solives doubles n'étaient pas sous les dites divisions de la salle de bain et conséquemment, de la salle de lavage à l'étage.*

*Les constatations à l'égard des planchers du rez-de-chaussée et de l'étage sont conformes aux normes du C.N.B. (code national du bâtiment) et aux règles de l'art de la construction, même si de légères déformations des faux planchers sont apparentes. »*

2. Et un peu plus loin, dans sa décision, le même arbitre, soit à la page 9, disait :

*« L'entrepreneur mandaté par l'administrateur du Plan a exécuté les travaux correctifs préconisés pour le nivellement des planchers et l'enchevêtrement de l'escalier. En regard des circonstances, les travaux ont été jugés acceptables et réalisés selon l'usage du marché de la construction.*

*Cependant, l'entrepreneur, Les Constructions Leduc et Lapointe inc., à la demande de la bénéficiaire a déplacé les divisions de la salle d'eau au rez-de-chaussée, et les divisions de la salle de lavage ainsi que la garde-robe à l'étage. Les solives doubles étant déjà en place, les divisions furent placées à quelques 12 à 15 pouces à côté des dites solives. L'entrepreneur aurait dû poser des entretoises, afin de supporter la charge des divisions, et pas le fait même empêcher un affaissement du plancher le long et en face des divisions.*

*L'entrepreneur devra remédier à cet état de fait; non sans avoir communiqué préalablement avec Monsieur Pierre Des Roches de Trus Joist MacMillan afin de recevoir des conseils d'usage à l'égard de ces travaux. Les travaux terminés permettront aux planchers, de répondre aux règles de l'art et à l'usage du marché de la construction.*

*Évidemment, si le bénéficiaire le désire, elle pourra, pour combler ses exigences et apaiser ses craintes, faire :*

- 1) Sabler les joints*
- 2) Appliquer un scellant et un ciment auto-nivellant*
- 3) Couvrir le tout d'un contreplaqué (plywood 3/8 ) vissé à tous les pieds. »*

3. Lors de la visite des lieux et au Palais de Justice de Laval, les personnes suivantes étaient sur place :

Mme Céline Dumais, bénéficiaire

M. Daniel Payette, conjoint de la bénéficiaire

Me Pierre G. Mayer, procureur de l'entrepreneur  
M. François Caron, procureur de l'administrateur du Plan de Garantie  
M. Ronald Ouimet, APCHQ  
M. Marcel Lapierre, APCHQ  
M. Normand Veillette, ingénieur dont l'expertise est au dossier  
M. Pierre DesRoches, représentant du fabricant Truss Joist MacMillan

4. À la résidence de la bénéficiaire, l'ingénieur M. Normand Veillette, expert dans la présente cause, prend des niveaux pour vérifier le plancher dont il est question dans la décision de l'arbitre Lebire et il soumet qu'il n'y a rien à changer à son rapport d'expertise du 7 mai 2003 où l'on peut lire :

« **A- Rez-de-chaussée**

*Un niveau de 6 pi déposé sur le plancher en panneaux agglomérés, montre que le plancher devant la salle de bain est horizontal et sans déformation apparente.*

*Dans la salle de bain, le plancher est horizontal dans le sens des poutrelles et a conservé un point haut sur la tuile au centre de a pièce à quatre (4) pi du mur extérieur.*

*Près de la porte, la tuile est horizontale.*

**B- Sous-sol**

*Sous les deux murs non-porteurs de la salle de bain, des entremises ont été installées entre les poutrelles selon le croquis ci-joint :*

*Ces entre-mises en 2 X 10 po collées et vissées aux poutrelles sont bien posées. Elles permettront aux poutrelles de rendre le plancher plus rigide et plus horizontal.*

*Sur une longueur de six (6) pi, le dessous des poutrelles est horizontal. La différence maximale constatée est de 1/16'' sur quatre (4) poutrelles.*

**Conclusion**

*Les travaux correctifs à la structure du plancher ont été exécutés selon les règles de l'art.*

*La valeur structurale des deux planchers est conforme (C.N.B.) Code National du bâtiment.*

*Aucun craquement du plancher du rez-de-chaussée n'a été identifié.*

*Nous espérons le tout conforme et vous transmettons nos salutations distinguées.*

*Normand Veillette, ing. »*

5. Le rapport de l'ingénieur est accompagné de croquis montrant un détail de renforcement de sous-plancher pour mur non porteur parallèle aux poutrelles.

6. Le conjoint de la bénéficiaire a fait remarquer au soussigné que le plancher, qui est horizontal dans le sens des poutrelles, a quand même conservé un pont haut sur la tuile dans la salle de bain. De fait, comme le souligne l'ingénieur dans son rapport, la tuile est horizontale près de la porte mais il y a un point haut au centre de la pièce, à quatre (4) pied du mur extérieur. L'ingénieur explique ce point haut par la colle sous la tuile céramique, ce qui n'aurait donc rien à voir avec le plancher en dessous de la tuile. Quant aux entremises de 2 X10 po collées et vissées aux poutrelles pour rendre le plancher plus rigide et plus horizontal, le conjoint de la bénéficiaire n'a pas fait de remarque sur ce point particulier.

7. Une fois tous rendus au Palais de Justice de Laval, à la demande du conjoint de la bénéficiaire, M. Pierre DesRoches, qui travaille pour Truss Joist MacMillan, le fabricant des solives de la maison de la bénéficiaire est venu dans la boîte aux témoins. Dès lors, le soussigné a renseigné le conjoint de la bénéficiaire à l'effet que ce témoin devenait le sien propre et que tout ce qu'il pourrait dire servirait à sa propre preuve même si cela n'était pas en sa faveur. Le soussigné l'a aussi avisé qu'il s'agissait d'un témoin de l'administrateur et de l'entrepreneur et qu'il ne saurait lui être utile.

8. Nonobstant ces quelques remarques du soussigné, le conjoint de la bénéficiaire a quand même décidé de questionner le témoin. À une question du conjoint de la bénéficiaire, il a répondu :

*« Le plancher respecte nos normes à nous actuellement en ce qui concerne les solives. J'ai émis mon opinion après la décision arbitrale (de M. Gilles Lebire) et des correctifs ont été apportés. Ce n'est pas parfait mais j'y ai trouvé une performance plus élevé que ce que l'on recommande comme fabricant... Jamais je ne protégerai un geste irresponsable ou un incompetent. »*

9. Le soussigné a, à nouveau, souligné au conjoint que le témoin DesRoches est le sien et que ce témoignage faisait partie de la preuve de la bénéficiaire, en droit.

10. Après le témoin DesRoches, le conjoint de la bénéficiaire, interroge M. Marcel Lapierre de l'APCHQ. Ce dernier dit au tribunal qu'il a consulté un expert, M. DesRoches pour savoir ce qu'il fallait faire pour analyser la situation. Par ailleurs, dit-il, ils (La Garantie) n'ont consulté des experts qu'après avoir tenté de remédier à la situation avec l'entrepreneur lui-même. Puis il ajoute que, en ce qui concerne les correctifs préconisés pour le nivellement des planchers, les travaux ont été jugés acceptables et réalisés selon l'usage du marché de la construction d'après la décision de l'arbitre Lebire. Toutefois, l'entrepreneur aurait du poser des entretoises, et il a remédié à cet état de fait après avoir communiqué avec M. Pierre DesRoches tel que voulu dans la décision Lebire plus haut mentionnée.

11. Pour les courbures et les dénivellations il faut référer au Code National du bâtiment, à l'usage commun du marché et aux règles de l'art et, quant à lui, actuellement après les corrections, tout est conforme. En réponse à l'avocat de l'administrateur, il a répondu qu'il a appelé l'expert Normand Veillette qui a analysé la situation et qui a émis un rapport dont on a parlé plus tôt. Suite à la sentence arbitrale de Gilles Lebire, dit-il, l'entrepreneur a mandaté une équipe de menuisiers qui sont allés sur place avec M. Pierre DesRoches. Les travaux correctifs ont été faits et ils répondaient, d'après lui, à la décision de l'arbitre Gilles Lebire. À une remarque de la bénéficiaire, à l'effet que les entretoises n'apportaient pas la perfection au nivellement du plancher, le témoin répond, qu'actuellement, les travaux correctifs correspondent aux règles de l'art et même devraient correspondre aux attentes maximales des occupants.

12. À une question de Me Mayer, le procureur de l'entrepreneur, le témoin répond qu'effectivement il y a eu des craquements et actuellement il n'y a pas de preuve de craquements.

13. Le conjoint de la bénéficiaire fait ensuite entendre M. Normand Veillette, ingénieur et expert dans la présente cause. Entre autres, il répond, à une question, qu'il a utilisé un niveau de six pieds parce que c'est meilleur qu'un plus petit qui ne serait pas représentatif au niveau réel du plancher. Plus le niveau est grand, dit-il, plus on est près de la réalité. Avec ce niveau, il pouvait aller chercher quatre (4) poutrelles. Dans aucun cas, il n'a eu au delà de 1/16 po de dénivellation. À savoir s'il a mis son niveau parallèle aux solives, il répond qu'il l'a mis en diagonale dans les

deux sens. Ce matin, comme il avait déjà fait le test avec un niveau, il a plutôt fait la démonstration avec une corde raide, ce qu'il qualifie de simple, efficace et rapide.

14. Le 25 février 2002, il a vérifié la déformation des poutrelles où l'entrepreneur avait droit à un jeu de ¼ po de dénivellation et il y a constaté une dénivellation de 1/8 de po. Pourtant, il y avait alors absence d'entremise. À la suite des mesures correctives, la dénivellation a été réduite de 1/8 à 1/16 po.

15. D'après lui, l'ensemble du plancher est conforme au Code National du bâtiment et aux règles de l'art. Même chose dans la salle d'eau. À une remarque du conjoint, il admet que la tuile est bien posée mais qu'elle n'est pas parfaitement horizontale.

16. En réponse à des questions de Me Caron, le procureur de l'administrateur, il dit que l'installation de l'entretoise satisfait aux règles de l'art, que c'est très bien fait et qu'enfin tout est conforme aux règles de l'art. Il n'y a aucun problème structural et, sur ce point aussi, tout est conforme aux Code National du bâtiment et aux règles de l'art.

17. À Me Mayer, le procureur de l'entrepreneur, le témoin répond qu'un des avantages du contre-plaqué est de solidifier. Dans la salle de bain, même si la céramique est bien posée et non fissuré, elle n'est pas absolument au niveau.

18. Le conjoint de la bénéficiaire fait ensuite entendre M. Renald Ouimet. Au questionnaire du conjoint, il répond qu'il n'a pas intérêt à protéger l'entrepreneur car il travaille pour protéger le bénéficiaire. Les obligations qu'il avait ont été respectées et il a même fait appel au manufacturier, à un ingénieur et il pense que tout a été bien fait. La bénéficiaire fait référence au cahier des pièces émis par l'administrateur, à l'onglet 2, page 3 au rapport de l'inspection de Pierre Paul Martin en date du 16 octobre 2001 où l'on peut lire :

*« Une dénivellation importante fut remarquée au plancher de la salle d'eau ainsi qu'à la partie du plancher située près de l'entrée du salon. »*

19. Sur ce point, le témoin répond que les endroits ont été ciblés, que les interventions ont été faites et qu'enfin les dénivellations, s'il y en a encore, sont dans les tolérances acceptables. Sur ce, la bénéficiaire ajoute qu'elle n'a pas vu la tolérance pour qu'un plancher soit croche. Le témoin termine en disant que les travaux appropriés ont été faits. Dans son témoignage, Daniel Payette, le conjoint de la bénéficiaire, a répété qu'il a toujours été insatisfait du travail et/ou des correctifs apportés tant par l'entrepreneur que par l'APCHQ. Il n'a cessé de communiquer avec eux pour leur dire que les travaux ne rencontraient la décision l'arbitre Lebire du 10 septembre 2002. Tout au long, ils ont informé M. Ouimet de leur insatisfaction et ils ont eu une réponse que les travaux rencontraient la décision Lebire. Il termine en ajoutant qu'il y a encore des craquements dans la cage d'escalier mais que, ce matin, il n'y en avait pas, du au fait qu'il y avait une dizaine de personnes sur le plancher.

20. Dans son plaidoyer, le conjoint de la bénéficiaire dit que la décision du 10 septembre 2002 était claire mais qu'elle n'a pas été respectée. Il fait alors référence au Code National du Bâtiment à l'article 9.30.1.4 sur la qualité de surface où l'on peut lire :

*« La surface des revêtements de sol doit être lisse, plane, non rugueuse et exempte de défauts apparents. »*

21. Puis il réfère au dictionnaire Petit Robert au mot «plane » qui est défini : *sans aspérité, sans courbure...* Or, la salle d'eau présente une courbure importante qui n'est pas conforme aux règles de l'art. Le Code National du bâtiment, termine-t-il, est une base minimale.

22. Quant à Me François Caron, le procureur de l'administrateur, il fait remarquer que l'article 9.30.1.4 plus haut mentionné fait référence à une surface finie et non pas un plancher non fini. Les travaux correctifs qui ont été faits correspondent à ce qui a été décidé par l'arbitre Lebire. Pour tout autre cause, dit-il, il y a chose jugé. Sur ce dernier point, il produit une sentence arbitrale de Me Mario Du Mesnil rendu à Montréal le 19 février 2002 sous le numéro 01-1206 du Centre d'arbitrage commercial national et international du Québec.

23. Puis Me Caron termine en disant que tous les travaux correctifs ont été effectués, qu'ils rencontrent les exigences du fabricant de solives, et que, par ailleurs, le témoignage de l'expert

Veillette, un ingénieur, confirme que tous les correctifs rencontrent les normes du Code National du bâtiment, les règles de l'art, de l'usage du marché et des exigences du fabricant.

24. Quant à l'avocat de l'entrepreneur, Me Pierre G. Mayer, il réfère au témoignage de l'expert Veillette qui dit que la tolérance acceptable est de ¼ po alors qu'à la maison de la bénéficiaire, il n'y a que de 1/8 à 1/16 po de dénivellation. Il dit qu'il ne peut pas comprendre l'entêtement de la bénéficiaire, il trouve qu'il s'agit de litige à outrance. Comme les frais ont déjà coûté 6500\$, il est temps qu'un arbitre sanctionne ce type de comportement.

25. Une chose est bien claire dans tout le dossier, c'est que les témoins, qui ont tous été amenés dans la boîte par la bénéficiaire, n'ont pas eu la contestation d'un seul autre expert. Tous les témoins ont été unanimes à dire que les travaux correctifs correspondent actuellement au Code National du bâtiment, aux règles de l'art, à l'usage commun du marché et aux exigences du fabricant. La bénéficiaire et son conjoint étaient peut-être un peu bouleversés et exaspérés par l'ampleur du débat, la longueur des délais mais tout de même, le conjoint s'exprimait très bien, avec cohérence et en un excellent français à l'audience. Malheureusement, les attentes de la bénéficiaire et de son conjoint sont plus élevées que ce que prévoit le Code National du bâtiment, les règles de l'art, l'usage commun du marché et les exigences du manufacturier, ces dernières, soit dit en passant, pourtant beaucoup plus contraignantes que le Code National du bâtiment. Comme personne n'est venu contredire un seul des témoins, il s'ensuit qu'il n'y aurait eu aucun changement dans la présente décision si les experts avaient été les témoins d'une partie ou de l'autre.

26. Pour les frais dont fait état Me Mayer, il ne faut pas perdre de vue que les délais sont fort longs et coûteux pour toutes les parties. Point n'est besoin d'en chercher les causes et les raisons : l'on constate que la bénéficiaire n'est pas la principale responsable et les coûts et les "tensions" ont augmenté. En anglais, il y a un dicton qui va à peu près comme suit : "Justice delayed, justice denied". Le moins que l'on puisse dire est que la bénéficiaire en a été frustrée, avec raison. De plus, l'intention du législateur dans le Règlement est d'en faire une procédure accélérée et peu coûteuse pour les bénéficiaires; ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier.

27. Enfin, la perfection n'est pas de ce monde mais peut-être qu'un entrepreneur plus perfectionniste aurait rencontré les attentes de la bénéficiaire si cette dernière avait fait un choix plus judicieux de son entrepreneur. Donc, pour toutes ces raisons, le soussigné ne peut pas faire porter plus de frais à la bénéficiaire que la loi et l'équité ne le permettent dans ce dossier devenu compliqué. Toutes les parties doivent y contribuer.

28. PAR CES MOTIFS,

CONSIDÉRANT la preuve, les témoignages des experts, du conjoint de la bénéficiaire et de la bénéficiaire,

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie,

CONSIDÉRANT la doctrine et la jurisprudence,

CONSIDÉRANT que la demanderesse n'a fait aucune preuve pour contester les témoignages des témoins experts,

L'arbitre conclut au rejet de la demande.

29. LES COÛTS

En ce qui concerne les frais, comme la bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, l'arbitre doit départager les coûts selon les articles 123 et 37 du Plan de Garantie.

Même si l'arbitre n'a aucun doute sur la bonne foi de la bénéficiaire lors de la demande d'arbitrage, il m'apparaît qu'elle doit, en partie, supporter les coûts de l'arbitrage.

Comme ce règlement peut être assimilé aux autres réglementations pour la protection des consommateurs, le soussigné croit que les frais encourus par la bénéficiaire pour en appeler de la décision de l'administrateur du Plan de Garantie doivent être du même ordre de grandeur que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

En conséquence, les frais d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie, nonobstant les remarques du procureur de l'entrepreneur, sont partagés entre la bénéficiaire pour une somme de 110,00\$, et l'administrateur du Plan de Garantie pour la balance du présent arbitrage.

Montréal, le 16 mai 2003

A handwritten signature in black ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive, flowing style.

Marcel Chartier, Avocat  
Arbitre (Soreconi)

P.S.: L'arbitre a pris connaissance avec intérêt de l'exposé de la bénéficiaire qui lui est parvenu après avoir dicté sa décision. L'expert Veillette a déjà amplement couvert le Code National du bâtiment et les règles de l'art; il reconnaît que l'ouvrage n'est pas parfait mais il le trouve acceptable. L'arbitre croit que la bénéficiaire est une perfectionniste mais l'entrepreneur ne l'est décidément pas et ce dernier s'accote "simplement" sur le Code National du bâtiment et sur les règles de l'art.

RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
Contrat # 0008904

SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION  
DES CONFLITS INC.

No. de dossier : 030318001

---

CÉLINE DUMAIS  
Bénéficiaire de La Garantie  
Demanderesse

-et-

Les Constructions Leduc et Lapointe Inc.,  
Entrepreneur  
Intimé

-et-

LA GARANTIE des Bâtiments Résidentiels neufs de  
L'APCHQ Dossier # : U-01932  
Administrateur de La Garantie  
Mis en cause

---

## Addenda

À la page 2 de la présente décision, il y a erreur sur le nom de l'entrepreneur , et la dite page doit se lire comme celle ci-annexée.

Montreal le 16 Mai 2003



## **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 16 avril 2003.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

11 mars 2003 : Demande d'arbitrage

16 avril 2003: Désignation de l'arbitre

16 avril2003 : Réception du dossier

16 avril 2003 : Convocation pour arbitrage

12mai 2003 : Arbitrage

16 mai 2003 : Décision

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

Bénéficiaire : Mme Céline Dumais  
1198rue Ovila Forget  
Deux Montagnes Qc  
J7R 7G3

Entrepreneur : Les constructions Leduc et Lapointe inc.  
37 rue Gauthier  
St -Jérôme (Québec)  
J7V 3C7

Administrateur : La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Montréal, Qc  
H1M 1S7  
Tél. : (514) 353-9960  
Fax. : (514) 353-3393