

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES
CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE
2 sept 2003**

Dossier # : 030730-001

J.B. DAVIDSON ET ASSOCIÉS INC.

Entrepreneur
Demandeur

c.

ANDRÉ ST-PIERRE

Bénéficiaire de la Garantie
Intimé

et
LA GARANTIE QUALITÉ-HABITATION

Administrateur du plan de garantie
Mis en cause
Dossier # 11779

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

ARBITRE :

**Marcel Chartier, avocat
485, rue Mc Gill, bureau 601
Montréal, Qc
H2Y 2H4**

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 15 août 2003.

Historique du dossier

Contrat de vente notarié entre : l'entrepreneur et le bénéficiaire	26 avril 2002
Convocation des parties par l'administrateur :	30 avril 2003
Inspection de l'unité résidentielle du bénéficiaire :	5 mai 2003
Rapport d'inspection du conciliateur Sylvain Beausoleil :	27 mai 2003
Lettre de l'entrepreneur au représentant : de l'administrateur (Sylvain Beausoleil)	5 juin 2003
Addenda à la décision du 27 mai 2003 :	2 juillet 2003
Demande d'arbitrage :	19 juillet 2003
Nomination de l'arbitre soussigné :	14 août 2003
Réception du mandat :	15 août 2003
Réception du dossier (35 pages) :	22 août 2003
Audition :	29 août 2003
Décision :	2 sept. 2003

Identification des parties

Bénéficiaire : M. André St-Pierre
74 Chemin St-Moritz
St-Sauveur, Qc, J0R 1R2
Tél. : (450) 227-6856
Fax : (450) 430-2318

Entrepreneur : J.B. Davidson et Associés Inc.
A/S M. J.B. Davidson
C.P. 55
St-Sauveur, Qc, J0R 1R0
Tél. : (450) 227-9799
Fax : (450) 227-9899

Administrateur : La Garantie Qualité-Habitation
7400, boul. les Galeries d'Anjou,
bureau 200,
Montréal, Qc, H1M 3M2
Tél. : (514) 354-7526
1-800-956-7526
Fax : (514) 354-8292
A/S M. Sylvain Beausoleil

Dossier 11779

DÉCISION

1. Lors de la séance d'arbitrage, les personnes suivantes étaient présentes : M. André St-Pierre, le bénéficiaire ; M. J.B. Davidson, le représentant de l'entrepreneur ; M. Sylvain Beausoleil, le représentant de la Garantie Qualité-Administration, administrateur de la garantie ; M. Jean René Jacob, le représentant de la compagnie Maxi-Forêt, le fabricant du plancher de pin dont il sera question plus loin ; et M. Yves Godbout, poseur et sableur de plancher de bois.
2. L'entrepreneur conteste les conclusions du rapport de l'administrateur rendu en date du 27 mai 2003. L'administrateur répond des actes de l'entrepreneur : il en est garant.
3. Le bénéficiaire se plaint de vices ou de malfaçons quant au plancher de pin rouge et l'administrateur, qui répond des actes de l'entrepreneur, donne raison au bénéficiaire à l'encontre des représentations de l'entrepreneur. Ce dernier vient en arbitrage.
4. L'entrepreneur peut-il aller en arbitrage d'un rapport de l'administrateur le contraignant à faire des correctifs ?
5. Ce que l'on retrouve aux articles 10 et suivants du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, concerne :
 - 1) l'étendue de la garantie du plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles ;
 - 2) les exclusions ;
 - 3) les limites ;
 - 4) le mécanisme de mise-en-œuvre de la garantie ;
 - 5) le recours en arbitrage par le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'administrateur

- 6) le partage des coûts à parts égales lorsque l'entrepreneur est le demandeur ;
 - 7) la subrogation de l'administrateur dans les droits de l'entrepreneur lorsque l'administrateur indemnise le bénéficiaire.
6. En conclusion, il ressort du plan de garantie que l'entrepreneur peut aller en arbitrage.

Les faits

7. L'entrepreneur conteste les conclusions du rapport de l'administrateur où l'on peut lire :
- 1) Le propriétaire mentionne que le plancher de pin au rez-de-chaussée s'ouvre de façon inhabituelle.
 - 2) L'entrepreneur, pour sa part, mentionne que le propriétaire a choisi le plancher de pin de 6 pouces de large et que la situation résulte du choix des matériaux.
 - 3) Lors de notre inspection, nous avons constaté des ouvertures atteignant plus de ¼ de pouces à intervalle d'environ 12 pouces. Le taux d'humidité intérieur était de 45 % et le taux d'humidité du bois variait entre 7 et 8 %. Bien que la situation résulte du différentiel du taux d'humidité intérieur et du type de bois et la largeur de celui-ci, il aurait fallu que l'entrepreneur explique bien les conséquences du choix de ce matériaux et demande au propriétaire une décharge de responsabilité à cet effet.
 - 4) Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.
8. En début d'audition, le représentant de l'entrepreneur a souligné qu'il a fait les recommandations usuelles au bénéficiaire comme il le fait à tous ses clients lorsqu'il lui est demandé de poser un plancher de pin.
9. Il explique habituellement que le pin est plus mou que le bois franc, qu'il craque et qu'il s'endommage aussi occasionnellement. Il précise qu'il a eu

beaucoup de difficultés avec le bénéficiaire concernant la pelle mécanique, qu'il a reçu des injures et des menaces de poursuite de la part du bénéficiaire.

10. Il a du faire arrêter le chantier à plusieurs reprises.
11. Pour lui, la construction n'a pas été de tout repos. Et il produit deux déclarations solennelles de clients satisfaits comme Pièce E-1 et Pièce E-2. Le tout accompagné de photos en couleur de planchers de pin nouveaux. Et il poursuit son témoignage en disant qu'il veut démontrer que, de façon systématique, il donne les conséquences de la pose d'un plancher de pin. Il ajoute que, lors de la pose d'un plancher de pin, il faut considérer le taux d'humidité de la maison, les conditions atmosphériques, et le chauffage ; il est impossible de prévoir, dit-il, la largeur des fentes. Aussi, il n'a pas parlé de ce dernier point au bénéficiaire.
12. Il produit comme Pièce E-3 le magazine de décoration Décor Mag, du mois de juillet et août 2003 où il est question de plancher de pin dans une dizaine de pages. Il y fait remarquer qu'il y a des espaces et qu'il y a des fentes. Il soumet que le plan de garantie exclut les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux comme les fissures et les rétrécissements.
13. Et finalement, ce n'est qu'en avril 2003, après un hiver dur, qu'il a reçu une réclamation pour les planchers. Il n'a jamais cru bon de faire signer un dégageant de responsabilité quant au plancher de pin par le bénéficiaire. Il n'y voyait pas la pertinence.
14. Le représentant du manufacturier, **M. Jean-René Jacob**, ne se dit pas surpris par le comportement du plancher de pin chez le bénéficiaire. Le pin est un bois tendre et il est garanti par le manufacturier que l'humidité est à 10 %. Pour une planche de 6 pouces comme celle utilisée chez le bénéficiaire, il trouve que l'on ne peut pas aller plus bas que 10 % en humidité car elle pourrait fendre ou être tordue.

15. Chez le manufacturier, au niveau du séchage, il y a 12 sondes par séchoir ; tout est contrôlé par ordinateur sur la moyenne des sondes, par exemple à 10 %. Un plancher de pin, poursuit-il, réagit à l'humidité ambiante, il est tendre et il n'est pas surpris du comportement du plancher chez le bénéficiaire.
16. M. Yves Godbout qui a 15 ans d'expérience comme sableur de plancher témoigne à l'effet que le plancher a bougé avec les variations de température. Il est membre de la National Wood Flooring Association chez qui il a assisté à des cours sur les planchers de bois, le vernissage et leur peinture. De plus il a aussi reçu une formation avec l'APCHQ en ce qui concerne la contraction des planches de plancher l'hiver et l'expansion l'été.
17. Il a déjà donné des cours en Angleterre pour l'installation de planchers de bois franc.
18. Normalement il recommande un taux d'humidité de 12 % dans les sous-planchers et y ajoute un papier noir de 15 lbs avant de poser le plancher. Plus la planche est large, dit-il, plus le coefficient d'ouverture va être grand. Selon lui, l'hiver dernier a été le pire hiver pour un plancher de bois franc et l'été suivant le pire été. La température est un facteur avec la manière de gérer le chauffage et l'humidité, dit-il. Le plancher est un domaine assez particulier et il faut un appareil qui contrôle l'humidité dans la maison. Nos quatre saisons font varier l'air ambiant et l'humidité. Et il termine en disant que plus la planche est longue et plus elle est large, plus elle va travailler.
19. Aux questions de M. Beausoleil, il répond que pour un plancher de pin, on devrait avoir entre 6 et 9 % d'humidité pour des températures de 72 à 75 degrés et 37 à 49 % d'humidité relative. Dès que l'on sort de ce ratio, on a un comportement qui change et le bois tente, par la suite, de revenir à son niveau initial.
20. Quand, lors de l'installation, c'est trop humide, il va y avoir des réactions. Chez le bénéficiaire, c'est lui qui a installé le plancher en septembre 2002. Le

pin est un bois mou et il sèche et gonfle plus rapidement qu'un plancher de bois franc.

21. À une question précise de M. Beausoleil, M. Godbout répond que le plancher devrait être dans l'état dans lequel il a été installé, à ce moment-ci de l'année. Et il termine en disant que si le taux d'humidité est trop élevé, lors de l'installation, il peut y avoir des conséquences plus sérieuses.
22. À son témoignage, M. Davidson ajoute que pour ne pas fendiller et tordre ou briser le bois par les crampes, l'on doit maintenir une certaine humidité. Par expérience, il sait que les planches de pin vont avoir des ouvertures, même l'été. Les planchers ouvrent en hiver et ferment en été, c'est normal. Il en avise le client, le consommateur.
23. Dans toutes les maisons qu'il a construites dans les alentours, les planchers sont en chêne. C'est le bénéficiaire lui-même qui est allé magasiner pour son plancher de pin pour avoir un look rustique.
24. Comme dernier témoin, M. St-Pierre déclare qu'il n'a jamais été informé, ni verbalement ni par écrit, du fait qu'un plancher en pin pouvait avoir des ouvertures en été. D'ailleurs deux de ses amis ont le même plancher et ils reviennent à la normale. Il ne savait absolument rien de tout cela et il n'en a jamais été informé ; son ex-conjointe non plus, d'ailleurs. Il produit deux documents comme Pièce B-1 et Pièce B-2. La Pièce B-1 est une déclaration solennelle exactement semblable aux Pièces E-1 et E-2 que l'ex-conjointe du bénéficiaire n'a pas voulu signer. Elle lui avait été envoyée par l'entrepreneur.
25. La Pièce B-2 est une lettre de l'ex-conjointe en date du 28 août 2003, où elle écrit :

Je désire par contre vous confirmer que je n'ai jamais eu de confirmation de la part de M. Davidson, lors du choix de notre plancher, que le type de pin choisi pour notre résidence, au 74 St-Moritz, allait représenter des ouvertures entre les planches d'une telle dimension, étant à mon sens démesurées.

26. Voilà pour les témoignages.
27. Dans sa lettre du 5 juin 2003, l'entrepreneur reconnaît, quant à lui, à plusieurs reprises avoir discuté de plancher de pin avec le bénéficiaire et reconnaît aussi les problèmes que le pin pouvait comporter par rapport au plancher de chêne.
28. De fait, le 18 février, le 19 février 2002, le 26 février 2002, le 7 mars 2002, le 8 mars 2002, le 11 mars 2002 et le 28 mars 2002, il a été question de bois de plancher en pin et l'entrepreneur aurait avisé le bénéficiaire de l'expansion et du rétrécissement de ce type de bois.
29. Si tel est le cas, pourquoi ne l'a-t-il pas inscrit dans un addenda à son contrat, pourquoi ne s'est-il pas dégagé de la responsabilité ?
30. À nulle part, dans les écrits, il n'est question des problèmes probables ou même seulement possibles avec le pin nouveau. Il se peut qu'il y en ait été question verbalement, mais l'arbitre ne peut pas en tenir compte dans sa décision, car en droit, l'entrepreneur est responsable de tous ses travaux, à moins qu'il y ait une entente écrite qui puisse l'en dégager.
31. L'entrepreneur n'a pas stipulé, dans le contrat, qu'il ne serait obligé à aucune garantie quant au plancher de pin nouveau alors même qu'il savait, par admission, qu'il y aurait du gonflement et de l'écartement. Au surplus, comme l'été a été très humide, les planches de pin auraient dû revenir à l'état dans lequel elles étaient lors de la pose ; ce qui n'est pas le cas.
32. Les fissures et rétrécissements mentionnés à l'article 12 du Plan de garantie ne réfèrent certes pas à un plancher de finition qui montre des écartements qui vont jusqu'à ¼ de pouces en plein été alors que le plancher devrait revenir à la normale.
33. Selon le code civil, l'entrepreneur est donc responsable et le garant, par voie de son contrat avec l'entrepreneur, avait raison de conclure à des correctifs.

34. Le conciliateur a bien motivé son rapport dans les faits et en droit.
35. Dans les explications que l'entrepreneur a pu donner au bénéficiaire, il aurait fallu, en droit, que ce dernier dégage par écrit l'entrepreneur des conséquences de la pose d'un plancher en pin.
36. En effet, depuis le tout début, le bénéficiaire demandait un plancher en pin, et il a de plus changé la largeur de 8 pouces à 6 pouces bien à regret, mais, semble-t-il, à la suggestion de l'entrepreneur et ou du manufacturier.
37. À tout événement, l'entrepreneur aurait du, pour être dégagé de toute responsabilité, faire signer le bénéficiaire à cet effet. Autrement il serait trop facile de dire qu'un bénéficiaire a été prévenu : il faut un écrit signé par les parties concernées.
38. Quoiqu'il en soit, la juridiction de l'arbitre dans le cas d'un administrateur qui donne raison au bénéficiaire à l'encontre des représentations de l'entrepreneur, doit considérer avant tout la protection du consommateur, du bénéficiaire et la décision de l'administrateur ne va pas au-delà de cette protection.
39. En conséquence l'arbitre maintient la décision de l'administrateur. L'arbitre endosse les constatations qui ont été faites quant aux vices et malfaçons.
40. Les délais pour apporter les correctifs conformes aux conclusions de l'administrateur sont de 30 jours de la date de la présente décision.
41. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur puisque ce dernier est le demandeur. (art. 123).

PAR CES MOTIFS

L'ARBITRE,

CONSIDÉRANT la preuve, les témoignages et les pièces produites lors de l'audition ;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement sur le plan de garantie, le contrat et la loi ;

MAINTIENT la décision de l'administrateur ;

ORDONNE la réparation des malfaçons ou le paiement de leur coût, dans un délai de 30 jours de la date des présentes.

LES COÛTS

Les coûts sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur, conformément à l'article 123 paragraphe 1 du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Montréal, le 2 septembre 2003



Marcel Chartier, Avocat
Arbitre (Soreconi)