

Le 28 novembre 2003

ARBITRAGE

EN VERTU DU RÈGLEMENT  
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDEN TIELS NEUFS  
(Décret 841-98) du 17 juin 1998)

---

Monsieur Gilles LeBire  
Arbitre

---

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie  
du bâtiment du Québec

SORECONI  
(Société pour la résolution des conflits inc.)  
No. De dossier #030923001

Construction Réjean D'Astous inc.

ENTREPRENEUR-APPELANT

---

Madame Catherine Humbert et  
Monsieur Daniel Lacombe bénéficiaires  
Représentés par Me. Daniel Lafricain

ET  
La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs  
de l'( A.P.C.H.Q.) inc. Administrateur du Plan  
de garantie:  
Représenté par Me Sonia Beauchamp  
Mise en cause

Appel de la décision de l'administrateur du Plan de Garantie.

## DÉCISION DE L'ARBITRE.

### MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi le 7 octobre 2003.

### HISTORIQUE DU DOSSIER.

Demande d'arbitrage par l'entrepreneur	23 sept 2003.
Nomination	7 oct. 2003.
Réception du dossier	10 oct. 2003.
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux et audition	20 oct. 2003.
Visite des lieux et audition	10 nov. 2003.

#### 1- ÉTAIENT PRESENTS À 'AUDITIO

Monsieur Daniel Lacombe , bénéficiaire.  
Me Sonia Beauchamp du Plan de Garantie APCHQ.  
Monsieur Yvan Gadbois, inspecteur-conciliateur de l'APCHQ  
Monsieur Stéphane Bossus, ing.-évaluateur en bâtiment.  
Monsieur Yvan Mireault, architecte, expert-conseil.

#### 2- La visite nous permet d'examiner les points litigieux, à savoir:

- 1) L'état des planchers en général, au rez-de-chaussée et à l'étage.
- 2) L'état de l'expansion entre les lattes ou l'état des aspérités.
- 3) L'état du manteau du foyer.

À souligner que cette visite a pour but d'en arriver à une décision plus éclairée.

3- Après la visite des lieux, nous nous transportons au Palais de Justice de Laval où aura lieu l'audition. Les personnes ci-dessus mentionnées sont également présentes à l'audition, cependant, Me Daniel Lafricain, proc. De Monsieur Daniel Lacombe est aussi présent ainsi que Monsieur Stéphane Chantal, représentant de Construction D'Astous inc.

4- Préalablement à l'audition, le sous-signé informe les parties, comment il entend procéder. Qu'il est le maître de la procédure. Qu'il tiendra compte des dispositions du Code de Procédure civil et du Code civil du Québec (128.5oc) c'est-à-dire que la décision sera conforme aux règles de droit, et le cas échéant, il tiendra compte de l'équité (art. 116), de plus il s'enquiert s'il y a des objections préliminaires.

### PREUVE

Selon la déposition du représentant de Construction Réjean D'Astous inc., Monsieur Stéphane Chantal, chargé de projet, prétend que:

1) Les lattes de bois francs avaient un degré d'humidité selon les normes du manufacturier et l'usage courant du marché.

2) Que lors de la pose des lattes dans la maison, le taux d'humidité était tel que recommandé par le manufacturier.

3) Qu'il n'y a pas de problème structurel concernant le pontage du plancher.

4) Que le taux d'humidité dans la maison semble varier sensiblement.

5) Qu'à tout événement, Monsieur Gauthier représentant l'employeur s'était assuré que le tout était conforme lors de la pose des lattes.

6) Que c'est Monsieur Gauthier qui a fait le suivi de la pose des lattes des planchers chez Monsieur Lacombe.

7) Concernant le manteau du foyer, Monsieur Stéphane Chantal déclare que le bois de finition est livré sec sur un chantier. Si le bois travaille (se retire) c'est parce qu'il fait chaud dans la pièce. À noter que le manteau du foyer est fabriqué avec du bois mou. (Pin).

8) La déposition de Monsieur Yvan Gadbois, inspecteur-conciliateur du Plan de Garantie est basée sur le rapport suivant les études effectuées par Monsieur Yvan Mireault architecte-conseil.

9) Les conclusions de ce rapport sont les suivantes concernant la plainte #1 "Présences d'interstices entre les lattes de bois francs"

"Présences d'interstices entre les lattes de bois franc." (suite)

Lors de l'inspection, nous avons pu constater qu'un bon nombre d'interstices étaient encore présents entre les lattes de bois franc. Toutefois ceux-ci étaient de dimension moindre qu'à notre première visite. Nous avons conclu qu'une 3<sup>ième</sup> visite serait nécessaire. La 3<sup>ième</sup> visite a eu lieu le 18 août 2003. Les résultats compilés concernant les pourcentages de retrait des lamelles de bois démontrent que bien qu'une progression significative pour le rétablissement des finis de planchers, fut perçue lors de chacune de nos visites, nous concluons que seul le remplacement complet des lattes de bois du RDC et de l'étage permettra de faire disparaître la totalité des "ouvertures" entre les différentes lamelles de bois.

Concernant la plainte #2 " ouvertures et relâchement des planches au manteau du foyer"

Lors de l'inspection, nous avons pu constater des ouvertures encore présentes, mais de faible dimension entre les planches de pin constituant le manteau du foyer de la salle familiale. Nous sommes donc en présence d'une malfaçon.

- 10- Monsieur Yvan Mireault, architecte-conseil mentionne qu'il a effectué trois (3) visites chez Monsieur Daniel Lacombe, les 24 février, 30 mai et le 18 août 2003.
- 11- La première visite était dans un premier temps, de réaliser une inspection visuelle suivie de relevés à l'aide d'un vernier, afin de calibrer *les espaces* libres entre les lames du parquet de bois à différents secteurs. Les relevés des taux d'humidité, à l'intérieur de la résidence indiquaient 26% -28% au rez-de-chaussée et 30% à l'étage, à une température intérieure de 22 degrés celsius.
- 12- Après plusieurs relevés, cuisinette, salle familiale, salle à manger, à l'étage, le hall, les chambres #1 #2 #3, nous avons convenu qu'il serait plus professionnel et plus sage d'effectuer d'autres relevés dans les mois à venir.
- 13- Après avoir compilé les résultats des pourcentages de retrait des lamelles de bois pour différents secteurs, des planchers de la résidence, compilé également des résultats obtenus aux trois visites, nous concluons que seul le remplacement complet des lattes de bois au rez-de-chaussée et à l'étage permettra de faire disparaître la totalité des aspérités entre les différentes lamelles.
- 14- Lors de sa visite, Monsieur Stéphane Bossus, ing. en bâtiment a constaté que le pontage du plancher était humide.
- 15- Qu'il a remarqué des ouvertures marquées entre les joints des lattes, témoignant l'effet de l'humidité transmise aux lattes.

- 16- Qu'il a constaté des gondolements (gauchissements) aux dites lattes témoignant qu'un climat d'humidité sous-jacent les avaient affectées.
- 17- Que l'ensemble des surfaces du rez-de-chaussée et de l'étage présentaient des anomalies d'écartèlement.
- 18- Qu'il y avaient des écartèlements par endroit 1/8 à 3/16" et même 1/4 de pouce, principalement au rez-de-chaussée. L'étage était affecté d'écarts importants.
- 19- Que dans une tentative de correction, l'entrepreneur a posé de la pâte entre les joints surtout dans la salle à manger, elle tend présentement à sortir des joints.
- 20- Que nous avons constaté une dénivellation entre certaines lattes pouvant atteindre une hauteur de l'ordre de 1/8 de pouce.
- 21- Que considérant les lectures prises aux hygromètres, les lectures d'humidité, à l'aide d'un DHT 200 et la lecture de l'air ambiant soit 71.7 degrés Fahrenheit (22 degrés celsius ) nous sommes d'avis que les causes les plus probables dans l'ouvertures des lattes du plancher consistent en un pontage de plancher trop humide lors de leur pose et un sablage hâtif qui a permis aux lattes de sécher en adoptant une forme convexe par endroit témoignant de l'expansion du bois lors de son séchage par endroits et de son refoulement au niveau des arêtes.
- 22- L'ouverture observée entre les lattes sont trop importantes, pour que le contrôle de l'air ambiant fasse en sorte que les fibres du bois reprennent de l'expansion et leur niveau normal d'horizontalité et adopte une surface plane. Pour ce qui est des planchers, le seul moyen de les rendre acceptables tant au point de vue esthétique qu'au point de vue utilitaire, c'est de reprendre en entier les travaux.
- 23- Concernant le manteau du foyer, on aurait du poser des lattes décoratives sur les joints entre les planches de pin; au mieux poser du bois dur tel que merisier ou érable. Les travaux de reprise devront être exécutés suivant les recommandations et les règles de l'art de cette industrie.
- 24- Monsieur Daniel Lacombe bénéficiaire, mentionne que si on doit refaire les planchers, il devra être relogé ainsi que sa famille. On devra tenir compte également de son déménagement et l'entreposage de son ameublement.
- 25- On mentionne également que l'entrepreneur, en date du 4 décembre 2002, a compléter une demande de réclamation au bénéficiaire d'un montant de onze mille neuf cent six (11,906,00\$) dollars somme qui est retenue par le procureur du bénéficiaire.
- 26- Lors de l'inspection du 12 février 2003, suite à une plainte auprès de l'administrateur du Plan de Garantie, par le bénéficiaire Monsieur Daniel Lacombe,

l'inspecteur-conciliateur remet, dans son rapport, une formule de convention de dépôt en fidéicommiss que les parties devront signer. Sur réception de la dite convention, le délai d'exécution de vingt (20) jours prendra effet.

27- Le 6 mai 2003, la convention en fidéicommiss n'était pas encore signée parties  
Le 18 juin 2003, l'entrepreneur envoie au bénéficiaire une autre réclamation, pour un montant de neuf milles (9,000.00\$). À ce jour, la convention n'est pas encore signée.

28- Un désaccord persiste entre les parties, on ne semble pas fixé sur le montant, le bénéficiaire mentionne qu'il doit vérifier et s'assurer du montant exact.

29- Avant de conclure, les procureurs n'étaient pas d'accord sur l'interprétation des articles 10 et 13 du Règlement, à savoir: si le Règlement permet ou ne permet pas des remboursements pour un déménagement complet, l'entreposage, le gîte et le couvert.

### DÉCISION

A la lueur des témoignages lors de l'audition, de l'étude des documents parvenus au soussigné, la visite des lieux, les rapports des experts-conseil, l'analyse de tout le dossier, à la lueur du droit et compte du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient à la décision suivante.

1) L'entrepreneur devra refaire le plancher au rez-de-chaussée et à l'étage. avec des lamelles de bois prévernies

2) L'entrepreneur devra réparer le manteau du foyer c'est-à-dire, poser des lattes décoratives sur les joints entre les planches de pin, ou refaire le manteau en employant du bois dur tels que merisier ou érable.

3) Les travaux devront être exécutés suivant les régies de fart et suivant les recommandations que régit cette industrie.

4) À l'article 9 du Règlement, on peut y lire: la garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:

Alinéa 3 le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire Bans les cas suivants:

b) *Le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur.*

À l'article 10 du Règlement, on peut y lire que dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après réception du bâtiment doit couvrir: 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 trois jours qui suivent la réception.

Le soulignement est de l'arbitre.

L'article 13 concerne limites de la garantie.

En conséquence l'arbitre ne peut accorder au bénéficiaire, le relogement, le déménagement et l'entreposage de ses biens durant l'exécution des travaux.

5) Durant le litige, une tentative d'entente au dépôt en fidéicommiss a été entreprise, mais sans succès. La preuve démontre, que si les travaux avaient été réalisés selon les règles de l'art et suivant les recommandations des fabricants de planchers de bois franc, les intéressés n'en seraient pas là.

6) Compte tenu de ce qui précède, l soussigné est en droit de se demander si l'entrepreneur sera en mesure de refaire les travaux, si oui, le bénéficiaire Monsieur Daniel Lacombe devra, payer les sommes dues après les travaux terminés, Dans le cas contraire, il faut comprendre que l'administrateur du Plan de Garantie devra intervenir selon l'article 11 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs Décret 84.1-98 du 17 juin 1998. Dans le présent cas, quoique l'administrateur ne soit pas encore intervenu pour corriger les travaux, il est possible qu'une telle intervention puisse être considérée comme envisageable.

7) En conséquence, l'article 1.1 du Règlement prend tout son sens.

*Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger les travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit, faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en, fidéicommiss auprès d'un avocat ou d'un notaire ou de l'administrateur du Plan, toute somme encore due eh vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.*

Les soulignements sont de l'arbitre.

8) Dans cette affaire, on doit respecter l'esprit du Règlement article 11 et, remettre les sommes encore dues, afin que l'administrateur puisse faire compléter et finaliser les travaux, dans les meilleurs délais et selon les règles de l'art. Dans le cas contraire, l'entrepreneur Construction Réjean D'Astous inc. devra compléter et finaliser les travaux suivant ladite sentence arbitrale dans les meilleurs délais.

## QUANTUM

Compte tenu des articles 123 et 124 du Règlement l'entrepreneur et l'administrateur devront partager les coûts à part égale les frais d'arbitrage ainsi que les frais raisonnables d'expertise soit; 1250,00\$ taxes incluses.

Gilles LeBire, arbitre

Ce 28 novembre 2003