

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE
Contrat # : 034097**

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

Dossier # : 031201001

**M.ANTONIO ANACLETO
Mme JULIE SERRA
Bénéficiaires
Intimés**

c.

**MAISONS CHARPLEXE INC
Entrepreneur
Demandeur**

et

**LA GARANTIE des Bâtiments Résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.
Administrateur du plan de garantie
Mis en cause**

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENIELS 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 18 DÉCEMBRE 2003.

Historique du dossier

29 mai 2002 :	Réception du bâtiment
07 février 2003 :	Plaintes des bénéficiaires
27 mars 2003 :	Date de l'inspection du bâtiment
15 avril 2003 :	Rapport d'inspection par M. Michel Hamel pour l'administrateur
06 mai 2003 :	Inspection supplémentaire par M. Pierre Rocheleau pour l'administrateur
09 mai 2003 :	Rapport d'inspection supplémentaire par M. Pierre Rocheleau pour l'administrateur
26 août 2003 :	Inspection supplémentaire du bâtiment par M. Pierre Rocheleau pour l'administrateur
05 septembre 2003 :	Rapport d'inspection supplémentaire par M. Pierre Rocheleau pour l'administrateur

- 01 décembre 2003 : Demande d'arbitrage par l'entrepreneur insatisfait des rapports d'inspections
- 18 décembre 2003 : Désignation de l'arbitre
- 12 janvier 2004 : Réception des pièces de l'administrateur avec lettre de Me Guy Mc Donald daté du 17 décembre 2003
- 06 février 2004 : Audition
- 09 février 2004 : Décision

Décision de l'arbitre

Identification des parties

Bénéficiaires :

M. Antonio Anacleto
Mme Julie Serra
6779, Henri Julien
Laval, Q.C. H7L 5Z3
Tél. : (514) 668-4773

Entrepreneur :

Maisons Charplexe inc.
69, Boul. Samson, suite 204
Laval, Q.C, H7X 3E6
Tel. : (450) 969-0606
Fax : (450) 689-6257

Administrateur :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.
5930, L.-H. Lafontaine
Anjou, Q.C., H1M 1S7
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

[1] Audition du 6 février 2004 tenue au palais de justice de Laval, à 09h30

[2] Étaient présents :

M. Antonio Anacleto, l'un des 2 bénéficiaires.

M. Anatonio Anacleto, père du précédent,

M. Stéphane Chartrand, représentant de l'entrepreneur,

M. Guy Desjardins, directeur de production

M. Sylvain Pilon, témoin de l'entrepreneur

M. Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur

Me Jacynthe Savoie, procureur de l'administrateur

[3] Cette demande d'arbitrage fait suite à 3 rapports de l'administrateur qu'il est bon de reproduire ci-après :

A- Rapport d'inspection du 15 avril 2003 par M. Michel Hamel inspecteur conciliateur.

Ondulation au plancher de bois franc : rez- de-chaussée et étage

Inspection :

Lors de l'inspection, le taux d'humidité relative à l'intérieur de la maison était de 40%. Le bénéficiaire nous faisait remarquer que les planchers de bois franc au premier et second étage ont commencé à onduler peu de temps après leur pose. Présentement, nous pouvons

apercevoir de très légères ondulations et un seul interstice vers le centre de la pièce du premier étage. Le plancher du second étage ne présentait aucune ondulation ou interstice lors de l'inspection.

Motifs :

Les lattes de bois franc réagissent en fonction des saisons. En effet, en été, alors que le taux d'humidité relative est élevé, les lattes de bois tendent à prendre de l'expansion, d'où la diminution ou la disparition des interstices ou ondulations entre les planches. Au contraire, en hiver, alors que le taux d'humidité relative est moins élevé, les lattes de bois tendent à se rétracter, d'où l'apparition des interstices entre les planches.

Par conséquent, pour être en mesure de rendre une décision éclairée sur ce point, nous devons procéder à des inspections supplémentaires au cours du mois de mai et juillet prochain. Nous communiquerons avec les parties concernées au préalable afin de fixer le rendez-vous pour ces inspections.

B - Rapport d'inspection supplémentaire par M. Pierre Rocheleau du 9 mai 2003 où l'on peut lire :

Les parties concernées furent convoquées au préalable à cette inspection. Outre le soussigné, étaient présents, Monsieur Antonio

Anacleto (bénéficiaire) .Quant à l'entrepreneur, aucun représentant n'était présent sur les lieux.

ONDULATION AU PLANCHER DE BOIS FRANC :REZ-DE- CHAUSSÉE ET ÉTAGE

Lors de notre inspection, le taux d'humidité relative intérieur était de 45% alors que la température extérieure était d'environ 15 degrés avec un taux d'humidité d'environ 70%.

Nous avons constaté d'infimes ondulations à des endroits très limités, soient devant l'escalier conduisant à l'étage et près du mur porteur du côté de la salle à manger.

Comme mentionné au rapport de conciliation émis le 15 avril dernier, nous procéderons à une dernière vérification du plancher au mois de juillet prochain et ce, avant de rendre une décision dans ce dossier.

C - Rapport d'inspection du 5 septembre 2003 par M. Pierre Rocheleau inspecteur conciliateur :

Outre le soussigné, était présent, Monsieur Antonio Anacleto (bénéficiaire). Quant à l'entrepreneur, aucun représentant n'était présent sur les lieux.

***ONDULATIONS AU PLANCHER DE BOIS FRANC AU REZ-DE-CHAUSSÉE
ET À L'ÉTAGE***

Lors de notre inspection, le taux d'humidité relative intérieure était de 56%, alors que la température extérieure était d'environ 23 degrés Celsius, avec un taux d'humidité d'environ 67%

Les ondulations de type « couronnement » remarquées en bordure des lattes lors de notre inspection du 9 mai dernier, sont toujours présentes et ce à la grandeur des planchers. Ces ondulations sont généralement causées par un assèchement rapide du bois, après la pose. Une bonne dose d'humidité devait être présente, lors de la construction, ce qui pourrait causer un tel mouvement des lattes de bois franc.

Correctifs :

*Nous sommes en présence d'une malfaçon non apparente qui a été découverte et dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de **l'article 3.2** dudit contrat, l'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires, le tout selon les règles de l'art.*

[4] Comme on l'a vu dans l'historique du dossier, la demande d'arbitrage par l'entrepreneur insatisfait du rapport du rapport d'inspection supplémentaire du 5 septembre 2003, a été faite le 1^{er} décembre 2003 soit bien après les délais prévus à

l'article 19 du Règlement. Me Savoie, procureur de l'administrateur, a alors fait une objection préliminaire sur le délai qui dépasse les 15 jours prévus à l'article 19 du Règlement. L'article 107 du Règlement est au même effet. L'avocate soutient que ces dispositions ont été reprises dans le contrat de Garantie.

[5] Nul n'est censé ignorer la loi et dans l'article 19 du Règlement, le verbe « doit » est impératif. Il s'agit donc d'un délai de déchéance, de rigueur contrairement à l'article 484 du Code de Procédure civile au 3^{ème} paragraphe où l'on peut lire :

« Ce délai de quinze jours est de rigueur; néanmoins, le tribunal peut, sur demande, et pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de six mois depuis le jugement, relever des conséquences de son retard la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt. »

[6] Et l'avocate continue en disant qu'il n'y a aucun motif pour dépasser le délai de 15 jours. Puis elle réfère à 5 décisions au même effet à l'onglet 2 du cahier d'autorité de l'administrateur produit au dossier. De fait, dit-elle, on y retrouve une dizaine de décisions qui sont résumées. Et elle poursuit en ajoutant que le délai de 15 jours est important et que c'est le législateur qui l'a fixé pour être respecté. Plus loin, elle réfère à l'article 2878 du Code civil concernant la prescription. On y lit :

« Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. »

Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours, lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès ».

[7] Aussi, la procureure de l'administrateur veut le rejet de la demande d'arbitrage.

[8] Alors, M. Stéphane Chartrand répond que son langage va être moins éloquent . Il dit qu'il n'était pas au courant des lois. Il est déçu, parce que l'APCHQ est supposé travailler avec l'entrepreneur. D'après lui, on lui a permis de se rendre ici mais on ne lui a jamais parlé de délai et /ou de retard. Quant à lui il, il pensait qu'on venait parler ici, de planchers. C'est actuellement un langage complexe pour lui, poursuit-il. Il témoigne à l'effet qu'il a été en pourparlers avec le bénéficiaire et son père, jusqu'à ce que les pourparlers échouent. Et c'est alors qu'il a décidé d'aller en arbitrage.

[9] Il y a donc lieu, tout d'abord, de décider sur cette question d'irrecevabilité. A cet égard, l'arbitre réfère à une cause de jurisprudence récente, soit celle de l'Honorable juge Ginette Piché, de la Cour supérieure, en date du 9 juillet 2003 où elle s'exprimait ainsi, en référant à l'article 19 du règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, en s'appuyant sur la doctrine et la jurisprudence (Takhmizdjian c. Soreconi et Betaplex et la Garantie de l' APCHQ, C.S. 540-05-007000-023) :

Article 19 :

« Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de

l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 15 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministère du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 15 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de médiation. »

L'article 35 dit que le bénéficiaire ou l'entrepreneur doit, pour que la garantie s'applique, **soumettre le différend** à l'arbitrage **dans les 15 jours** de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur...

Dans son volume sur l'Interprétation des Lois(2), Pierre-A Coté dira, au sujet de l'emploi du mot « doit » ou « shall » que , s'il fait présumer le caractère impératif d'une disposition, il ne crée qu'une présomption relative pouvant être écartée. Il dira :

"Il ne suffit pas qu'une disposition soit impérative pour que sa violation entraîne une nullité, il faut que son observation soit imposée à peine de nullité, ou, si l'on préfère, qu'elle soit de rigueur. La présence du mot ²doit² ne devrait jamais permettre, à elle seule,

de décider si une prescription a été imposée à peine de nullité. L'article 51 de la Loi d'interprétation québécoise, comme l'article 11 de la loi canadienne, « établit bien la distinction entre ce qui est facultatif et ce qui ne l'est pas, mais n'édicte par la nullité de ce qui n'a pas été fait (selon la loi). » (p.299)

« À défaut de texte formel, l'intention du législateur de sanctionner ou non de nullité l'inobservation d'une règle de forme devra être déduite d'un ensemble de facteurs. À ce sujet, il a été dit qu'aucune règle générale ne peut être formulée et que, dans chaque cas d'espèce, on doit considérer l'objet de la loi. » (p.300)

« Les tribunaux porteront une attention particulière au préjudice causé dans les circonstances par le vice de forme et au préjudice que causerait une déclaration de nullité. » ((p.302)

« Le législateur n'étant pas censé vouloir que sa loi produise des résultats injustes, on présumera qu'il n'entend pas assortir une disposition d'une sanction de nullité s'il en résulte un mal social ou individuel trop important compte tenu de l'objet de la disposition. » (p.303)

Il ne faut jamais oublier en effet que « la procédure ne sert qu'à faire

apparaître le droit en non à l'occulter. »(3)

La Cour d'appel dans l'arrêt de Entreprises Canabec inc. C. Raymond Laframboise (4) dira que « la déchéance n'est pas la règle et ne se présume pas. Hormis les cas où le législateur s'est exprimé de façon claire, précise et non ambigu, il n'existe aucun délai de déchéance véritable. »

Dans la cause de Marc Deschambault c. Patrick DeBellefeuille(5) aM. Le juge Hébert rappellera que « pour décider s'il existe une raison véritable de proroger le délai, les tribunaux prennent en compte les circonstances générales et lorsque la partie poursuivie pouvait ne subir aucun préjudice réel autre que la perte du droit de se prévaloir de la prescription, la prorogation paraît être dans le meilleur intérêt de la justice. »(...)

Il faut rappeler aussi, dira le Cour d'Appel dans l'arrêt de Tribunal des professions c. Verreault (6) « qu'il convient d'avoir à l'esprit la philosophie rémédiatrice du Code de procédure civile auquel fait expressément référence l'article 165 du Code des professions ». Il a enfin l'article 9 du Code de procédure qui dit qu'un juge « peut, aux conditions qu'il estime justes, proroger tout délai qui n'est pas dit de rigueur ». (...)

M. le juge Charrette dans la cause de Champagne c. Racicot (7)

rappellera que si le délai est un délai de procédure, il peut être prorogé. S'il s'agit d'un délai de déchéance, la prorogation est impossible. On sait aussi qu'en l'absence d'un texte exprès, l'expiration du délai n'emporte pas déchéance. Dans son volume sur Les Obligations (8), le juge Baudouin rappelle que comme elle est exceptionnelle, la déchéance ne se présume pas, mais doit résulter d'un texte exprès. C'est l'article 2878 du Code civil du Québec qui édicte d'ailleurs que :

²Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès.²

Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur. On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit (il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. Le Tribunal estime que les **circonstances** du présent cas justifiaient amplement l'arbitre d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours.

FIN DES EXTRAITS DU JUGEMENT DE L'HONORABLE JUGE GINETTE PICHE

[9] Le soussigné a fait une revue de la doctrine et de la jurisprudence soumise par ce jugement.

[10] Le jugement de la Cour supérieure, incidemment, est allé à la Cour d'appel, sans changement. C'est donc ce jugement qui doit maintenant guider les arbitres en ce qui concerne cette question du délai de quinze jours de l'article 19 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs.

[11] Quant à l'administrateur, il n'en subit aucun préjudice et le tout rentre dans les balises établies par l'Honorable juge Ginette Piché, et il ne subit aucun préjudice réel autre que le droit de se prévaloir de la prescription .

[12] Dans sa décision, l'Honorable juge Piché proroge le délai de production de demande d'arbitrage et déclare bonne et valable la demande d'arbitrage déposée par les requérants après une revue de la doctrine et de la jurisprudence, en ce qui concerne l'interprétation de l'article 19 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs. La Cour d'Appel n'a pas cru bon d'intervenir. En conséquence, c'est la décision de la Cour supérieure qui fait jurisprudence à l'avenir. C'était une décision fort attendue.

[13] D'ailleurs, dans un addenda à une décision du 28 septembre 2001, l'arbitre soussigné, rejetant une demande d'arbitrage, en croyant à un délai de rigueur pour

l'article 19 du Règlement, écrivait :

« D'où, un autre arbitre, moins légaliste que le soussigné, pourrait, peut-être, conclure que le but du législateur serait mieux atteint en faisant droit à la réclamation du bénéficiaire, ce qui répondrait en même temps au vœu d'une procédure simple et expéditive et ce qui éviterait, fort probablement, une perte de droits. En d'autres termes, j'aurais du respect pour une décision contraire à la mienne, sans être d'accord, jusqu'à ce que l'on ait de la jurisprudence sur du droit nouveau dont le coût d'interprétation ne devrait pas être payé par celui que l'on veut protéger. »

[14] Or, on a maintenant de la jurisprudence sur le Règlement en ce qui concerne le délai de quinze jours. En conséquence, l'arbitre doit s'y soumettre et procéder à l'audition sur le fonds.

[15] POUR TOUS CES MOTIFS, L'ARBITRE :

[16] CONSIDÉRANT la preuve et le témoignage de l'entrepreneur Chartrand lors de l'audition,

[17] CONSIDÉRANT les dispositions du règlement sur le plan de garantie,

[18] CONSIDÉRANT le code de Procédure Civile, la loi sur l'interprétation, la doctrine et la toute récente jurisprudence,

[19] PROROGE le délai de la demande d'arbitrage.

SUR LE FONDS

[20] Sur le fonds, il s'agit de savoir si la responsabilité doit être imputée à l'entrepreneur ou à un tiers. Si l'entrepreneur n'y est pour rien, il va s'en dire qu'il n'y a pas lieu de continuer plus loin dans le dossier. Par contre, l'ouvrage a été fait par l'entrepreneur, ou son sous-traitant, et il s'agit de vérifier s'il a été fait suivant les règles de l'art.

[21] Le représentant de l'entrepreneur, M. Stéphane Chartrand, témoigne à l'effet que, à la prise de possession, en date du 29 mai 2002, ainsi qu'il appert à l'onglet 3 du cahier des pièces de l'administrateur, les bénéficiaires étaient entièrement satisfaits de tout. Par la suite, il est allé voir les planchers et il a constaté l'ondulation. La troisième fois, dit-il, M. Chartrand a demandé à M. Anacleto d'acheter et d'installer un déshumidificateur.

[22] M. Pilon intervient pour dire que, quand des planchers ondulent, cela est causé par un excès d'humidité.

[23] M. Chartrand continue en disant que M. Anacleto s'est plaint et il lui a alors dit que cela était causé par l'air ambiant. En négligeant d'avoir un déshumidificateur, ses planchers ont ondulé. Ainsi, dit-il, le premier rapport de l'administrateur nous a été favorable et le 2^{ème} aussi. Par contre, continue-t-il, dans le 3^{ème} rapport, soit celui du 5 septembre 2003, il y avait un taux d'humidité de 56% car l'humidité augmente

durant l'été. L'ondulation est alors allée à la grandeur des planchers. Comme M. Anacleto ne prenait pas soin des planchers, ils ont commencé à prendre du couronnement.

[24] M. Pilon intervient à nouveau pour dire que, quand il y a assèchement, les planchers rétrécissent et, au 9 septembre 2003, les planchers sont tous ronds.

[25] M. Anacleto témoigne en anglais et il dit : " *Today, the floor is bad, I put the air conditioned on, because the humidity was there from the beginning. I did put a de-humidifier but it never improved. When they installed the floor, there was a lack. I had a thermo-pump, and the de-humidifier was there one week after I moved in. It did improve but not the way it is supposed to be.*"

[26] M. Pilon intervient à nouveau pour dire: "*In your house, you have a lot of humidity*". Ce à quoi répond M. Anacleto: "*The house is controlled 100% by a thermo-pump, plus a de-humidifier during the summer. The thermo-pump is controlling all the air in the house*". Et M. Pilon dit : "*The floor to have gotten wider it needs humidity.*" Et M. Anacleto ajoute : "*When the problem occurred 3 months later, I was sure the problem was going to stay there*".

[27] Le père du bénéficiaire dit alors que le gyproc, le bois.... Tout ça provoque de l'humidité, surtout dans une maison qui n'était pas chauffée à ce moment- là Et, d'après lui, ça ne prend pas seulement 3 jours pour que le bois travaille. Le problème

est arrivé 3 mois plus tard.

[28] Le conciliateur, M. Rocheleau, témoigne pour dire que, dans leur façon de procéder, pour un plancher, ça ne se fait jamais dans une seule inspection. La première inspection a été faite par M. Michel Hamel et, quant à lui, 2 mois et demie plus tard il a constaté une certaine ondulation. Lors de la 3^{ième} inspection, il a vu que les ondulations étaient généralisées. Au cours de la construction, il y a eu des éléments défavorables qui auraient dû être contrôlés par l'entrepreneur. Sur ce, M. Chartrand répond que tout a été regardé et accepté par les bénéficiaires. M. Pilon intervient pour dire : "*Your first summer, your floor got to much humidity.*"

[29] Et le père du bénéficiaire a ajouté que, même quand il sèche, le plancher reste tout croche.

[30] M. Chartrand dit : " Lors du 1^{er} rapport, les ondulations sur les planchers étaient très minimes, le tout a commencé tranquillement et M. Anacleto a laissé aller. »

[31] M. Pilon dit : "*In May, there was very light things, and then we go to September and it's worse.*"

[32] Le bénéficiaire dit: "*If it was my fault, I would take the responsibility. I was not properly informed. I spent months trying to have it fixed properly. I have vents in*

every single room of the house, even in the basement.”

[33] Et il ajoute en français qu’il est allé voir de l’autre côté de la rue et il a remarqué que le bois de plancher, ailleurs, était très beau. Il a visité plusieurs maisons.

[34] C’est le père du bénéficiaire qui a pris les dispositions pour installer le déshumidificateur à la demande de son fils.

[35] À la demande de Me Savoie, l’inspecteur conciliateur témoigne pour dire qu’il a toujours été dans le domaine de la construction. "Le couronnement" sur les planchers est très rare, on y trouve plus souvent des interstices. Il visite plus de 200 maisons par année et quant au taux d’humidité chez les bénéficiaires, il lui a semblé plutôt normal.

[36] Quand, à l’onglet 10 du cahier de l’administrateur, il parle d’assèchement, il admet que cette phrase n’aurait jamais du se trouver là. Il a fait une erreur, car tous savent bien qu’il s’agit, ici, d’un "couronnement" et non d’un rétrécissement. Il sait pertinemment qu’une ondulation ou un couronnement est causé par l’humidité.

[37] M. Pilon intervient à nouveau pour dire qu’il a toujours travaillé dans le bois franc et qu’il a beaucoup d’expérience. D’après lui, l’humidité vient d’en bas car c’est souvent généré par le sous-sol. Il faut toujours s’assurer que l’humidité est stable. Par

contre, il n'a pas vu les planchers, il simplement vu les photos.

[38] Quant à M. Chartrand, il dit avoir 1000 maisons déjà construites et que ce sont des choses qui peuvent arriver lorsque les maisons sont construites l'été. Les maisons construites l'été sont plus difficiles à contrôler par le propriétaire. C'est la responsabilité du client de voir à ce que l'air ambiant soit convenable. Il ne peut pas comprendre qu'un plancher après un an ou 14 mois puisse être ainsi. Les planchers ont manqué de contrôle. Il ne veut pas être responsable de planchers 1 ½an après la livraison. Quant à lui, il a livré de très beaux planchers.

[39] M. Anacleto intervient et dit : " I have visited numerous neighbours who don't have any problems in our surroundings". Et M. Chartrand termine en disant que lorsqu'il y a trop d'humidité dans une maison, il est normal que les planchers ondulent, c'est du bois.

[40] L'administrateur a été prudent en faisant deux rapports préliminaires et un troisième rapport final. Les rapports ont été faits avec circonspection, à différentes périodes de saisons, pour bien connaître l'ampleur des ondulations qui étaient minimales au début mais qui sont devenues plus apparentes avec le temps et les saisons. L'administrateur n'a pas fait de changement de décision. De fait, dans les décisions préliminaires, il se réservait du temps pour mieux apprécier les changements. Le soussigné croit qu'il a agi sagement et professionnellement.

[41] Quant aux bénéficiaires, il est en preuve qu'ils ont suivi toutes les recommandations de l'entrepreneur et qu'ils ont une maison bien aérée avec une thermo-pompe et des ventilateurs dans toutes les pièces. On ne peut pas vraiment avoir beaucoup mieux.

[42] La responsabilité des planchers qui ondulent incombent donc uniquement à l'entrepreneur, et, comme le soumet l'inspecteur conciliateur Rocheleau, il y a eu des éléments défavorables qui auraient pu être contrôlés, lors de la pose, par l'entrepreneur.

CONCLUSION

[43] L'ARBITRE,

[44] CONSIDÉRANT les témoignages à l'audience;

[45] CONSIDÉRANT la preuve prépondérante des bénéficiaires;

[46] CONSIDÉRANT le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

[47] ORDONNE à l'administrateur et à l'entrepreneur de corriger les malfaçons en apportant les correctifs nécessaires quant aux ondulations des planchers de bois franc au rez-de-chaussée et à l'étage, selon les règles de l'art.

Montréal, le 9 février 2004



Marcel Chartier, avocat
Arbitre