

RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
Contrat numéro : 020982

**SORECONI**  
*(Société pour la résolution des conflits inc.)*  
Organisme d'arbitrage autorisé  
Dossier numéro PG 040518001

---

M. Fernand Bleau  
M. Tony Slade  
**Bénéficiaires**  
**Appelant**

Développement Covacor Ltée  
**Entrepreneur**

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ  
**Administrateur du plan de garantie**  
**Mis en cause**

---

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

---

**ARBITRE :**

CLAUDE MÉRINEAU  
SORECONI,  
507, Place d'Armes, bureau 1525,  
Montréal, Qc,  
H2Y 2W8

Téléphone : 514-289-2312  
Télécopieur : 514-845-5546  
Courriel : [claumer@sympatico.ca](mailto:claumer@sympatico.ca)

## **COORDONNÉES DES PARTIES**

M. Fernand Bleau et M. Tony Slade,  
5183, rue Rivard,  
Montréal, Qc,  
H2J 2P3  
**Bénéficiaires**  
**Appelant**

Développement Covacor Ltée,  
15, rue Norbert - Lussier,  
St-Charles Borromée, Qc,  
J6E 8J1  
**Entrepreneur**  
Représenté par M. Jean Piché

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ  
5930, boul. Ls-H. Lafontaine,  
Anjou, Qc,  
H1M 1S7  
**Administrateur du plan de garantie**  
**Mis en cause,**  
Représenté par Me Sonia Beauchamp, avocate

## **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 2 juin 2004

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

<b>Date</b>	<b>Événement</b>
17/05/01	Promesse d'achat
08/06/01	Contrat de garantie
07/08/01	Déclaration de réception du bâtiment
13/08/01	Acte de vente notarié
29/04/03	1 <sup>ère</sup> dénonciation du vice caché à l'entrepreneur
17/07/03	2 <sup>e</sup> dénonciation du vice caché à l'entrepreneur
29/07/03	Réception de la réponse de l'entrepreneur
14/02/04	Dénonciation du vice caché à l'administrateur
22/04/04	Inspection du bâtiment par Mme Geneviève Blouin, conciliatrice
26/04/04	Décision de l'administrateur du plan de garantie
10/05/04	Réception de la décision du 26/04/04 par les bénéficiaires
18/05/04	Demande d'arbitrage par les bénéficiaires
03/06/04	Réception du dossier de l'administrateur par l'arbitre
29/06/04	Visite des lieux
29/06/04	Audition
13/07/04	Décision de l'arbitre

Valeur de la réclamation des bénéficiaires : > \$3,000.00

**LISTE DES PIÈCES, FAISANT PARTIE DU DOSSIER TRANSMIS À  
L'ARBITRE PAR L'ADMINISTRATEUR, AUXQUELLES LES PARTIES ONT  
RÉFÉRÉ PENDANT L'AUDITION**

- A-1 Promesse d'achat du 17/05/01 – modifications postérieures – contrat de Garantie du 08/06/01
- A-2 Liste d'éléments à vérifier et annexe
- A-3 Acte de vente
- A-4 Lettre de dénonciation du bénéficiaire du 29/03/03
- A-5 Lettre de dénonciation du bénéficiaire du 17/07/03
- A-6 Lettre réponse de l'entrepreneur du 29/07/03
- A-7 Dénonciation du bénéficiaire à la garantie datée du 14/02/04
- A-8 Demande de réclamation
- A-9 Avis de 15 jours à l'entrepreneur et au bénéficiaire et réceptionné
- A-10 Rapport d'inspection du 26 avril réceptionné
- A\_11 Demande d'arbitrage du 18 mai 2004

**AUTRES DOCUMENTS TRANSMIS À L'ARBITRE  
PENDANT L'AUDITION**

- B-1 Lettre de l'entrepreneur aux bénéficiaires le 10/07/02
- B-2 Plaidoyer écrit des bénéficiaires produit le 29/06/04
- A-12 Extrait - La vente dans le Code civil du Québec – P.G. Jobin
- A-13 Décision de Me Marcel Chartier, Arbitre –Dossier Soreconi 011112001

## **LE LITIGE**

[1] Le 29 mars 2003, les bénéficiaires dénoncent à l'entrepreneur (...) « plusieurs endroits dans mes planchers où les planches sont séparées et / ou les bouts des planches se sont retroussés ». Le 17 juillet 2003, les bénéficiaires désirent connaître le résultat de l'inspection de l'entrepreneur le 13 juin 2003. Le 29 juillet 2003, l'entrepreneur répond (...) « qu'aucune intervention n'est envisagée par mon entreprise ».

[2] Le 14 février 2004, les bénéficiaires font une réclamation à l'administrateur du Plan de garantie.. Le 22 avril, Madame Geneviève Blouin, conciliatrice, fait l'inspection du bâtiment et le 26 avril suivant, produit la décision de l'administrateur qui parvient au bénéficiaires le 10 mai 2004. Ces dernier font appel en demandant l'arbitrage le 18 mai 2004.

## **LES FAITS**

[3] Lors de la visite des lieux précédant l'ouverture de l'audition de l'appel, l'arbitre, les bénéficiaires, le représentant de l'entrepreneur, la signataire de la décision de l'administrateur, Madame Geneviève Blouin, et Me Sonia Beauchamp, procureure de l'administrateur, ont vu des espacements entre un certain nombre de lattes de bois franc et le soulèvement du plancher à certains endroits,

## **PRÉTENTION DES PARTIES**

### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[4] Les bénéficiaires déclarent que la détérioration du plancher commence à se manifester pendant le premier hiver d'occupation de leur unité.. Ils n'avaient pas reçu de documentation écrite sur le comportement des planchers de bois franc et sur leur entretien. Avant le 15 juillet 2002, ils tentent en vain d'obtenir la réparation de ce qu'il considère des vices de construction. Le représentant de l'entrepreneur leur a dit, à plusieurs reprises, que le plancher se replacerait par lui-même. Ils disent avoir fait confiance à l'entrepreneur.

[5] Après plusieurs démarches inutiles auprès de l'entrepreneur, et devant l'impossibilité de pouvoir communiquer avec lui, sinon par écrit (Pièce B-1) , et s'être rendu compte que le plancher ne se replaçait pas, ils font une première dénonciation écrite de la situation à l'entrepreneur le 29 mars 2003

[6] Ne recevant pas de réponse à leur communication , les bénéficiaires font une deuxième dénonciation écrite à l'entrepreneur le 17 juillet 2003. Le 29 juillet, ils reçoivent une réponse négative à leur réclamation.

[7] Le 14 février 2004, ils font une réclamation auprès de l'administrateur du Plan de garantie.

## **L'ENTREPRENEUR**

[8] M. Jean Piché, représentant de l'entrepreneur, qui a 25 années d'expérience dans le domaine de la construction, a visité l'unité des bénéficiaires le 13 juin 2003 et il a rejeté leur réclamation. Comme il s'agit d'un plancher de bois franc conventionnel, chauffé au dessus et en dessous, la situation constatée lui a semblé normale pour ce type de plancher vivant.

## **L'ADMINISTRATEUR**

[9] Madame Geneviève Blouin, signataire de la décision de l'administrateur, témoigne à l'effet que lors de son inspection du 22 avril 2004, elle a constaté que les interstices entre les lattes, variant de 1.1 à 2.2 mm., sont inférieurs à l'espacement de 3.17 mm. généralement reconnu comme normal par l'industrie de la construction. Ils ne constituent pas un problème généralisé dans l'unité des bénéficiaires, puisqu'un tel espacement entre les lattes ne se retrouve pas à toutes les trois lattes sur la plus grande partie de la surface du plancher. Madame Blouin est d'avis que la situation dénoncée par les bénéficiaires ne constitue pas un problème grave.

[10] Elle maintient que les situations observées ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie.

## **RAPPORT ADDITIONNEL D'INSPECTION**

[11] Lors de son témoignage, Monsieur Slade, supporté par Monsieur Bleau, a mentionné que la décision faisant l'objet du présent appel ne portait que sur le plancher du rez-de-chaussée de l'unité. La procureure de l'administrateur le confirme. Or, depuis la 24 avril, date de l'inspection par Madame Blouin, les mêmes déficiences ont commencé à se manifester sur le plancher de bois franc du sous-sol.

[12] L'arbitre suggère, et les parties en conviennent, de demander une inspection immédiate du plancher du sous-sol afin d'éviter les frais d'ouverture d'une réclamation par les bénéficiaires.. La juridiction de l'arbitre sur cette nouvelle réclamation est confirmée par les parties. L'audition est suspendue pour permettre à Madame Blouin de faire cette nouvelle inspection et de rendre sa décision sur le champ.

[13] Madame Blouin fait rapport de son inspection et affirme arriver aux mêmes conclusions que celles décrites à son rapport du 26 avril 2004 pour le plancher du rez-de-chaussée..

## **ANALYSE DE LA PREUVE**

### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[14] Les bénéficiaires n'ont pu établir que les défauts du plancher de bois franc sont anormales. Ils n'ont pas non plus donné une explication valable de leur défaut de dénoncer les malfaçons à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai raisonnable prescrit par le Règlement.

### **L'ENTREPRENEUR**

[15] M. Piché, s'appuyant sur ses nombreuses années d'expérience dans l'industrie du bâtiment, ne juge pas anormale la situation des planchers des bénéficiaires. Il n'accepte aucune responsabilité.

### **L'ADMINISTRATEUR**

[16] Madame Blouin a témoigné à l'effet qu'il n'existe pas de norme québécoise définissant la qualité des planchers de bois francs mais il existe un consensus dans l'industrie du bâtiment et parmi les inspecteurs du Plan de Garantie que l'on considère anormal un plancher de bois franc ayant des interstices de plus de 3.17 mm. entre les lattes, à toutes les trois lattes sur la plus grande partie d'un plancher. Or l'espacement le plus considérable constaté sur le plancher du sous-sol est de 1.57 mm..

## **LE DROIT**

[17] L'article 27 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs stipule que la dénonciation des malfaçons, des vices cachés ou des vices majeurs doit être faite par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable lequel ne peut dépasser 6 mois de leur découverte.

## **ARGUMENTATION DES PARTIES**

### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[18] Les bénéficiaires ont fait confiance à M.Piché mais la situation ne s'est pas améliorée, bien au contraire. Ils s'étonnent que l'administrateur et l'entrepreneur considèrent que les défauts du plancher soient normales. Ils ne demandent pas le remplacement du plancher de bois franc mais uniquement sa réparation.

## **L'ENTREPRENEUR**

[19] L'entrepreneur n'a rien ajouté à son témoignage.

## **L'ADMINISTRATEUR**

[20] Me Beauchamp insiste auprès de l'arbitre pour qu'il maintienne la décision de l'administrateur puisque la réclamation des bénéficiaires concernant le plancher du rez-de-chaussée est irrecevable pour deux raisons : d'abord il ne s'agit pas de vices cachés au sens de l'article 27 du Règlement et, de plus, la dénonciation n'a pas été adressée à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable décrit à ce même article.

[21] Même si la dénonciation de la détérioration du plancher du sous-sol a été faite dans le délai prévu au Règlement, Me Beauchamp maintient que les défauts constatés par Madame Blouin ne constituent pas un vice caché ni un vice majeur et que la décision de l'administrateur doit être maintenue. .

[22] Me Beauchamp remet à l'arbitre et aux parties un extrait de « La vente dans le Code civil du Québec » ( Pièce A-10) traitant de la garantie contre les vices cachés et particulièrement de l'obligation de les dénoncer dans un délai raisonnable. Elle dépose également la Décision de Me Marcel Chartier, Arbitre –Dossier Soreconi 011112001 (Pièce A-11) concernant l'obligation du bénéficiaire de dénoncer sa réclamation par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai de six mois prescrit à l'article 10 (*identique à l'article 27*) du Règlement.

## **DÉCISION**

[23] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que les défauts dénoncés de leurs planchers de bois franc sont anormaux. Ils n'ont pas justifié leur défaut, en ce qui concerne le plancher du rez-de-chaussée, de les dénoncer à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai raisonnable prescrit par le Règlement.

[24] **EN CONSÉQUENCE**, après avoir entendu les parties, analysé la preuve, examiné les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et les dispositions du *Code civil*, la doctrine, la jurisprudence et délibéré, l'arbitre maintient les décisions de l'administrateur.

[25] L'arbitre réserve les droits des parties devant un tribunal civil.

## **COÛTS DE L'ARBITRAGE**

[26] Les coûts de l'arbitrage sont départagés entre l'administrateur et les bénéficiaires, dont la bonne foi ne saurait être mise en doute, dans la proportion suivante : les bénéficiaires, n'ayant eu gain de cause sur aucun aspect de leur réclamation, contribueront un montant de \$72.00, équivalant aux frais d'ouverture d'un dossier à la Cour des Petites Créances pour une réclamation de même valeur, et la balance des coûts sera assumée par l'administrateur

Fait et daté à Montréal, le 13 juillet 2004

Originaux signés par  
***Claude Méryneau,***  
Arbitre

**Résumé :**

Les bénéficiaires réclament la réparation de leurs planchers de bois franc. – L'administrateur refuse les réclamations parce que les défauts ne sont pas des vices cachés et que la dénonciation, pour le plancher du rez-de-chaussée, n'a pas été faite à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable. Les décisions de l'administrateur sont maintenues par l'arbitre.