

RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
Contrat numéro : 020979

**SORECONI**  
*(Société pour la résolution des conflits inc.)*  
Organisme d'arbitrage autorisé  
Dossier numéro PG 040520001

---

M. François Liard  
**Bénéficiaire**  
**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. François Liard,  
5177, rue Rivard,  
Montréal, Qc,  
H2J 2P3

**Bénéficiaire**  
**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>
10/07/01	Déclaration de réception du bâtiment
19/04/02	1 <sup>ère</sup> dénonciation du vice caché à l'entrepreneur
12/07/03	2 <sup>e</sup> dénonciation du vice caché à l'entrepreneur
21/02/04	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 le bénéficiaire
20/05/04	Demande d'arbitrage par le bénéficiaire
03/06/04	Réception du dossier de l'administrateur par l'arbitre
29/06/04	Visite des lieux
29/06/04	Audition
08/07/04	Décision de l'arbitre

Valeur de la réclamation du bénéficiaire : > \$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 Contrat préliminaire du 28/10/00 – modifications postérieures – contrat de garantie
- A-2 Acte de vente du 05/07/01
- A-3 Réception du bâtiment le 10/07/01 (liste des éléments à vérifier)
- A-4 Lettre de dénonciation du bénéficiaire du 19/04/03
- A-5 Lettre du bénéficiaire à l'administrateur du 21/02/04
- A-6 Demande de réclamation du bénéficiaire du 21/02/04
- A-7 Avis de 15 jours à l'entrepreneur (copie au bénéficiaire) du 24/02/04
- A-8 Rapport d'inspection du 26/04/04
- A-9 Demande d'arbitrage

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

- B-1 Lettre de l'entrepreneur au bénéficiaire le 19/07/03
- A-10 Extrait - La vente dans le Code civil du Québec – P.G. Jobin
- A-11 Décision de Me Marcel Chartier, Arbitre –Dossier Soreconi 011112001

## **LE LITIGE**

[1] Le 19 avril 2003, le bénéficiaire dénonce à l'entrepreneur. une dégradation constante et très importante de son plancher de bois franc. En de nombreux endroits, il constate un espace de deux millimètres entre les lattes du plancher sur toute la longueur de l'appartement ainsi qu'un soulèvement du plancher.

[2] Le 21 février 2004, il fait une réclamation à l'administrateur du Plan de garantie..

## **LES FAITS**

[3] Lors de la visite des lieux précédant l'ouverture de l'audition de l'appel, l'arbitre, le bénéficiaire, 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**

### **LE BÉNÉFICIAIRE**

[4] Le bénéficiaire déclare que la détérioration du plancher commence à se manifester en janvier 2002. Il tente en vain, lors de premières démarches auprès de l'entrepreneur à cette époque, d'obtenir la réparation de ce qu'il considère des vices de construction. Le représentant de l'entrepreneur lui a dit que le plancher se replacerait par lui-même. Il dit avoir fait confiance à l'entrepreneur.

[5] Le 19 avril 2003, après plusieurs démarches inutiles auprès de l'entrepreneur, et devant l'impossibilité de pouvoir communiquer avec lui, sinon par écrit, et s'être rendu compte que le plancher ne se remplaçait pas, il fait une première dénonciation écrite de la situation à l'entrepreneur

[6] Ne recevant pas de réponse à sa communication, le bénéficiaire fait une deuxième dénonciation écrite à l'entrepreneur le 12 juillet 2003. Il reçoit une réponse négative à sa réclamation le 29 juillet 2003.

[7] Le 21 février 2004, il se résout à faire une réclamation auprès de l'administrateur du Plan de garantie.

## **L'ENTREPRENEUR**

[8] M. Jean Piché, représentant de l'entrepreneur, a visité l'unité du bénéficiaire en juin 2003, a rejeté sa réclamation mais lui a proposé de boucher les espaces entre les lattes de bois francs. Ce que le bénéficiaire a refusé. M. Piché a répété son offre lors de l'inspection de Madame Blouin le 22 avril 2004. Comme il s'agit d'un plancher flottant, il est normal, selon lui, que le plancher se soulève par endroit. Il a constaté, lors de cette inspection que le bénéficiaire ne possédait pas un humidificateur ni un humidistat.

## **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 sont inférieurs à l'espacement de 3.17mm. généralement reconnu comme normal par l'industrie de la construction. Ils ne constituent pas un problème généralisé dans l'unité du bénéficiaire, 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 le bénéficiaire 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.

## **ANALYSE DE LA PREUVE**

### **LE BÉNÉFICIAIRE**

[11] Le bénéficiaire n'a pu établir que les défauts de son plancher de bois franc sont anormales. Il n'a pas non plus donné une explication valable de son défaut de dénoncer les malfaçons à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai raisonnable prescrit par le Règlement.

### **L'ENTREPRENEUR**

[12] M. Piché, s'appuyant sur ses nombreuses années d'expérience dans l'industrie du bâtiment, ne juge pas anormale la situation du plancher du bénéficiaire. Il n'accepte aucune responsabilité mais il maintient son offre de « boucher les craques », faite devant Madame Blouin lors de l'inspection du bâtiment le 26 avril 2004.

### **L'ADMINISTRATEUR**

[13] Madame Blouin a témoigné à l'effet qu'il n'existe pas de normes québécoises quant à la définition des défauts de 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.

## **LE DROIT**

[14] 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**

### **LE BÉNÉFICIAIRE**

[15] Le bénéficiaire a fait confiance à M.Piché mais la situation dans la pièce à l'avant de la maison ne s'est pas améliorée, bien au contraire. Il s'étonne que l'administrateur et l'entrepreneur considèrent que les défauts du plancher soient normales alors que le même plancher dans les pièces à l'arrière de l'appartement, exposé aux mêmes conditions climatiques, ne s'est pas détérioré. Il ne demande pas le remplacement du plancher de bois franc mais uniquement sa réparation.

### **L'ENTREPRENEUR**

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

### **L'ADMINISTRATEUR**

[17] Me Beauchamp insiste auprès de l'arbitre pour qu'il maintienne la décision de l'administrateur puisque la réclamation du bénéficiaire 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.

[18] Elle 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**

[19] Le bénéficiaire n'a pas fait la preuve que les défauts dénoncés de son plancher de bois franc sont anormaux. Il n'a pas justifié son défaut de les dénoncer à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai raisonnable prescrit par le Règlement.

[20] **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 la décision de l'administrateur.

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

## **COÛTS DE L'ARBITRAGE**

[22] Les coûts de l'arbitrage sont départagés entre l'administrateur et le bénéficiaire, dont la bonne foi ne saurait [être mise en doute, dans la proportion suivante : le bénéficiaire, n'ayant eu gain de cause sur aucun aspect de sa réclamation, contribuera 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 9 juillet 2004

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

**Résumé :**

Le bénéficiaire réclame la réparation de son plancher de bois franc. – L'administrateur refuse la réclamation parce que les défauts ne sont pas des vices cachés et que la dénonciation n'a pas été faite à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable. La décision de l'administrateur est maintenue par l'arbitre.