

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:046303

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 050419001

Dany Côté

Bénéficiaire-demandeur

c.

Construction Excel Inc.

Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.**

Administrateur- mis en cause

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

(C. B1.1 r.0.2)

Arbitre

Aleide Fournier

800, Boul. René-Lévesque Ouest

Bureau 2450

Montréal, Qc.

H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire M. Dany Côté
671 O'Bready
Sherbrooke, Qc
J1L 2R7

Entrepreneur Construction Excel Inc.
775 Mc Crea
Sherbrooke, Qc
J1L 2M5

Administrateur La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5930, Boul. L-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Mandat

L'Arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 16 mai 2005.

Historique du dossier

28 janvier 2003	Contrat de construction
26 mars 2003	Acte de vente
4 juillet 2002	Réception du bâtiment
25 novembre 2004	Demande de réclamation
21 février 2005	Inspection du bâtiment
31 mars 2005	Décision de l'administrateur
22 avril 2005	Demande d'arbitrage
16 mai 2005	Nomination d'un arbitre
25 juillet 2005	Réception du bâtiment
11 août 2005	Convocation des parties à l'audience
30 septembre 2005	Audition et visite des lieux

[1] À l'audience, les personnes suivantes sont présentes : M. Dany Côté, bénéficiaire, M. Jean-Guy Paradis de Construction Excel Inc., M. Luc Bondaz et Me François Laplante de la Garantie.

[2] À la conférence préparatoire, il est établi que le seul point en litige est le point 4 de la décision de l'administrateur datée du 31 mars 2005, à savoir : bruits aériens entendus au rez de chaussée en provenance de voix à l'étage.

[3] L'immeuble faisant l'objet du présent litige est composé de deux logements superposés dont les divisions intérieures sont identiques sauf que le logement du rez de chaussée est doté d'un escalier intérieur donnant accès au sous-sol et que l'on peut accéder au logement du 1^{er} étage par un escalier extérieur.

[4] À la visite des lieux, les parties confirment que les planchers du rez de chaussée et de l'étage sont supportés par des poutres ajourées de même nature.

[5] Le contrat de construction signé par les parties le 28 janvier 2005 prévoit entre autre, « plancher au sous-sol béton et au 2^e étage 1 pouce _ ».

[6] La construction de l'immeuble a progressé normalement, le solage a été fait, toute la structure de bois a été montée et fermée, le toit a été installé.

[7] Lorsque le sous-traitant en béton est arrivé pour couler les planchers du sous-sol et de l'étage, il a affirmé que les poutrelles ajourées entre le rez de chaussée et l'étage n'étaient pas suffisamment solides pour supporter un plancher de béton d'une épaisseur de un pouce et demi.

[8] Le fabricant de poutrelles ajourées confirme que les poutres installées par l'entrepreneur ne peuvent supporter adéquatement un plancher de béton de un pouce et demi.

[9] L'entrepreneur soumet qu'il aurait alors offert au bénéficiaire de remplacer les poutres et d'en installer des plus solides.

[10] Cette hypothèse est cependant peu crédible puisqu'au moment de la découverte du problème, tout l'étage appuyé sur les poutres est construit ainsi que le toit. Les travaux requis pour remplacer les poutres auraient été longs et très dispendieux.

[11] De façon pratique, l'entrepreneur a proposé de modifier la composition du plancher pour offrir une insonorisation comparable à celle fournie par un plancher de béton.

[12] Comme le note l'administrateur dans sa décision, le plancher/ plafond est composé de la façon suivante :

- Au plafond, deux épaisseurs de placoplâtre de _ pouce, croisées et installées sur des barres résilientes, espacées de 24 pouces,
- Un sonopan de _ pouces fixé sous les poutrelles ajourées de 12 pouces de hauteur, dans lesquelles une laine de cellulose fut soufflée par le bénéficiaire, sur une épaisseur de 10 pouces,
- Un contreplaqué de 5/8 pouces d'épaisseur est appuyé sur les poutrelles,
- Un plancher de bois flottant a été installé par le bénéficiaire comme revêtement de plancher.

[13] De plus, l'administrateur constate avec ses appareils de mesurage que le rendement acoustique FSTC est inférieur à la norme de 50 exigée par le code national du bâtiment.

[14] Cependant, dans le rapport déposé à l'audience, l'expert engagé par le bénéficiaire note que le rendement acoustique obtenu est supérieur au minimum exigé par le code du bâtiment mais est inférieur à ce qu'aurait été le rendement acoustique d'un plancher de béton de un pouce et demi d'épaisseur.

[15] L'expert suggère également l'installation de certains matériaux qui pourraient améliorer le rendement acoustique.

[16] De plus, la preuve révèle que certains matériaux ont été installés par le bénéficiaire (laine de cellulose, plancher flottant) et les autres par l'entrepreneur, de sorte qu'il est difficile d'identifier la cause exacte de la transmission du son.

[17] La décision de l'administrateur affirmant qu'il n'est pas en mesure de conclure hors de tout doute à la responsabilité de l'entrepreneur, semble donc justifiée.

[18] À l'audience, une discussion s'étant amorcée entre l'entrepreneur et le bénéficiaire, l'entrepreneur admettant qu'une erreur avait été commise lors de la construction et le bénéficiaire ne désirant pas une solution très dispendieuse, l'arbitre, en accord avec les

représentants de la Garantie, a suspendu l'audience pour permettre aux parties de discuter hors de leur présence.

[19] À la reprise des travaux, l'entrepreneur et le bénéficiaire informent l'arbitre qu'une entente a été conclue, à savoir :

Le 30 septembre 2005

Jean-Guy Paradis et Dany Côté en venons à une entente pour l'insonorisation du plancher 2^e étage situé 669, 671 O'Bready Sherbrooke, comme suit :

Achat de la part Jean-Guy Paradis des produits suivants

-cali-son 5 mm à pour 1000 p.c.

-cali-phone _pouces pour 1000 p.c.

-Jean-Guy Paradis viendra m'aider (Dany Côté) pour l'installation.

Travaux devront être réalisés pour le 15 décembre 2005.

[20] La Garantie reconnaissant son implication dans la demande d'expertise additionnelle, accepte d'assumer les honoraires d'expertise déposés à l'audience.

[21] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement prévoit que l'arbitre départage les frais entre l'administrateur et le bénéficiaire lorsque la décision de l'administrateur est maintenue.

[22] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné estime que les frais encourus par le bénéficiaire pour en appeler de la décision de l'administrateur doivent être du même ordre que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[23] En conséquence, les frais d'arbitrage sont partagés entre le bénéficiaire pour la somme de 85 \$ et l'administrateur du plan de garantie pour la balance.

[24] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages, et tenu compte du règlement, l'arbitre soussigné,

- prenant acte du consentement de la Garantie, condamne cette dernière à assumer les honoraires de l'expert engagé par le bénéficiaire,
- prenant acte de l'entente intervenue entre le bénéficiaire et l'entrepreneur, condamne ce dernier à fournir au bénéficiaire 1000 pieds carrés de CALI-son et 1000 pieds carrés de CALI-phone et à aider le bénéficiaire à installer ces matériaux,
- maintient la décision de l'administrateur,
- condamne le bénéficiaire à payer 85 \$ en frais d'arbitrage,
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

4 octobre 2005

Résumé

Erreur constatée lors de l'exécution des travaux. Les poutrelles ajourées ne peuvent soutenir un plancher de béton de un pouce et demi. Certains travaux ont été effectués par le bénéficiaire sans admission de responsabilité, le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent d'une entente. La décision de l'administrateur est maintenue, les frais d'arbitrage sont partagés ; 85 \$ pour le bénéficiaire et la Garantie pour le reste, les honoraires de l'expert du bénéficiaire sont à la charge de la Garantie.