

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro 047641

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro PG 050430001

Madame Chantale Trépanier
Monsieur Pascal Goyette
Bénéficiaires/Appelant

Les entreprises BSA
9014-7489 Québec inc
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,
800 ouest, boulevard René-Lévesque, bureau 2450,
Montréal, Qc,
H3B 4V7

Téléphone : 514-395-8048
Télécopieur : 514-871-8772
Courriel : cmerineau@arbitrage.soreconi.ca

COORDONNÉES DES PARTIES

Madame Chantal Trépanier,
Monsieur Pascal Goyette,
32, rue des Liards,
Blainville, Qc,
J7C 5X6

Bénéficiaires / Appellant

Représentés par M. Pascal Goyette

Les entreprises B.S.A.,
9014-7489 Québec inc.,
23, rue des Deniers,
Blainville , Qc,
J7C 5R5

Entrepreneur

Représenté par M. Benoît Simpson, président

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ,
5930, boul. Ls-H. Lafontaine,
Anjou, Qc,
H1M 1S7

Représentée par M. Luc Bondaz, conciliateur

Administrateur du Plan de garantie

MANDAT

Suite à l'impossibilité d'agir de M. Jean Dionne, précédemment nommé arbitre dans le présent dossier le 16 mai 2005, l'arbitre soussigné a reçu son mandat de SORECONI le 28 octobre 2005.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date	Événement
18/11/03	Réception du bâtiment
08/09/04	Demande de corrections adressée à l'entrepreneur et à l'administrateur
19/11/04	1 ^{er} ajout d'une réclamation à la liste des corrections demandées adressée à l'entrepreneur et à l'administrateur
13/12/04	1 ^{ère} Décision de l'administrateur
09/02/05	2 ^e ajout d'une réclamation à la liste des corrections demandées adressées à l'entrepreneur et à l'administrateur
08/04/05	Décision supplémentaire de l'administrateur
19/09/05	2 ^{ème} décision supplémentaire de l'administrateur
21/11/05	Visite des lieux et audition
25/11/05	Décision de l'arbitre
31/01/06	Fin du délai d'exécution de la décision

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**

08/09/04	Demande de corrections adressée à l'entrepreneur et à l'administrateur
19/11/04	1 ^{er} ajout d'une réclamation à la liste des corrections demandées adressée à l'entrepreneur et à l'administrateur
13/12/04	1 ^{ère} Décision de l'administrateur
09/02/05	2 ^e ajout d'une réclamation à la liste des corrections demandées adressée à l'entrepreneur et à l'administrateur
08/04/05	Décision supplémentaire de l'administrateur
19/09/05	2 ^{ème} décision supplémentaire de l'administrateur

**AUTRES DOCUMENTS TRANSMIS À L'ARBITRE
PENDANT L'AUDITION PAR LES BÉNÉFICIAIRES**

Code national du bâtiment (9.25.2.2. 2 et ss)
Code national du bâtiment (9.29.5.3. et ss)
L'ABC des planchers de bois francs (APCHQ)
Laying and fastening the flooring (NOFMA)
Installation essentials (Back to Basics)
Les problèmes de fentes dans les planchers de bois durs (Guides Perrier) RRQ
11 photographies illustrant la présence ou l'absence d'eau ou de glace sur différentes sections des fondations.

**DOCUMENT TRANSMIS À L'ARBITRE
PENDANT L'AUDITION PAR L'ADMINISTRATEUR**

Croquis d'une coupe du mur extérieur derrière le foyer (L. Bondaz)
--

LE LITIGE

[1] Les bénéficiaires en appellent des décisions de l'administrateur sur les points suivants :

- Décision du 13 décembre 2004 sur le point 3 – Isolant mouillé à la cheminée du salon;
- Décision du 8 avril 2005 sur le point 6 – Craquement excessif au plancher de bois franc du rez-de-chaussée;
- Décision du 8 avril 2005 sur le point 9 – Présence d'eau sur le mur de fondation extérieur près du foyer;
- Décision du 19 septembre 2005 sur le point 7 - Lattes de bois francs gondolées dans la salle à dîner et espacement entre les lattes devant la porte patio.

DÉCISION

[2] L'arbitre dispose de l'appel de chacune des décisions de l'administrateur contestées par les bénéficiaires dans l'ordre chronologique où elles ont été rendues.

POINT 3 – ISOLANT MOUILLÉ À LA CHEMINÉE DU SALON

LES FAITS

[3] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve par expert ou par prélèvement physique de la présence de laine minérale mouillée sur le dessus du foyer sous la cheminée. Le représentant de l'entrepreneur reconnaît avoir entendu l'égouttement d'eau tombant sur le poêle à combustion lente au cours de l'hiver.

PRÉTENTION DES PARTIES

[4] Les bénéficiaires prétendent que l'égouttement ne peut provenir que de l'accumulation d'eau dans la laine minérale provoquée par une malfaçon à la jonction du toit. Ils conviennent que l'égouttement a cessé une fois la réparation effectuée.

[5] L'entrepreneur a reconnu la malfaçon et a fait la réparation qui s'imposait à la satisfaction des bénéficiaires. Il affirme que l'isolant du toit s'est asséché pendant les périodes de chauffage et au cours de l'été suivant.

[6] Le représentant de l'administrateur croit que la réparation a été faite suffisamment rapidement par l'entrepreneur pour éviter une accumulation d'eau dans le matériau isolant.

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[7] Les bénéficiaires ont tenté de faire une démonstration théorique de la présence d'eau dans la laine minérale mais n'ont pas démontré, comme ils en avaient l'obligation, que la laine minérale a perdu ses propriétés parce qu'elle se serait aplatie à cause de la présence de l'eau. Ce qui suit doit être enlevé

[8] L'entrepreneur est satisfait de la réparation effectuée puisque l'égouttement d'eau a cessé par la suite.

[9] Le représentant de l'administrateur n'a pas cru bon de pousser plus loin son enquête par une méthode destructrice étant convaincu qu'il n'y avait pas lieu de le faire compte tenu des circonstances.

DÉCISION

[10] Compte tenu des témoignages entendus et du défaut des bénéficiaires de faire la preuve de la présence de laine minérale mouillée dans le toit du foyer, la référence au Code national du bâtiment ne fournissant pas une justification des appréhensions des bénéficiaires, l'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

POINT 6 – CRAQUEMENT EXCESSIF AU PLANCHER DE BOIS FRANC DU REZ-DE-CHAUSSÉE

LES FAITS

[11] Lors de l'inspection du 8 avril 2005, le conciliateur au dossier avait constaté de légers craquements qu'il ne jugeait pas anormaux. Au cours du mois d'avril 2005, entre la fin de l'hiver et le commencement du printemps, les bénéficiaires ont enregistré sur DVD leurs mouvements sur plusieurs sections du plancher de bois franc au rez-de-chaussée qui laissent entendre des craquements dont l'intensité varie d'une section à l'autre. Ces craquements ont disparu au cours de l'été et n'étaient pas réapparus le jour de l'audition.

PRÉTENTION DES PARTIES

[12] Les bénéficiaires, se référant aux programmes de formation déposés au cours de l'audition ainsi qu'aux recommandations de la NOFMA et du Guide Perrier, affirment que les craquements dans le plancher sont causés par une mauvaise installation des lattes de bois franc. L'entrepreneur, selon les bénéficiaires, ne s'est pas assuré, au moment de l'installation, que l'écart du taux d'humidité entre les lattes et le sous-plancher ne dépassait pas 2%, qu'un papier noir de 15 lb soit installé et que les agrafes soient posées aux 10 à 12 pouces comme le recommande la NOFMA.

[13] L'entrepreneur, de son côté, affirme qu'il installe toujours un papier noir de 15 lb dans tous les bâtiments qu'il construit. Il affirme que son sous-entrepreneur respecte les normes d'installation du CNB. Il se peut toutefois que le travailleur qui a refait une section du plancher près de la porte patio ait négligé d'installer le papier 15 lb.

[14] Le représentant de l'administrateur connaît le sous-entrepreneur qui a fait le plancher chez les bénéficiaires et confirme que ce dernier fait livrer les lattes trois jours avant leur installation pour réduire le plus possible l'écart du taux d'humidité avec le sous-plancher.

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[14] Bien qu'ayant démontré que des craquements excessifs se font entendre lorsque le taux d'humidité ambiant est plus bas pendant les saisons froides, les bénéficiaires admettent que ces craquements disparaissent pendant les températures plus chaudes alors que le taux d'humidité est plus élevé. De plus, l'arbitre accorde une valeur bien relative à la démonstration des bruits par la production d'une vidéo-maison sans la présence d'un tiers indépendant et compétent qui aurait pu garantir que le volume des bruits entendus était authentique.

[15] L'administrateur fait valoir que les lattes ont tendance à rétrécir lorsque le taux d'humidité est plus bas et à prendre de l'expansion lorsque le taux d'humidité est élevé. Il est donc normal de voir des espacements s'agrandir pendant l'hiver et se refermer pendant l'été.

DÉCISION

[16] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que les craquements entendus pendant la saison froide sont excessifs puisqu'ils disparaissent lorsque le taux d'humidité augmente. L'arbitre, n'ayant constaté aucun craquement pendant la visite des lieux, maintient donc la décision de l'administrateur sur ce point.

POINT 9- PRÉSENCE D'EAU SUR LE MUR DE FONDATION EXTÉRIEUR PRÈS DU FOYER

LES FAITS

[17] Suite à des variations de température pendant l'hiver 2004, les bénéficiaires ont remarqué la présence d'eau ou de glace le long du mur extérieur de la fondation sur les trois côtés du foyer. Ils ont déposé des photographies montrant la situation dénoncée. Il n'y a pas eu d'écoulement d'eau à l'intérieur du bâtiment. L'entrepreneur et le représentant de l'administrateur reconnaissent les faits.

PRÉTENTION DES PARTIES

[18] Les bénéficiaires prétendent que l'écoulement d'eau, se transformant en glace par grand froid, le long de cette seule section de la fondation supportant la cheminée est causé par de la condensation dans les murs et le plafond entourant le foyer. Ils présentent des photographies illustrant la présence d'eau ou de glace sur la fondation dans l'environnement du foyer et d'autres photographies, prises le même jour, d'autres sections des fondations sur lesquelles il n'y a aucune trace d'eau ou de glace. Ce qui prouve, selon eux, qu'il y a accumulation d'eau dans l'isolation des murs et du plafond entourant le foyer et qu'il n'y en a pas dans les autres murs de la maison. L'écoulement de cette eau sur les fondations provient de la condensation provoquée par des variations importantes de température.

[19] L'entrepreneur et le représentant de l'administrateur trouvent normal que l'eau qui s'infiltre par le parement extérieur non étanche s'écoule via les chantepleures situées sous le parement d'aluminium. Ils reconnaissent qu'il peut y avoir condensation ou évaporation mais ils assurent que l'écoulement se fait vers l'extérieur le long du pare-intempérie situé derrière la fourrure et qu'il ne peut y avoir accumulation d'eau dans la laine isolante. Ils certifient également que la technique et les matériaux utilisés pour la construction de ce bâtiment sont conformes au CNB.

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[20] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve de la présence d'eau dans la laine isolante du plafond et des murs entourant le foyer. Leur allégation s'appuie sur l'hypothèse que la condensation produite lors de variations importantes de la température extérieure se fait vers l'intérieur du bâtiment et provoque l'accumulation de l'eau dans la laine isolante.

[21] L'entrepreneur et l'administrateur conviennent qu'il peut y avoir condensation dans les circonstances décrites par les bénéficiaires mais soutiennent qu'elle ne provoque pas d'accumulation d'eau dans la laine isolante puisque l'égouttement se fait vers l'extérieur pour rejoindre la fondation.

[22] Ils soutiennent par ailleurs que la présence d'eau sur la fondation provient plutôt de la pluie ou de la neige qui pénètre par les interstices du parement extérieur et s'écoule le long du pare-intempérie sur la fondation.

DÉCISION

[23] En l'absence d'une preuve des bénéficiaires quant à la présence d'eau dans la laine isolante du plafond et des murs du foyer, l'arbitre retient l'explication donnée par les représentants de l'entrepreneur et de l'administrateur, dont les compétences en matière d'isolation n'ont pas été contestées par les bénéficiaires, quant aux causes probables de la présence d'eau ou de glace sur la fondation du foyer qui ne saurait provenir de la condensation qui se serait accumulée dans la laine isolante.

POINT 7 – LATTES DE BOIS GONDOLÉES DANS LA SALLE À DÎNER ET ESPACEMENT ENTRE LES LATTES DEVANT LA PORTE PATIO

LES FAITS

[24] Une section du plancher de bois franc de la salle à dîner près de la porte patio a été refaite au moment de la réception du bâtiment.

[25] Le 8 septembre 2004, les bénéficiaires demandent des corrections à des lattes de bois franc dans le plancher de la salle à dîner qui sont gondolées. Lors de l'inspection du 13 décembre 2004, l'inspecteur « perçoit un léger gondollement au plancher de la salle à dîner, face à la porte patio ». « De plus, des interstices de 3 mm étaient présents à toutes les trois lattes ».

[26] Lors de l'inspection du 8 avril 2005, l'inspecteur décide de procéder à une inspection supplémentaire au mois d'août suivant pour rendre une décision éclairée.

[27] Lors de l'inspection du 19 septembre 2005, l'inspecteur a observé un espacement maximal de 1,75 mm entre quelques lattes face à la porte patio malgré un taux d'humidité relative ambiante de 63% alors qu'il n'avait aucun espacement entre les lattes du même plancher près du mur intérieur.

PRÉTENTION DES PARTIES

[28] Les bénéficiaires réfèrent à quatre documents sur les techniques d'installation des lattes de bois franc et sur les conditions à respecter pour éviter leurs mutations excessives par la suite.

[29] Plus spécifiquement, les bénéficiaires prétendent que lors de la réfection du plancher devant la porte patio, le poseur de lattes a négligé d'installer un papier noir de 15 lb sur le sous-plancher. De plus, comme on peut le voir au plafond du sous-sol, il n'a posé qu'une agrafe aux 16 pouces, au lieu des 10 à 12 pouces recommandés par les experts, pour assujettir les courtes lattes. Enfin, les bénéficiaires ont pu facilement démontrer que l'installateur avait utilisé du « putty » pour compenser l'emboîtement imparfait entre les lattes à au moins deux endroits près de l'armoire de cuisine à côté de la porte patio.

[30] L'entrepreneur a certifié qu'il fait toujours poser un papier noir sur le sous-plancher avant l'installation des lattes et que ce fut fait lors de la construction de ce bâtiment. Il admet toutefois qu'il est possible que lors de la réparation de la section du plancher devant la porte patio, son employé ait négligé de le faire.

[31] Le représentant de l'administrateur constate que le gonflement de certaines lattes a disparu à cause de l'exposition constante au soleil de cette section du plancher à travers la porte patio constituée d'une vitre thermos ordinaire. L'ensoleillement fait en sorte que les lattes exposées ne pourront pas reprendre le taux d'humidité normal de la pièce, selon les saisons. Les interstices entre les lattes de cette section, dont la largeur maximale ne dépassent pas 3.17 mm cependant, continueront d'exister.

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[32] Les bénéficiaires ont fait la preuve de l'utilisation de « putty » lors de la réfection du plancher et que le nombre d'agrafes utilisées pour fixer les lattes de cette section était inférieur au nombre requis par les experts.

[33] L'entrepreneur a admis qu'il est possible que le réparateur n'ait pas installé de papier noir au cours de cette réparation. Il n'a pas cru nécessaire de vérifier le nombre d'agrafes utilisées dans cette section et qui sont visibles au plafond du sous-sol constitué du sous-plancher sur lequel reposent les lattes de bois franc.

[34] Le représentant de l'administrateur n'a pas jugé nécessaire de contrôler le nombre d'agrafes utilisées pour la fixation des courtes lattes comme l'avaient offert les bénéficiaires.

DÉCISION

[35] L'arbitre retient des témoignages entendus sur ce point que le nombre d'agrafes utilisées pour fixer les courtes lattes est insuffisant et que du « putty » a été utilisé pour compenser l'emboîtement imparfait des lattes à deux endroits dans la section du plancher devant la porte patio. L'arbitre ordonne donc à l'entrepreneur de remplacer les lattes défectueuses ayant nécessité l'usage de « putty » ainsi que les courtes lattes fixées par un nombre insuffisant d'agrafes.

[36] Si, au cours de ces travaux, les bénéficiaires et l'entrepreneur constatent l'absence d'un papier noir de 15 lb sous la section du plancher qui fut refaite lors de la réception du bâtiment, l'entrepreneur devra enlever les lattes en question et poser un papier noir de 15 lb avant d'installer les nouvelles lattes et s'assurer qu'elles sont fixées par le nombre requis d'agrafes ou de clous .

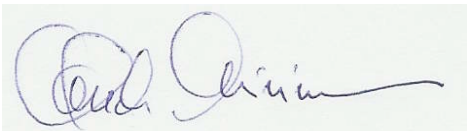
DÉLAI D'EXÉCUTION

[37] Les travaux ordonnés aux paragraphes [35] et [36] devront être complétés avant le 31 janvier 2006.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[38] Les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 25 novembre 2005

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claude Méryneau", is written on a light green rectangular background.

Claude Méryneau, arbitre

Résumé :

Les bénéficiaires en appellent de trois décisions de l'administrateur portant sur les points suivants : Isolant mouillé à la cheminée du salon - Présence d'eau sur le mur de fondation extérieur près du foyer - Craquement excessif au plancher de bois franc du rez-de-chaussée – Lattes de bois francs gondolées dans la salle à dîner et espacement entre les lattes devant la porte patio. L'arbitre accueille la réclamation des bénéficiaires sur le dernier point seulement.