

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:043757

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 050527002

Mme Maryse Joseph
Bénéficiaire-demanderesse

c.
Goyette, Duchesne & Lemieux Inc.
Entrepreneur-défendeur

et
**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.**
Administrateur de la Garantie mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENITIELS NEUFS
(C. B1.1 r.0.2)

Arbitre
Alcide Fournier
800, Boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 2450
Montréal, Qc.
H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire	Mme Maryse Joseph 2500, avenue Charlemagne Unité 101 Montréal (Québec) H1W 3Z7
Entrepreneur	Goyette, Duchesne & Lemieux 295, rue Notre-Dame Bureau 201 Repentigny (Québec) J6A 2R9
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, Boul. Louis-H. Lafontaine Anjou (Québec) H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 23 juin 2005.

Historique du dossier

7 mai 2003	Réception du bâtiment
23 mai 2003	Achat par un premier acquéreur, de l'unité de logement faisant l'objet du présent litige
Mars 2004	Achat de l'unité par la bénéficiaire-demanderesse
14 septembre 2004	Mise en demeure de la bénéficiaire à l'entrepreneur
24 janvier 2005	Demande de réclamation de la bénéficiaire
25 avril 2005	Décision de l'administrateur
27 mai 2005	Demande d'arbitrage du procureur de la bénéficiaire
23 juin 2005	Nomination de l'arbitre
12 juillet 2005	Convocation des parties à l'arbitrage
31 août 2005	Visite des lieux et audition

[1] À l'audience, les personnes suivantes sont présentes :

-Mme Maryse Joseph, bénéficiaire représentée par Me Luc Lachance,
M. Daniel Litalien, technologue professionnel et Mme Nancy Forlini,
agente d'immeuble,

- pour l'entrepreneur, Messieurs André Desjardins et Yves Gagnon,

-pour la Garantie, M. Pierre Bonneville et Me François Laplante.

[2] Dès le début de la conférence préparatoire, le témoin expert dépose son rapport ainsi que les factures d'honoraires ; de plus, les parties informent l'arbitre qu'elles ont convenu de ne pas contester le respect du délai introductif d'instance de 15 jours.

[3] Prenant acte de l'entente intervenue entre les parties, l'arbitre considère la demande d'arbitrage comme étant valablement formée.

[4] À la conférence préparatoire, il est également établi que les points 1, 3 et 5 de la décision de l'administrateur du 25 avril 2005 sont contestés, à savoir :

- 1- ondulation au plancher de parquetterie et légers interstices
- 2- finition des murs et plafonds et de la boiserie au niveau des planchers
- 5- gondolement des planchers de parquetterie aux deux chambres à coucher et au salon

[5] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater les faits et recevoir toutes les explications requises.

[6] Témoignant à l'audience, la bénéficiaire affirme qu'au moment de la prise de possession de son unité résidentielle le 1^{er} mars 2004, les planchers étaient d'aplomb puisqu'ils venaient d'être refaits selon une information (confirmée par son témoignage) fournie par l'agente d'immeuble.

[7] De petites bosses dans les planchers sont cependant apparues à la fin juin et encore d'autres à la mi-juillet.

[8] La bénéficiaire a tenté de communiquer avec l'entrepreneur à plusieurs reprises mais en vain.

[9] À la fin juillet 2004, la bénéficiaire réalise l'ampleur du problème puisque les petites bosses se sont transformées en gondolement marqué.

[10] Le 4 août 2004, M. Yves Gagnon, représentant de l'entrepreneur, inspecte les planchers et selon la bénéficiaire, affirme que les travaux de correction seront faits avant la fin du mois d'août 2004.

[11] Aucun travail n'ayant été fait, la bénéficiaire envoie une mise en demeure à l'entrepreneur le 14 septembre 2004.

[12] N'ayant aucune réponse de l'entrepreneur, la bénéficiaire expédie une lettre à la Garantie et complète le formulaire de demande de réclamation.

[13] Cette demande de réclamation a été traitée par la Garantie d'où la présente audition.

[14] Il est nécessaire de préciser, à ce moment-ci, que la bénéficiaire, lorsqu'elle a acheté son unité d'habitation en mars 2004, a succédé aux droits et obligations du propriétaire précédant dans l'état où ils étaient à ce moment-là.

[15] Aussi, la durée des différentes garanties prévues au règlement 1 an, 3 ans ou 5 ans, se comptent à partir de la date de réception du bâtiment le 7 mai 2003 et non pas à compter de la date d'achat de l'unité résidentielle.

[16] En conséquence, la réclamation concernant la finition des murs et des plafonds aurait dû être faite dès la réception du bâtiment. De plus, les légers défauts constatés par l'arbitre soussigné ne constituent pas des malfaçons au sens du règlement.

[17] Quant aux boiseries près des planchers, les fentes entre les plinthes et les planchers ne sont pas dues à une mauvaise installation des plinthes mais au gondolement des planchers. Ainsi ce problème serait inexistant si les planchers étaient parfaitement droits.

[18] L'arbitre soussigné ne peut donc donner raison à la bénéficiaire concernant le point 3 de sa réclamation.

[19] Pour fins de commodité, les points 1 et 5 seront traités ensemble puisqu'ils touchent tous deux aux planchers.

[20] Dans sa décision du 25 avril, M. Bonneville de la Garantie relate que lors de son inspection du 15 avril, les planchers des deux chambres à coucher sont fermes et stables.

[21] M. Daniel Litalien, expert de la bénéficiaire, affirme que le couvre-sol de la parqueterie des chambres arrières ne présentent aucun gondollement significatif.

[22] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater ces faits rapportés par ces deux experts de sorte que la demande de la bénéficiaire est rejetée sur ce point.

[23] Avant d'aborder le fond du litige, l'arbitre soussigné doit décider, compte tenu de la nature du problème, si la demande de la bénéficiaire a été faite dans les délais.

[24] Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° *la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.*

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[25] La réception du bâtiment a eu lieu le 7 mai 2003 et la demande de la bénéficiaire a été présentée moins de 3 ans plus tard soit le 24 janvier 2005.

[26] De plus, les vices doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte, délai qui ne peut excéder 6 mois.

[27] Dans son témoignage, la bénéficiaire affirme avoir pris conscience de l'ampleur du problème concernant les planchers à la fin juillet 2004.

[28] Sa dénonciation ayant été faite à l'entrepreneur le 14 septembre 2004 et à l'administrateur le 24 janvier 2005, l'arbitre constate que les délais prévus au règlement ont été respectés.

[29] Le présent litige porte sur les planchers dans le corridor menant aux chambres, dans la salle à dîner et dans le salon.

[30] Le recouvrement de sol est composé de planches de bois posées côte à côte sur toute la surface.

[31] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné constate que de nombreuses planches sont tordues, que les planchers sont bombés par endroit, que les planches ne sont plus fixées ou collées au plancher de support, que l'on peut sentir un enfoncement à certains endroits, lorsqu'on marche.

[32] M. Bonneville de la Garantie affirme que lors de son inspection, le 15 avril 2005, la situation des planchers était moins grave.

[33] Il affirme de plus qu'il est normal que le bois réagisse à l'humidité en se gonflant.

[34] Selon lui, la bénéficiaire devrait avoir dans son unité de logement un taux d'humidité adéquat pour éviter le gonflement et la déformation des planchers de bois constituant le revêtement de sol.

[35] Le défaut de ce faire, comme dans le présent cas, constitue une mauvaise utilisation ou un entretien inadéquat du bâtiment entraînant l'exclusion de la garantie.

[36] L'entrepreneur, quant à lui, affirme avoir utilisé un bois spécialement usiné pour être installé directement sur les planchers de béton et avoir suivi toutes les instructions de fabricant. Il admet cependant que c'est sa première expérience avec ce produit.

[37] Il affirme avoir procédé à une première réparation du plancher et à l'installation d'un humidistat relié au ventilateur de la chambre de bain.

[38] Selon l'entrepreneur, si la bénéficiaire maintenait un taux d'humidité adéquat, le problème actuel n'existerait pas.

[39] L'expert de la bénéficiaire, quant à lui, affirme avoir mesuré, à l'aide d'un niveau de quatre pieds de long, et a pu constater, avec cette méthode, des dénivellations allant jusqu'à pouce sur une distance horizontale de 4 pouces seulement.

[40] Durant l'audience, cet expert, avec un appareil approprié, à même un trou percé dans le plancher de bois, a mesuré le taux d'humidité du plancher de béton sous le plancher de bois.

[41] Cette mesure démontrait un taux d'humidité à près de 100%.

[42] Pour le représentant de la Garantie, il est dommage que l'expert n'ait pas eu avec lui son appareil pour mesurer le taux d'humidité dans le bois, car selon lui, l'appareil aurait démontré un taux d'humidité semblable dans le bois.

[43] L'expert de la bénéficiaire dépose un document intitulé : « Les problèmes reliés aux planchers de bois » préparé par le directeur du service technique de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation.

[44] Cet auteur mentionne que « l'installation de planchers de bois franc sur des dalles de béton n'est pas recommandé lorsque les dalles de béton sont localisées sous le niveau du sol » comme c'est le cas dans le présent litige.

[45] Cet auteur indique que si l'on procède quand même à l'installation d'un plancher de bois dans un sous-sol, il doit être posé sur des fourrures croisées sur un pare vapeur avec des grilles de ventilation aux extrémités.

[46] Pour l'expert de la bénéficiaire, la source principale de ce problème est l'humidité qui s'accumule dans la dalle de béton située sous le plancher de bois.

[47] Il reconnaît que l'humidité de l'air ambiant n'aide pas non plus à la situation et ce n'est pas un échangeur d'air ou un humidistat branché au ventilateur de la chambre de bain qui va solutionner le problème.

[48] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a été en mesure de constater que la déformation du plancher de bois ne constitue pas une situation normale.

[49] En effet, de grandes portions des planchers sont complètement arrachées de leur support, les lattes forment des V de l'une à l'autre et ce n'est que la gravité qui les maintient en place.

[50] Selon tous les experts, pour que le plancher de bois se maintienne en place, il faudrait que le taux d'humidité ambiant et sous le plancher soit maintenu à un niveau acceptable.

[51] Or, ces unités d'habitation en demi sous-sol sont vendues sans être munies des appareils adéquats pour contrôler le taux d'humidité.

[52] On ne peut plaider avec succès une mauvaise utilisation du bâtiment alors que le dit bâtiment est vendu sans les appareils requis pour contrôler l'humidité.

[53] À moins de preuve contraire, la règle de l'art ne permet pas l'installation de lattes de bois directement sur le béton dans les sous-sols ; si on le fait, il faut prévoir un sous-plancher comme le préconise le directeur technique de l'Association d'entrepreneur ou l'expert de la bénéficiaire dans son témoignage.

[54] L'entrepreneur, quant à lui, reconnaît qu'il s'agit pour lui d'une première expérience avec le matériau spécialement usiné pour être installé sur des dalles de béton.

[55] Pour l'arbitre soussigné, l'expérience est au moins non concluante.

[56] L'arbitre soussigné estime donc que l'installation du plancher de bois n'est pas conforme aux règles de l'art et que la méthode utilisée n'a pas démontré son efficacité.

[57] Bien que l'arbitre soussigné ne puisse prescrire une méthode pour corriger la situation, il peut mentionner qu'il a vu d'autres unités en demi sous-sol munies d'un appareil d'air climatisé mural, d'un déshumidificateur et d'un échangeur d'air dont le revêtement de sol appuyé sur un faux plancher, n'a pas gondolé, fissuré, etc....

[58] L'arbitre soussigné conclut donc que l'entrepreneur devra réaliser des travaux afin de mettre fin de façon permanente aux problèmes affectant actuellement les planchers du corridor, de la salle à dîner et du salon de l'unité de logement de la bénéficiaire.

[59] La bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage et les honoraires de l'expert de la bénéficiaire sont à la charge de l'administrateur.

[60] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages, tenu compte des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné :

- rejette la demande de la bénéficiaire concernant la finition des murs et plafond,
- rejette la demande de la bénéficiaire concernant les couvre planchers dans les deux chambres,
- accueille la demande de la bénéficiaire concernant les couvre planchers du corridor, de la salle à dîner et du salon,
- condamne l'entrepreneur à exécuter les travaux pour mettre fin de façon permanente aux désordres constatés aux dits planchers,
- accorde à l'entrepreneur un délai de 60 jours à compter des présentes pour réaliser tous les travaux,
- condamne la Garantie à payer les honoraires de l'expert de la bénéficiaire,
- condamne la Garantie à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

4 octobre 2005

Résumé

Recouvrement de bois franc d'un plancher d'une unité d'habitation en demi sous-sol. Installation non conforme aux règles de l'art. L'entrepreneur doit effectuer les réparations afin de corriger la situation de façon permanente. L'administrateur doit assumer les frais d'arbitrage et les honoraires de l'expert de la bénéficiaire.