

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI)

Entre

Madame Ginette Bérubé
Bénéficiaire

Et

Les Maisons Zibeline Inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
Administrateur

N° dossier Garantie : 055986

N° dossier SORECONI : 050620001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Monsieur Claude Mélineau
Pour les bénéficiaires :	Madame Ginette Bérubé
Pour l'entrepreneur :	Monsieur Réjean Leclerc
Pour l'administrateur :	Monsieur Jocelyn Dubuc
Date(s) d'audience :	9 mai 2006 & 12 juillet 2006
Lieu d'audience :	Résidence de la bénéficiaire à Laval
Date de la décision :	31 juillet 2006

[1] En raison de l'incapacité d'agir de l'arbitre précédemment nommé dans ce dossier, à cause d'une hospitalisation urgente, l'arbitre soussigné a reçu son mandat de SORECONI le 1^{er} mai 2006.

[2] La bénéficiaire appelle de la décision de l'administrateur du 7 juin 2005 .

[3] La visite des lieux et une conférence préparatoire précédant l'ouverture formelle de l'audition furent faites le 9 mai 2006 à 13.30 heures. Après avoir identifié les personnes présentes et leur rôle respectif dans le présent arbitrage, l'arbitre passe en revue les documents qui lui ont été transmis par les parties.

[4] Monsieur Réjean Leclerc, le représentant de l'entrepreneur, s'objecte à la tenue de l'audition parce que la bénéficiaire ne lui a pas transmis copie des expertises qu'elle entend présenter comme preuve. La bénéficiaire croyait que l'administrateur ferait parvenir une copie des expertises à l'entrepreneur.

[5] Le représentant de l'administrateur convient de transmettre sans délai les expertises en cause à l'entrepreneur : il s'agit du rapport de CELB du 5 juillet 2005 signé par M. Stéphane Bossus, et du rapport de Benjel Chimistes conseil inc., signé par M. Luc Salm, auquel est joint la facture pour cette expertise. L'entrepreneur devra aviser l'arbitre de son intention de recourir à une contre-expertise avant le 16 mai 2006.

[6] L'arbitre, dans sa lettre aux parties datée du 16 mai 2006, à cause des délais de transmission des expertises de la bénéficiaire par l'administrateur, accepte de reporter au 23 mai courant la date à laquelle l'entrepreneur devra décider de procéder ou non à une contre-expertise.

[7] Le 23 mai suivant, l'entrepreneur avise l'arbitre de son intention de procéder à une contre-expertise.

[8] Le 25 mai l'arbitre écrit aux parties que l'entrepreneur devra transmettre copie de sa contre-expertise aux autres parties avant le 3 juillet et qu'il fixe la reprise de l'audition à 9,30 heures le 12 juillet 2006 au domicile de la bénéficiaire.

PREUVE DE LA BÉNÉFICIAIRE

[9] L'audition est tout de même ouverte le 9 mai pour entendre M. Gilles Gaudreau, un voisin, qui est l'auteur de la lettre datée du 3 juillet 2005 transmise à l'arbitre par la bénéficiaire, et reproduite in extenso :

« Par la présente, je confirme avoir été témoin visuel d'accumulation d'eau d'environ 1 mètre sur la terrasse du 900 boul. Laval, #112. L'eau a pénétré à l'intérieur du condo. Je voyais environ 8 pouces d'eau à l'intérieur de cette unité à travers les portes-patio. Une pompe était installée afin d'évacuer cette eau. Ceci s'est produit le ou vers le 1^{er} octobre 2003. »

[10] Interrogé par la bénéficiaire, M Gaudreau affirme solennellement qu'il maintient le contenu de sa lettre. Il ajoute qu'il a vu les cernes sur le gyproc quand l'eau s'est retirée. Il ajoute que « Manuel (un employé de l'entrepreneur) était sur le 911 ». À la demande de l'arbitre , M. Gaudreau précise que l'employé en question était très énervé à cause de la situation.

[11] Après le témoignage de M. Gaudreau, l'arbitre suspend l'audition jusqu'à une prochaine convocation qui suivra les événements décrits dans les articles [5] à [8], ci-haut mentionnés.

[12] L'audition de la preuve de la bénéficiaire reprend le 12 juillet à 10,30 heures à son domicile.

[13] Madame Bérubé décrit les déficiences dont elle réclame correction par l'entrepreneur et qui sont l'objet de la décision de l'administrateur du 6 juin 2005. Elle affirme solennellement qu'elle n'a pas reçu d'information spécifique sur l'entretien des planchers de bois francs de la part de l'entrepreneur. Elle mentionne que les planchers de plusieurs appartements voisin ont été refaits par l'entrepreneur.

[14] M. Stéphane Bossus témoigne à titre d'expert. Il reprend les éléments de son rapport et ses recommandations pour corriger les anomalies et malfaçons constatées.

[15] M. Bossus, sans commenter le rapport de Benjel Chimistes conseil Inc., conclut que le protocole de décontamination recommandé ne peut être appliqué sans enlever le plancher au complet.

[16] Le signataire du rapport Benjel, M. Luc Salm, n'est pas présent à l'audition et ne peut donc être interrogé par les représentants des autres parties.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

[17] L'entrepreneur demande à M. Louis R. Denoncourt, ing., auteur de la contre expertise, dont copie a été expédiée à l'arbitre, de témoigner. M. Denoncourt reprend les éléments de son rapport daté du 30 juin 2006 en contrepartie des constatations et recommandations de M. Bossus.

[18] Tout en reconnaissant ne pas être expert en matière de moisissures, M. Denoncourt fait remarquer à l'arbitre que « *nous n'avons aucune raison de douter des résultats de prélèvements de moisissures effectués par Benjel* ». « *Or, tel que rapporté, (dans le tableau de la page 5) la seule moisissure prélevée qui pourrait produire des mycotoxines étaient retrouvées en quantité plus appréciables dans l'air extérieur* ».[...] «[...] *et les autres moisissures qui proviendraient de la résidence sont à des niveaux peu alarmants...* ».

[19] M. Bossus demande à M. Denoncourt, à titre d'expert, si on peut prendre à la légère les recommandations de Benjel ? M. Denoncourt répond qu'en l'absence du

signataire du rapport Benjel, il faut faire preuve de prudence eu égard à ses conclusions.

[20] Monsieur Réjean Leclerc affirme solennellement avoir remis à Madame Bérubé le livret de l'APCHQ qui est remis à tous ses clients et qui traite, entre autres, des planchers de bois franc. Il dépose ensuite quatre rapports d'inspection qui, à son avis, mettent en doute les affirmations de Madame Bérubé et de ses autres témoins relativement à une inondation. Ces rapports donnent les résultats de tests d'humidité sur le plancher de béton de l'unité #112 faits par le fournisseur et installateur de plancher de bois franc. Ce document indique également que la peinture finale, couleur incluse, était complétée le 12 septembre 2003.

[21] M. Leclerc nie qu'il y ait eu inondation de l'unité #112 le ou vers le 1^{er} octobre 2003 et que l'eau a dû être pompée pour assécher le plancher de cette unité.

[22] M. Leclerc mentionne que la hauteur de l'unité se mesure entre la dalle de béton et le plafond et qu'elle est de 8 pieds et non de 93 pouces comme le prétend Madame Bérubé. Il affirme enfin qu'une simple correction au cadre de porte sous l'unité de climatisation sera suffisante pour corriger l'esthétique de l'installation.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

[23] M. Jocelyn Dubuc, représentant de l'administrateur, incite l'arbitre à la prudence lors de son examen du rapport Benjel et surtout de sa recommandation radicale d'enlever complètement le plancher et le sous-plancher pour corriger une situation qui est mise en doute par l'expert de l'entrepreneur M. Denoncourt.

[24] Contrairement au signataire de la décision de l'administrateur du 7 juin 2006, Monsieur Dubuc est d'avis que les réclamations 1, 2 et 7 de la bénéficiaires auraient dû être couvertes par le Plan de garantie.

Fissure capillaire aux carreaux de céramique de la cuisine

[25] M. Dubuc propose, à l'instar de M. Denoncourt, d'enlever deux rangées de tuiles, de consolider le sous-plancher et de reposer les tuiles.

Légères ondulations et craquements du revêtement de plancher de bois franc

[26] Pour éliminer les ondulations dans les lattes de bois francs, causées par un surplus d'humidité, M. Dubuc se dit d'accord avec le sablage de tout le plancher et le revernissage des lattes.

Emplacement de l'unité de climatisation

[27] M. Dubuc est d'accord avec la correction proposée par l'entrepreneur, soit une simple correction au cadre de porte sous l'unité de climatisation pour corriger l'esthétique de l'installation.

[28] M. Dubuc rappelle à l'arbitre qu'aucune des personnes présentes au cours des inspections faites par les experts ou le conciliateur de l'administrateur n'a entendu le bruit fait par le climatiseur dont se plaint la bénéficiaire.

[29] Le représentant de l'entrepreneur intervient en soulignant que la bénéficiaire aurait du faire appel au fournisseur de l'unité de climatisation qui assurait le service gratuitement pendant la première année suivant l'installation.

[30] M. Dubuc est d'avis que les dépressions du plancher mentionnées aux points 3, 4, et 5 de la décision ne causent pas de préjudice et ne nécessitent pas de réparation.

AUTRE VISITE DES LIEUX

[31] Avant d'entendre la plaidoirie des représentants des parties, l'arbitre décide de faire une autre visite des lieux en compagnie des experts afin de visualiser les malfaçons dont la bénéficiaire réclame la correction. Cette visite permet à tous de se prononcer sur les malfaçons et les corrections possibles. L'arbitre constate également que personne ne remet en cause les mesures apparaissant dans le rapport de M. Bossus.

[32] L'arbitre constate de plus que les experts et le représentant de l'administrateur conviennent qu'e l'appareil de climatisation ne peut être parfaitement de niveau puisqu'une légère inclinaison est nécessaire pour l'écoulement de la condensation produite par l'appareil. De plus tous conviennent que l'installation du climatiseur qui présente une inclinaison inadmissible par rapport au mur doit être corrigée.

[33] L'arbitre et les autres personnes présentes ont constaté que le plancher cédait sous le poids de l'arbitre à plusieurs endroits provoquant un mouvement inacceptable des meubles installés à proximité.

PLAIDOIRIES

[34] Les remarques finales des représentants des parties tenant lieu de plaidoirie n'ajoutent pas d'éléments susceptibles d'aider l'arbitre à mieux apprécier la preuve présentée par chacune des parties.

[35] En plus de la facture de Benjel Chimistes consultant Inc déposée précédemment, M. Bossus, au nom de la bénéficiaire, dépose deux factures de sa firme CELB Inc. , la première en date du 5 juillet 2005 au montant de 1,265,28 \$, et la

seconde, en date du 9 mai 2006, au montant de \$575,13 et demande à l'arbitre d'en ordonner le remboursement par l'administrateur.

ANALYSE DE LA PREUVE

1- Fissure capillaire aux carreaux de céramique de la cuisine

[36] Les experts des parties intéressées et de l'administrateur s'entendent sur la méthode de correction de cette malfaçon.

2- Légères ondulations et craquements du revêtement de plancher de bois franc

[37] Les experts des parties intéressées et de l'administrateur conviennent de la présence d'ondulations dans les lattes de bois franc qui doivent être corrigées. Monsieur Denoncourt, à la section 2 de son rapport du 30 juin 2006, note;

« À notre avis, l'ampleur de ces désordres n'est pas normal »

[38] Monsieur Denoncourt ajoute à la sous-section A de la Section 2 :

« Toutefois, en date de notre visite et en date des photos de M. Bossus, les lattes de chêne pré-vernies des parquets gondolaient d'une façon anormale, sous l'effet d'une humidification provenant du support de revêtement »

[39] M.Dubuc reconnaît que ces ondulations ont été causées par un « surplus d'humidité »

[40] Toutefois, les experts ne s'entendent pas sur les corrections à apporter. Monsieur Denoncourt, dans le 5^e paragraphe de la sous-section A citée plus haut, propose la correction décrite ci-après :

« Depuis la pose des parquets, le taux d'humidité de la dalle de béton, du support de contreplaqué et des lattes de bois devrait s'être ajusté à une condition d'équilibre. De plus, tordues, les lattes ne devraient pas se détordre aisément, même sous de nouvelles conditions d'humidification. Dans ce contexte des choses, nous sommes d'avis que, sans avoir à refaire les parquets et à risquer le même phénomène de gondolage à nouveau, les parquets pourraient être sablés et vernis pour corriger leur aspect. »

[41] Monsieur Dubuc, représentant de l'administrateur accepte cette solution.

[42] L'arbitre doit également tenir compte d'autres remarques consignées au rapport de M. Denoncourt qui ne supportent pas sa recommandation de procéder au sablage des parquets comme mesure correctrice des anomalies compte tenu « de l'ampleur de ces désordres ». (Citation au paragraphe [37] ci-haut).

[43] Dans la sous-section A (pages 2 et 3.) M. Denoncourt critique l'installation du support de revêtement :

« En guise de pare-vapeur, on aurait placé un papier-feutre sur la dalle (de béton de 6 pouces coulée sur un remblai de sable de + ou – 3 à 4 pieds d'épaisseur) avant de déposer le support de revêtement, un contreplaqué de 5/8 de pouce. »

« Par expérience, nous sommes d'opinion qu'un papier-feutre de 15# n'est pas suffisamment étanche pour agir comme pare-vapeur entre une dalle sur sol et un parquet de bois. Selon les saisons et les fluctuations de la nappe d'eau, l'humidité du sol et du remblai de sable traverse donc vraisemblablement la dalle et vient affecter les lattes »

[44] Au paragraphe suivant, M. Denoncourt ajoute :

« Selon les rapports de relevés d'humidité des planchers de béton...(qui n'ont pas été déposés en preuve pour la date de la pose des parquets) le taux d'humidité de la dalle du logement était stable et approprié préalablement à la pose des parquets, mais la présence des parquets empêche maintenant l'assèchement rapide du béton à l'air libre, d'où l'humidification des lattes des parquets et leur gondolage et craquements. »

[45] Compte tenu de l'opinion de M. Denoncourt, il serait irresponsable de ne pas s'assurer que le pare-vapeur est approprié et que le taux d'humidité de la dalle de béton est acceptable selon les normes avant d'entreprendre quelque travaux de correction que ce soit.

[46] Bien que Monsieur Leclerc ait déposé quatre rapports d'inspection contenant la lecture du degré d'humidité de la dalle de béton à des dates différentes, l'arbitre ne peut considérer que ces rapports contribuent à nier l'existence d'une inondation que Monsieur Gaudreau dénonce dans sa lettre du 3 juillet 2005. et qu'il situe *« le ou vers le 1^{er} octobre 2003 »*. Les deux premiers rapports sont datés du 24 et du 30 septembre 2003, soit avant la date potentielle de l'inondation.

[47] Monsieur Leclerc n'a pas jugé bon de répondre au questionnement de M. Bossus à l'examen des rapports d'inspection dont celui du 30 octobre 2003 qui fait état de la présence d'eau dans plusieurs unités de cet immeuble. La date d'installation des parquets n'a pas été précisée par M. Leclerc.

[48] L'arbitre a également constaté que le taux d'humidité relative rapporté pour l'unité #112 est plus élevé que celui des unités des autres bâtiments couverts par ces rapports. Il a également constaté que le taux d'humidité de la dalle de béton de l'unité #112 apparaissant dans le rapport d'inspection du 30 octobre 2003 est passablement plus élevé que celui rapporté pour les autres unités de ce bâtiment et que celui des unités des autres bâtiments. Le témoignage de Monsieur Leclerc et les rapports

d'inspection n'ont pas convaincu l'arbitre que le témoignage de M. Gaudreau était pure fabrication.

[49] De son côté, le rapport de M. Bossus est très précis quant aux dommages constatés aux lattes de bois francs. Il les décrit en détail à la section 5.1 de son rapport du 5 juillet 2005. Au 3^e paragraphe de la page 9, section 6. de son rapport, M. Bossus conclut :

« Les lattes du plancher de bois franc devront donc être remplacées sur l'ensemble des surfaces du plancher du condominium sous étude. »

[50] Compte tenu de l'ampleur des déformation et des aspérités des lattes de bois ainsi que de l'écart entre les lattes à plusieurs endroits sur l'ensemble des parquets, l'arbitre ne peut retenir la solution proposée par l'entrepreneur et l'administrateur. Le sablage aurait pour effet d'amincir anormalement les lattes de bois et ainsi d'en réduire la vie utile et de diminuer la possibilité d'utiliser cette mesure dans l'avenir pour maintenir l'apparence normale du plancher. La bénéficiaire n'a pas à subir un tel préjudice puisqu'elle ne peut être tenue responsable des anomalies qu'elle dénonce.

[51] Dans son témoignage, M. Denoncourt fait état du faible taux de mycotoxines à l'intérieur de l'Unité, présentes en nombre inférieur à celui retrouvé dans l'air extérieur. L'arbitre ne retient donc que les conclusions décrites à la 2^e phrase du 4^e paragraphe ainsi qu'au 6^e paragraphe de la section VII du rapport de Benjel Chimistes consultant Inc. :

« Si le pourtour des murs (plinthes et placoplâtre) montrent des traces d'eau pendant la démolition (des parquets) , ils doivent être remplacés également »

« Tous les bois de support qui ne peuvent être enlevés et qui sont contaminés doivent être brossés et aspirés puis recouverts de deux (2) couches de Polyprep de Sico à base d'alcool ou équivalent) »

3. Dépression du plancher dans la chambre 1, près de la garde-robe

4. Dépression du plancher dans la chambre 2, près de la fenêtre

5. Dépression du plancher près de la porte de la salle de bain

[52] L'arbitre a constaté que tous les participants à la visite des lieux ont reconnu l'exactitude des mesures prises par M. Bossus lors de son inspection initiale concernant ces trois éléments de la décision de l'administrateur du 7 juin 2005. Les mesures ont été vérifiées par l'expert de l'entrepreneur en présence de l'arbitre et du représentant de l'administrateur.

[53] Encore une fois on ne s'entend pas sur les mesures correctives. En fait, seul l'expert de la bénéficiaires propose des correctifs. L'expert de l'entrepreneur note au 2^e paragraphe de la page 4 de son rapport :

« Devant et dans le garde-robe, l'affaissement n'est pas nuisible et peu remarquable à l'œil nu. Dans le corridor, il faut mettre le pied contre le mur, et y mettre son poids, pour noter l'enfoncement, ce qui ne nécessite pas une impérative correction. »

[54] M. Dubuc, quant à lui, fait remarquer à l'arbitre qu'il ne voit pas la nécessité de réparer (ces dépressions).

6. Bruit de l'unité de climatisation

[55] Aucune des personnes présentes à l'audition le 9 mai et le 12 juillet 2006, y compris l'arbitre, n'a pu entendre le bruit de l'unité de climatisation dont se plaint la bénéficiaire. En conséquence, l'arbitre ne retient pas cette réclamation.

7. Emplacement de l'unité de climatisation

[56] L'arbitre ne peut donner satisfaction à la bénéficiaire qui exige que l'appareil de climatisation soit parfaitement installé au niveau. Il retient que les experts et le représentant de l'administrateur conviennent qu'une légère inclinaison est nécessaire pour l'écoulement de la condensation produite par l'appareil. Toutefois, l'arbitre retient que tous conviennent que l'installation du climatiseur qui présente une inclinaison inadmissible par rapport au mur doit être corrigée.

DÉCISION

[57] En conséquence, s'appuyant sur l'observation des anomalies et malfaçons identifiées par les experts et le représentant de l'administrateur, les trois reconnaissant que la cause des anomalies au plancher de bois franc est l'excédant d'humidité dont la bénéficiaire ne peut être tenue responsable, qu'il y ait eu ou non inondation, tout en retenant avec prudence une partie des recommandations du rapport Benjel, l'arbitre ordonne à l'entrepreneur de procéder au remplacement de toutes les lattes de bois franc constituant les parquets de l'unité #112, propriété de la bénéficiaire.

[58] L'entrepreneur devra retenir les services d'une firme d'experts en bâtiment qui devra produire sur place, en présence d'un expert désigné par l'administrateur et, si elle le désire, d'un expert désigné par la bénéficiaire aux frais de cette dernière, un rapport qui devra certifier :

1 :- que le niveau d'humidité de la dalle de béton est acceptable selon les normes reconnues dans l'industrie et le CNB pour procéder à l'installation du support de revêtement;

2 :- que le moyen retenu par l'entrepreneur pour assécher la dalle, si le taux d'humidité de la dalle excède un niveau acceptable, est approprié;

3 :- que la durée de séchage est acceptable et qu'il n'y a pas lieu, le cas échéant, d'appliquer les conclusions du rapport Benjel retenues au paragraphe [51] ci-haut mentionné;

4 :- que le pare-vapeur choisi par l'entrepreneur est conforme aux normes applicables aux travaux à exécuter;

5 :- que le contreplaqué choisi par l'entrepreneur et les modalités d'installation sont conformes aux normes;

6 :- que les lattes de bois franc sélectionnées par l'entrepreneur sont de même nature et de qualité égale à celles qui doivent être remplacées;

7 :- que le personnel retenu pour faire l'installation des nouveaux parquets a les qualifications requises pour faire le travail selon les règles de l'art et que la plan d'installation est acceptable selon la pratique reconnue dans l'industrie.

[59] La manutention des meubles et autres effets de la bénéficiaire pendant la période des travaux de reconstruction des parquets seront à la charge de l'entrepreneur. Le tout devant être remis en place comme avant le début des travaux.

[60] Les frais de séjour de la bénéficiaire pendant les travaux , n'excédant pas les montants prévus au Règlement, à l'exclusion des frais de subsistance, seront à la charge de l'entrepreneur. Elle devra réintégrer son domicile dès qu'elle en recevra l'autorisation de l'entrepreneur.

[61] En procédant à la reconstruction des parquets, l'entrepreneur verra à corriger les malfaçons à l'origine des réclamations 3., 4. et 5..

[62] Compte tenu de la nécessité de vérifier le niveau d'humidité de la dalle de béton et du support de revêtement ainsi que la qualité du pare-vapeur sur l'ensemble du plancher de l'unité, ces vérifications entraîneront l'obligation d'enlever les tuiles du plancher de cuisine et de les reposer. Les tuiles brisées dans l'opération seront remplacées par l'entrepreneur. Elles devront être identiques à celles qui seront replacées.

[63] L'entrepreneur devra repositionner le climatiseur en lui donnant l'inclinaison minimale nécessaire à l'écoulement de la condensation. Il devra également éliminer l'espace entre la base du climatiseur et le mur. L'arbitre est conscient que pour ce faire l'entrepreneur devra remplacer le cadre au dessus de la porte où est situé l'appareil. L'arbitre demande à l'entrepreneur de préserver au maximum l'esthétique de l'ensemble des portes qui peuvent être vues dans un même coup d'œil.

[64] Les travaux nécessaires pour donner suite à la présente décision devront être complétés avant le 30 septembre 2006.

FRAIS D'EXPERTISE

[65] L'Administrateur remboursera les frais d'expertise de la bénéficiaire aux montants suivants :

Facture no 47223 du 2005-08-19 de Benjel Chimistes conseil inc. : 460.10 \$

Facture CELB No 110129, en date du 5 juillet 2005 : 1,265,28 \$,

Facture de CELB no 111077, en date du 9 mai 2006 : \$575,13

FRAIS D'ARBITRAGE

[66] La bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un aspect de sa réclamation, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 31 juillet 2006

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

Claude Mériteau, arbitre

Résumé

Les experts des parties intéressées et de l'administrateur reconnaissent que les anomalies des parquets de bois francs ont été causées par l'excédant d'humidité. Ils ne s'entendent pas sur les corrections à faire. La responsabilité de la bénéficiaire n'est pas prouvée. L'arbitre retient en partie les recommandations des experts de la bénéficiaire et ordonne le remplacement des tous les parquets de l'unité et d'autres corrections.