

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

**SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION  
DES CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE  
No: 060996**

**Dossier # :050713003**

Mme Lise Dion

Bénéficiaire  
Demanderesse

c.

Les Constructions Sydobert Inc.  
Entrepreneur  
Intimé

Et

La garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ Inc.

Administrateur du plan de Garantie  
Mis en cause

---

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

---

**ARBITRE :**  
**Marcel Chartier, avocat**  
**800 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 2450**  
**Montréal, QC**  
**H3B 4V7**

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 30 août 2005.

### Historique du dossier

1 <sup>er</sup> juin 2003	Contrat préliminaire et contrat de garantie
22 avril 2004	Déclaration de copropriété
13 mai 2004	Réception du bâtiment
9 février 2005	Demande de réclamation de la bénéficiaire
2 juin 2005	Inspection du bâtiment
20 juin 2005	Rapport d'inspection de l'administrateur
3 août 2005	Demande d'arbitrage
30 août 2005	Désignation de l'arbitre
1 <sup>er</sup> septembre 2005	Avis d'audition
29 septembre 2005	Audition
3 octobre 2005	Décision

## Identification des parties

### BÉNÉFICIAIRE

Mme Lise Dion  
15 500 rue Sherbrooke Est, Unité 82  
Montréal, QC H1A 5T9

### ENTREPRENEUR

Les Constructions Sydobert Inc.  
34 rue Guimond  
Repentigny, QC J5Y 1W5  
Tel. : 450-654-4209  
Fax : 450-654-1542

### ADMINISTRATEUR

La garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc  
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine  
Anjou, Qc, H1M 1S7  
Tél. : (514) 353-9960  
Fax : (514) 353-3393

## Liste des pièces produites au dossier lors de l'audition

**Pièce B-1 :** Dépliant du fabricant montrant du bois franc en érable de couleur pâle.

**Pièce B-2:** Dépliant du fabricant obtenu par la bénéficiaire chez le fabricant où il y est indiqué de façon manuscrite le choix de Select et Meilleur pour la qualité du plancher de bois franc et signé de Suzanne sans inscription de date; ce document est remplacé, à l'audience, par une photocopie que l'on retrouve à la page 4 de la pièce B-3 ci-après.

**Pièce B-3:** 5 pages numérotées de photocopies de document produites en liasse.

**Pièce B-4:** Carte d'affaires de M. Francis Turgeon, représentant de la cie Peinture Micca Inc..

**Pièce B-5:** 4 photos en liasse du plancher de bois franc (merisier) de la bénéficiaire.

**Pièce A-12:** Liste préalable d'éléments à vérifier et réception du bâtiment en date du 13 mai 2004

## **AUDITION DU 29 SEPTEMBRE 2005**

[1] La visite des lieux et l'audition ont eu lieu le 29 septembre 2005 au domicile de la bénéficiaire au 15 500 rue Sherbrooke Est, unité 82, Montréal.

[2] Étaient présents à l'audition :

- 1) Mme Lise Dion, la bénéficiaire
- 2) M. Donald Tremblay, représentant de l'entrepreneur;
- 3) Me Luc Séguin, procureur de l'administrateur.
- 4) M. Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur;

### **Témoignage de la bénéficiaire**

[3] La bénéficiaire témoigne à l'effet qu'elle a fait affaires avec M. Aubert qui était vendeur pour l'entrepreneur.

[4] Elle dépose, comme pièce B-1, un dépliant montrant le plancher de bois franc très pâle. Ce dépliant provient du fabricant de plancher de bois franc Lauzon. Elle produit ensuite un autre document comme pièce B-2, soit aussi un dépliant provenant encore de la compagnie de bois franc Lauzon, signé de Suzanne où la bénéficiaire réfère à ce qui est écrit à la main, entre autres, Select et Meilleur. Sur le même document, elle raconte qu'elle a fait écrire pâle, même couleur par ladite Suzanne, une représentante chez Lauzon. Ce document B-2 est immédiatement remplacé par la pièce B-3 qui contient 5 pages, la page 4 est une photocopie de la pièce B-2.

[5] Elle continue en disant que, quand elle est entrée dans sa maison, elle a vu tout de suite qu'il y avait des couleurs foncées au plancher sur un grand nombre de planches de bois franc.

[6] Elle avait d'abord demandé le style colonial qu'elle a changé par la suite pour Select et Meilleur. Sur ce point particulier, elle réfère à la page 2 de B-3 où l'on peut lire merisier

select 2-1/4” pour la dînette, le salon, la chambre no 2, la chambre no 3 et le passage du haut. Elle a donc, dit-elle, commandé du merisier Select et Meilleur.

[7] Et, à la page 3 de la pièce B-3, elle fait remarquer que les planchers Northern Classics sont offerts en différent grade, Select et Meilleur, Pacific et Colonial.

[8] La page 5 de la pièce B-3 constitue une expertise pour fin d'assurances et on lui aurait dit que son plancher était de grade 3. Sur ce document il est aussi écrit que ceci est pour fin d'assurances.

[9] Le procureur de l'administrateur s'objecte à la production de ce dernier document car on voit mal la signature d'une part, il n'y a pas de date et il ne sait pas qui l'a préparé d'autre part. La bénéficiaire produit alors la carte d'affaires de M. Francis Turgeon de Repentigny qui représente une compagnie de peinture, soit Peinture Micca inc. Le procureur de l'administrateur réplique alors que ce représentant de compagnie de peinture vient se prononcer sur la qualité du bois et l'on ne peut pas le questionner puisqu'il n'est pas assigné comme témoin. L'arbitre maintient l'objection du procureur de l'administrateur. La bénéficiaire se croit alors lésée car, dit-elle, c'est bien beau les principes de loi, mais ce n'est pas humaniste pour elle.

[10] L'entrepreneur ajoute, de son côté, qu'une expertise ne peut pas être faite par n'importe qui, il faut que la personne soit une experte et il faut qu'elle le prouve. L'arbitre est d'accord.

[11] Pour terminer, sur ce point, la bénéficiaire tient à ajouter que cet homme vend aussi des planchers. La carte d'affaires de M. Francis Turgeon représentant de la compagnie Peinture Micca Inc. est produite comme pièce B-4.

[12] Elle continue en disant que le poseur lui aurait déclaré que les planches qui n'étaient pas bonnes, il ne les poserait pas. C'est aussi ce que le vendeur, M. Aubert, lui avait promis.

[13] L'entrepreneur s'objecte alors à ce que la bénéficiaire témoigne pour M. Aubert. Il aurait fallu, dit l'entrepreneur, que M. Aubert soit ici; il a raison.

[14] L'arbitre maintient l'objection de l'entrepreneur.

- [15] La bénéficiaire ajoute, pour terminer sur ce point, qu'on lui a dit qu'elle ne gagnerait jamais rien contre l'APCHQ et que, quant à elle, elle se défend comme elle peut avec ses petits moyens. Elle trouve que l'entrepreneur et le procureur de l'administrateur discutent ensemble et contre elle. Le soussigné rétablit les faits en lui expliquant que ce n'est pas le cas, que le procureur de l'administrateur est indépendant de l'entrepreneur et qu'il défend la décision de l'administrateur c'est-à-dire, le rapport de l'inspecteur, il fait son devoir comme tout bon avocat.
- [16] La bénéficiaire dépose alors quatre photos prises avec une caméra numérique qui sont cotées B-5 a), b), c), et d). Le procureur de l'administrateur accepte la production des photos a) et b) de la pièce B-5 mais s'objecte au dépôt des deux autres photos déposées comme B-5 c) et B-5 d). Le soussigné ne voit pas une bien grande différence dans les photos et il en permet la production. La bénéficiaire raconte que ce qu'elle n'a pas aimé ce sont les couleurs foncées du plancher. Elle aurait voulu que tout le bois soit pâle. Elle aurait voulu avoir le bois qui restait après la pose. Elle n'a même jamais eu la boîte (ni les restants de bois) bien qu'elle l'ait demandé à plusieurs reprises. Elle réfère à l'onglet 5 du cahier des pièces de l'administrateur et elle dit qu'elle n'a jamais entendu parler du 5 % quant aux écarts de qualité inférieure. Quant à elle, une petite variance, ça peut aller. Elle souligne que dans la même pièce, le fabricant Lauzon recommande de changer quelques planches.
- [17] Elle ne demande pas le ciel mais une bonne entente avec l'entrepreneur. Pour elle, c'est très dur car elle perd, aujourd'hui, des sous à son travail, comme elle en a perdu auparavant. Elle veut simplement la justice. Elle termine en disant que personne ne veut s'impliquer pour elle et tous lui disent que l'APCHQ va gagner.

### **Questionnaire et représentation du représentant de l'entrepreneur M. Tremblay**

- [18] Il y a une demande d'arbitrage, le procureur de l'administrateur reconnaît à l'entrepreneur que l'administrateur doit remettre une copie de tout son dossier à l'arbitre. Et sur ce, l'entrepreneur fait remarquer que la liste des éléments à parachever, corriger ou réparer,

avec la déclaration de réception du bâtiment, n'est pas au dossier. Le procureur de l'administrateur la produit alors comme pièce A-12. Ce document porte la date du 13 mai 2004 et la bénéficiaire n'a coché aucun élément à parachever, corriger ou réparer et elle déclarait recevoir le bâtiment sans réserve, dit l'entrepreneur. Sur ce, la bénéficiaire dit qu'elle aurait signé n'importe quoi pour rentrer chez elle. Elle a fait confiance à M. Tremblay.

- [19] À une question de M. Tremblay, la bénéficiaire reconnaît avoir changé l'option de son plancher pour du Sélect et Meilleur. Le représentant de l'entrepreneur réfère à la pièce B-1 et demande à la bénéficiaire si c'était un plancher comme celui-là qu'elle voulait. Elle répond qu'elle voulait la couleur pâle comme ce plancher. M. Tremblay lui fait lire le document et elle constate que c'est de l'érable que l'on y montre et non pas du merisier. M. Tremblay dit alors qu'il peut comprendre que la bénéficiaire soit déçue car ce qu'elle voit sur B-1, ce n'est pas le plancher qu'elle a acheté. Avec l'érable, il fait remarquer que les variances sont moins fortes que sur le merisier. Il continue en disant qu'il y a des essences de bois où les différences de couleurs sont plus marquées que pour d'autres, comme le merisier par exemple. Il a vérifié la facture, le nombre de pieds carré, la sorte et la qualité de bois; et c'est bien ce que la bénéficiaire a eu. Il a fait venir, par la suite, le représentant du manufacturier qui lui a confirmé le tout par écrit dans une lettre du 15 décembre 2004 (voir onglet 5 du cahier des pièces émis par l'administrateur). Il reconnaît qu'il y a des variances acceptables de 5%. À tout événement, continue-t-il, pour aider à la satisfaction du client, le fabricant est encore prêt aujourd'hui à donner deux boîtes de matériel, mais l'installation devra être faite par la bénéficiaire. Dans le document A-12, dit le représentant de l'entrepreneur, il n'y a rien qui fasse référence au plancher ou à des problèmes quelconques. L'entrepreneur termine son témoignage en disant qu'il n'y a rien au dossier qui établisse qu'elle voulait un plancher complètement de couleur pâle, et que, si elle avait choisi le plancher B-1, elle aurait dû faire un autre choix, c'est-à-dire de l'érable et d'ailleurs il y en avait dans les choix de couleur qu'elle voulait.



## **Questionnaire de l'inspecteur Rocheleau par le procureur de l'administrateur.**

[20] L'inspecteur Rocheleau a écrit la décision le 20 juin 2005 alors que la bénéficiaire a reçu le bâtiment le 13 mai 2004. La lettre de plainte de la bénéficiaire a été reçue le 9 février 2005 mais elle datait du 25 janvier 2005. Elle est dans le cahier des pièces émis par l'administrateur sous l'onglet A-6. Il a procédé à l'inspection le 2 juin 2005 et sa décision a été faite le 20 juin 2005. La bénéficiaire lui a montré le plancher tout comme avant l'audition en lui mentionnant qu'il y avait des lattes plus foncées. À la pièce A-12, la bénéficiaire ne se plaint d'absolument rien. La couleur foncée dit-il, demeure une situation apparente et cela n'a pas été dénoncé. C'est pour cette raison qu'il ne pouvait pas reconnaître la dénonciation ainsi qu'il l'écrit dans sa décision.

[21] M. Rocheleau termine en disant que le point n'a pas été dénoncé comme une situation apparente. Selon son expérience, de toute façon, ce n'est pas une malfaçon. Dans un plancher de bois franc en merisier, comme celui de la bénéficiaire, il y a des variances et c'est tout à fait normal.

### FIN DU QUESTIONNAIRE DE M. PIERRE ROCHELEAU

[22] La bénéficiaire intervient alors pour dire qu'elle ne se plaint pas de malfaçons mais des variances de couleurs dans les planches.

[23] À une question du procureur de l'administrateur, elle répond qu'elle avait choisi une couleur pâle, tel que dans la pièce B-1.

[24] La raison pour laquelle le dossier a traîné en longueur, dit-elle, c'est que M. Théoret, qui a écrit le rapport pour le fabricant Lauzon, allait souvent à Toronto et qu'il était très difficile à rejoindre. C'est pour cela qu'il y a eu des délais; au surplus, elle voulait une entente à l'amiable.

[25] Le représentant de l'entrepreneur intervient à nouveau pour préciser qu'il n'offre pas quoi que ce soit à la bénéficiaire, mais c'est plutôt le fabricant qui lui a fait une offre. Sur ce, la bénéficiaire réplique qu'elle n'a pas fait affaires avec le fabricant mais avec l'entrepreneur. Elle voulait un plancher pâle et on lui a dit que c'est du pâle qu'elle allait avoir.

### FIN DE LA PREUVE TESTIMONIALE

## Plaidoyer de l'entrepreneur

[26] L'entrepreneur plaide que la bénéficiaire a l'obligation des documents qu'elle signe. Sur ce point précis, il entend déposer une décision de l'arbitre Jacques Ouellet (Soreconi) en date du 30 janvier 2001 que le soussigné connaît incidemment.

## Plaidoyer du procureur de l'administrateur

[27] Au début de son plaidoyer le procureur de l'administrateur produit un cahier d'autorités dont voici la table des matières :

- 1) *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, c. B-1.1, r.0.2;
- 2) La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc c. Maryse Desindes et al., C.A. Montréal, 500-09-013349-030, le 15 décembre 2004, Juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle;
- 3) Raymonde Haussman-Elbaz c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Construction Arsenault & Frères, décision arbitrale rendue le 16 mars 2005, par l'arbitre me Johanne Despatis;
- 4) Nicole Simard Vitaley c. La Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ inc. et 9097-1565 Québec inc., décision arbitrale rendue le 19 avril 2005, par l'arbitre René Blanchet, ing.;
- 5) Jams Bélanger et Stéphane Bélanger c. Les Construction D/F Roy inc. Et La Garantie Qualité-Habitation, décision arbitrale rendue le 30 novembre 2001, par l'arbitre Marcel Chartier;
- 6) France Brousseau c. La Groupe Trigone Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision arbitrale rendue le 4 février 2005, par l'arbitre Claude Dupuis, ing.;
- 7) Eleonora Fiore et Khalid Boudribila c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Construction Trilikon inc., décision arbitrale rendue le 18 février 2005, par l'arbitre Me Johanne Despatis;
- 8) Lise White et Le Groupe Trigone Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision arbitrale rendue le 28 mars 2005, par l'arbitre Claude Dupuis, ing.;

- 9) Michel Gariépy c. Construction J. Thériault inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision arbitrale rendue le 19 mai 2005, rendue par l'arbitre Marcel Chartier.

[28] À l'onglet 1, page 12, soit l'article 25 du Règlement, le procureur de l'administrateur lit :

« réception de la partie privative » : l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger; »

[29] Et le procureur fait remarquer que, ainsi qu'on l'a vu à la pièce A-12, il n'y a rien à corriger.

[30] À l'onglet 2, page 1, le procureur attire l'attention de l'arbitre sur le fait que le règlement est d'ordre public. D'après le procureur de l'administrateur, tout au plus, ce que l'on a, c'est une mésentente contractuelle. Or, en l'absence de malfaçons, ou vices cachés, ce n'est pas couvert par la garantie. La décision de l'administrateur est dans le cadre et en fonction du Plan de garantie. La bénéficiaire a bien vu qu'il y avait différentes teintes, c'était une situation apparente. Or, selon l'article 27, deuxième alinéa, la dénonciation doit être faite par écrit: et dans la liste (pièce A-12) aucune dénonciation n'est faite.

[31] À l'onglet 3 du cahier d'autorités, il réfère l'arbitre aux paragraphes 51 à 55 où l'on peut lire :

« [...] »

**[51]Points 10, 11, 12 et 13 : Appareil d'éclairage absent à l'arrière; Soffite endommagée à la corniche; Peinture à refaire dans toute la maison; Baignoire endommagée**

[52]Ces points soulèvent la question de la conformité de ces réclamations aux exigences du Plan qui selon l'administrateur auraient dû être dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment et ne l'ont pas été.

[53]Le premier paragraphe de l'article 10 du Plan se lit ainsi :

*« La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :*

*(1)*

*le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois 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 trois jours qui suivent la réception;*

*[...] »*

[54] Il ressort des alinéas qui précèdent que la seule existence d'une malfaçon apparente, ou encore l'inachèvement de travaux au moment de la réception, ne sont pas suffisants selon le Plan pour donner ouverture à un recours en faveur d'un bénéficiaire. En effet, il faut que ces situations soient en outre dénoncées par écrit, au moment même de la réception du bâtiment, ou dans les trois jours qui suivent, si le bénéficiaire n'avait pas encore emménagé.

[55] Or, selon la preuve non contredite, les problèmes rapportés aux points 10, 12 et 13 n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment, contrairement à une exigence formelle et explicite du Plan et à laquelle il n'appert pas que l'arbitre soit habilitée à passer outre. À elle seule, cette raison m'amène à rejeter comme irrégulièrement formulées les réclamations concernant les points 10, 12 et 13. »

[32] Puis le procureur de l'administrateur réfère à l'onglet 4, du cahier d'autorités page 7 aux points 11 à 16 :

« Point 11 @ 16 incl. :

Pour les points :

**11 : TABLETTES D'ARMOIRES ABSENTES À LA CUISINE**

**12 : ESPACEMENT AUX JOINTS DES MOULURES À LA CUISINE**

**13 : TROUS POUR FIXATION DES MOULURES APPARENTES À LA CUISINE**

**14 LONGUEUR DE COUPE DES CACHE-NÉONS AUX ARMOIRES DE CUISINE**

**15 : CÉRAMIQUE MURALE ABSENTE À LA SALLE DE LAVAGE DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

**16 : PLATRÂGE DES JOINTS DE GYPSE À LA SALLE À MANGER ET À LA CUISINE**

Pour ces points, l'inspecteur refuse de se prononcer en invoquant qu'il s'agit toutes de situations apparentes qui n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment.

Le paragraphe 10 du Règlement stipule :

*« 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :*

*(1) le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;*

*(2) la réparation des vices et malfaçons apparentes 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 trois jours qui suivent la réception;*

les soulignés sont de moi

L'article 3.2 du contrat de garantie est au même effet

Les points 11 @ 16 sont effectivement des situations apparentes et elles n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment, le 21 septembre 2003. Il s'ensuit que la Bénéficiaire a alors renoncé à demander la correction de ces points.»

[33] Le procureur continue en disant que, même s'il s'agissait de vice majeur, le délai raisonnable ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice, ou en cas de vice, ou de perte graduelle, de leur première manifestation. Or, si l'on réfère à la pièce 6, dès mars ou avril 2004, la bénéficiaire avait constaté la différence de teintes. En conséquence, si l'on compte 6 mois, on constate qu'en janvier 2005, on a dépassé le délai de 6 mois. Donc la dénonciation est tardive. Les onglets 5, 6, 7 et 9 du cahier d'autorités sont des décisions sur le même point, c'est-à-dire sur le délai non respecté.

[34] À l'onglet 8 page 6 du cahier d'autorités, le procureur fait référence aux paragraphes 22 et 23 :

[22] Le problème est que la bénéficiaire, qui a constaté cette malfaçon en juin 2001, ne l'a dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur qu'en mars 2004, soit quelque 33 mois après la découverte. Il est vrai que la bénéficiaire a dénoncé la situation, verbalement à l'entrepreneur bien auparavant, mais ce dernier n'a pas réagi.

[23] Un délai de dénonciation de 33 mois m'apparaît tout a fait déraisonnable. Une décision contraire serait tout à fait injuste envers

l'administrateur, lequel se porterait garant des travaux alors qu'il aurait été informé de la situation plus de trois ans après la découverte.»

#### FIN DU PLAIDOYER DE ME SÉGUIN

- [35] La bénéficiaire revient pour dire qu'elle ne se plaint pas d'une malfaçon, mais l'on n'a pas installé le plancher qu'elle a choisi. Elle ne comprend pas pourquoi l'on parle de malfaçons, Quant à elle, sa parole, c'est un contrat verbal et elle considère qu'elle a raison. C'est le fabricant Lauzon qui s'est éternisé et qui a fait prolonger les délais. Quant à elle, elle avait un contrat verbal. Elle a toujours fait confiance à l'entrepreneur et à l'administrateur. Si on ne peut pas faire confiance, termine-t-elle, où s'en va-t-on?
- [36] Et le représentant de l'entrepreneur, M. Tremblay, termine les plaidoiries en disant que le plancher qu'elle a choisi, c'est celui qu'elle a acheté pour elle et il n'y a pas de malfaçons.

#### **Analyse de la preuve**

- [37] À part la question de délais invoqués par le procureur de l'administrateur, la bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont d'accord pour dire qu'il n'y a pas de malfaçons.
- [38] La bénéficiaire admet que le plancher est bien fait, rencontre les Règles de l'art quant à la pose, mais contient, selon elle, des teintes plus foncées i.e. n'est pas complètement pâle; elle s'était entendue verbalement à l'effet que le plancher serait pâle à la grandeur sans teintes foncées. Pour elle, un contrat verbal, cela fait partie de son entente contractuelle.
- [39] Toutefois, personne n'est venu corroborer l'entente verbale; et même s'il y avait eu un témoin, l'on ne peut pas contredire, en droit, (voir article 2863 du Code civil) un écrit valablement fait comme la pièce A-12 où la bénéficiaire ne dénonce rien.
- [40] Qui plus est, comme il n'y a pas de malfaçons ainsi qu'il est décrit plus-haut, il s'ensuit que l'administrateur doit être exclu du conflit, car il ne peut pas couvrir ce qui est bien fait même si ce n'est pas du goût ultime de la bénéficiaire.
- [41] Le plancher de bois franc est en merisier de qualité Select et Meilleur. De visu, la pose est bonne, la finition est belle: d'un commun accord.

- [42] Cependant, le fabricant du plancher trouve que "quelques planches" devraient être enlevées et, à ce titre, il offre 2 boîtes de matériel à la bénéficiaire dans une lettre du 15 décembre 2004, (voir onglet 5 du cahier des pièces émis par l'administrateur) où, de fait, le fabricant mentionne un nombre de planches inférieur à 5%.
- [43] Il s'agit d'un pourcentage normal pour le manufacturier; par ailleurs personne ne semble avoir vu de différence quant au "grade", à la qualité de fabrication ou au fini.
- [44] Mais le manufacturier ou plutôt celui qui a signé le rapport M. Luc Théoret, semble être un perfectionniste alors que le poseur du plancher y allait plutôt avec l'usage courant du marché; et on ne lui en fait pas de reproches à l'audience. En d'autres termes, tels ne sont pas les points reprochés par la bénéficiaire.
- [45] En effet, le différend avec la bénéficiaire repose sur la variation dans les teintes du bois même.
- [46] L'engagement que peut prendre le fabricant envers la bénéficiaire n'a rien à voir avec le présent litige. Et personne n'a réussi à pointer du doigt une seule des planches auxquelles le fabricant pouvait faire référence dans sa lettre du 15 décembre 2004.
- [47] Même de multiples ententes verbales ne sauraient être prises en considération tant selon le Règlement qu'en jurisprudence soumise à l'audience.
- [48] Finalement, le poseur a suivi l'usage courant du marché et il a bien installé le plancher de merisier choisi par la bénéficiaire et fourni par le fabricant qui, de son côté, veut protéger la bonne réputation de son produit en offrant à la bénéficiaire 2 boîtes additionnelles gratuitement sans faire mention d'une malfaçon quelconque ou d'une variation de teintes dans le bois mais plutôt pour la satisfaction de la bénéficiaire (ou cliente), en autant que faire se peut; il semble que le fabricant soit soucieux de sa clientèle. Le représentant du fabricant, dans sa lettre plus-haut mentionnée "recommande de changer quelques planches"
- [49] Toutefois, le fabricant Lauzon, à l'onglet 5, aussi dans sa lettre du 15 décembre 2005 écrit: "La variation de couleur démontre une variation naturelle, allant du brun pâle au rougeâtre"
- [50] L'arbitre n'a pas à se prononcer sur les délais invoqués par l'administrateur, car il a déjà conclu qu'il n'y a pas de malfaçons.

## **Les conclusions**

[51] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,

[52] **CONSIDÉRANT** la preuve écrite et les témoignages à l'audience,

[53] **CONSIDÉRANT** les pièces produites lors de l'audition,

[54] **CONSIDÉRANT** les plaidoiries des 3 parties,

[55] **CONSIDÉRANT** la jurisprudence,

[56] **CONSIDÉRANT** les normes et critères établis par le Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[57] **CONSIDÉRANT** le Code civil du Québec,

[58] **CONSIDÉRANT** qu'il n'a pas à se prononcer sur le préambule de la décision de l'administrateur concernant les exigences de l'article 3.2 du contrat de Garantie,

[59] **REJETTE** la demande de la bénéficiaire,

[60] **MAINTIENT** ce qui suit de la décision de l'administrateur:

« Les conclusions sont à l'effet qu'il s'agit bien du merisier,

Select et Meilleur»

[61] **PREND ACTE** de l'accord entre les 3 parties à l'effet que le plancher de bois franc en merisier a été posé selon les règles de l'art et l'usage courant du marché,

[62] **DÉGAGE** l'administrateur de toute responsabilité pour le plancher de bois franc,

[63] **RÉSERVE** les recours de la bénéficiaire devant un tribunal de droit commun contre l'entrepreneur et le fabricant du plancher, s'il y a lieu,



## **Les coûts**

[64] En ce qui concerne les frais, comme le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, l'arbitre doit répartir les coûts selon les articles 116 et 123 du Règlement sur le Plan de Garantie.

[65] Même si l'arbitre n'a aucun doute sur la bonne foi de la Bénéficiaire lors de la demande d'arbitrage, cette dernière doit, en partie, supporter les coûts de l'arbitrage.

[66] En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Règlement sur le Plan de Garantie, sont partagés entre la Bénéficiaire pour une somme de 85,00 \$ et l'Administrateur pour la balance des coûts du présent arbitrage.

Montréal 3 octobre 2005



---

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)