

Régie du Bâtiment du Québec

Contrat no : 062041

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 051123001

Excellence Construction

Entrepreneur-appelant

c.

Jacques Fontaine

Bénéficiaire-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 RÉSIDENTIELS 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	M. Jacques Fontaine 2515, boul. de Maisonneuve Est Montréal, Qc H2K 2G3
Entrepreneur	Excellence Construction 600, Montée Du Moulin Case Postale 74035 Laval, Qc H7A 4A2
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, boul. L-H. Lafontaine Anjou, Qc H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 16 décembre 2005.

Historique du dossier

10 septembre 2003 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
2 février 2004 :	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception de l'unité résidentielle
23 février 2004 :	Acte de vente
29 décembre 2004 :	Lettre du bénéficiaire
22 février 2005 :	Réclamation écrite du bénéficiaire
26 avril 2005 :	Décision de l'administrateur
14 octobre 2005 :	Décision supplémentaire de l'administrateur
23 novembre 2005 :	Demande d'arbitrage de l'entrepreneur
16 décembre 2005 :	Nomination de l'arbitre
9 janvier 2006 :	Décision supplémentaire de l'administrateur
6 février 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
1 ^{er} mars 2006 :	Visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes sont présentes :

-M. Jacques Fontaine, bénéficiaire,

-M. Sylvain Savoie et M. Michel Labonville, représentants d'Excellence Construction ; ils sont accompagnés de M. Denis Ouellet, agent manufacturier de plancher de bois, et de M. Richard Lanctôt, entrepreneur spécialisé en pose de plancher,

-Me Stéphane Paquette et M. Pierre Rocheleau, représentants de l'administrateur, accompagnés de leur expert, M. Roger Huard.

[2] À la conférence préparatoire, Me Paquette dépose une décision supplémentaire rendue par l'administrateur le 9 janvier 2006.

[3] Comme la décision du 9 janvier 2006 est au même effet que celle du 14 octobre 2005, les parties conviennent que les deux décisions sont soumises au présent arbitrage.

[4] Il est également constaté qu'un seul sujet est à l'arbitrage, à savoir : le remplacement du plancher de bois franc de l'unité résidentielle.

[5] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications requises et a pu constater l'état du plancher de bois franc qui présente dans toutes les pièces des interstices entre les lattes de bois et entre les embouts des lattes de bois.

[6] Également, durant la visite des lieux, M. Denis Ouellet, agent manufacturier, a mesuré, avec un instrument approprié, le taux d'humidité du bois du plancher et le taux d'humidité de l'air ambiant.

[7] Ces mesures se sont révélées être à l'intérieur des paramètres recommandés par les fabricants de ce produit.

- [8] À l'audience, l'arbitre soussigné a entendu les témoignages de M. Sylvain Savoie, Michel Labonville, Denis Ouellet, Richard Lanctôt, Pierre Rocheleau, Roger Huard et M. Jacques Fontaine.
- [9] Pour les fins de la présente décision, l'arbitre soussigné estime qu'il n'est pas nécessaire de relater dans le détail chacun des témoignages mais s'y référera cependant au besoin.
- [10] La preuve démontre que le bénéficiaire a acheté l'unité résidentielle le 23 février 2004, mais ne l'a occupé qu'à compter du mois d'octobre 2004, car il était en France avant cette période.
- [11] Durant l'été 2004, l'entrepreneur a effectué des travaux aux balcons avant et arrière de l'unité résidentielle.
- [12] Selon le bénéficiaire, comme l'entrepreneur négligeait de réparer le plancher endommagé lors des travaux de l'été 2004, il a procédé lui-même au sablage léger du plancher et y a appliqué une couche de vernis de la même marque que celle utilisée par l'entrepreneur.
- [13] Le bénéficiaire, affirmant ne pas être un expert en matière de plancher de bois franc, a cependant dénoncé la situation, d'abord à l'entrepreneur et ensuite à la Garantie.
- [14] Selon lui, les interstices entre les lattes et entre les embouts des lattes sont demeurées les mêmes depuis la dénonciation.
- [15] Il affirme également maintenir une température et un taux d'humidité constants dans l'unité, d'enlever la poussière sur le plancher avec une serpillière et le nettoyer avec un linge humide.
- [16] L'administrateur a effectué 3 inspections de l'unité résidentielle.
- [17] Le 15 avril 2005, Mme Diane Côté, ingénieur, a constaté l'état du plancher mais a réservé sa décision afin de lui permettre de réaliser une autre inspection à un autre moment de l'année pour pouvoir constater si le taux d'humidité faisait varier l'état du plancher.

- [18] Après sa deuxième inspection, réalisée le 22 septembre 2005, Mme Côté conclut que le plancher doit être refait au complet.
- [19] Après sa troisième visite, effectuée le 10 novembre 2005, Mme Côté maintient sa décision de faire remplacer le plancher par l'entrepreneur.
- [20] L'entrepreneur soumet que le plancher a été fait selon les règles de l'art, et une mauvaise utilisation de la part du bénéficiaire est à l'origine du problème actuel.
- [21] Il soumet tout d'abord que l'unité résidentielle a été inhabitée de janvier à octobre 2004 et qu'il n'est pas possible de savoir dans quelles conditions d'humidité le plancher a été maintenu.
- [22] D'ailleurs, il soumet que l'état du plancher dans la chambre d'amis laisse supposer qu'il y a pu avoir un dégât d'eau à cet endroit.
- [23] De plus, pour expliquer la présence des interstices entre les lattes et les embouts des lattes, l'entrepreneur estime que les lattes ont dû être exposées à un assèchement extrême qui, selon lui, est confirmé par le fendillement de certaines boiseries.
- [24] Le bénéficiaire affirme que durant son absence en 2004, l'unité résidentielle était en vente, et que ni son mandataire ni l'agent d'immeuble qui ont visité l'unité à plusieurs reprises n'ont constaté les situations évoquées par l'entrepreneur.
- [25] Par ailleurs, les experts de l'entrepreneur, M. Denis Ouellet, M. Richard Lanctôt et M. Michel Labonville, ne peuvent expliquer la présence des interstices aux embouts des lattes du plancher.
- [26] Ils affirment être en présence de ce phénomène pour la première fois de leur vie professionnelle.
- [27] Pour l'expert de l'administrateur, M. Roger Huard, qui enseigne la pose de lattes de bois franc à l'École des métiers de la construction, la cause du phénomène constaté ne peut être qu'un taux d'humidité trop élevé dans le bois au moment de l'installation des lattes.

- [28] Selon l'entrepreneur, cependant, si le taux d'humidité dans le bois avait été trop élevé au moment de la pose, des bulles de vernis seraient apparues en bordure de chaque latte.
- [29] L'expert de l'administrateur rejette cet argument en affirmant qu'après deux couches de vernis, l'humidité est scellée dans le bois et le dernier sablage, avant la troisième couche de vernis, permet à l'installateur de faire disparaître toutes ces bulles.
- [30] Pour résoudre le présent litige, l'arbitre soussigné retient d'abord que tous les intervenants au dossier, y compris l'entrepreneur, admettent que l'état actuel du plancher est inacceptable.
- [31] De plus, Mme Côté, ingénieur, a fait 3 inspections de l'unité résidentielle à des périodes différentes de l'année et a constaté à chaque occasion que l'état du plancher était inacceptable.
- [32] Bien que des hypothèses aient été avancées par l'entrepreneur, il n'a pas été prouvé que l'utilisation, ou l'entretien du plancher, ou le taux d'humidité de l'air ambiant, ou le niveau de température de l'unité, ait pu causer de quelque manière les dommages actuels au plancher.
- [33] Les experts de l'entrepreneur ont tous affirmé ne pas pouvoir expliquer la présence des interstices aux embouts des lattes.
- [34] L'expert de l'administrateur est catégorique lorsqu'il affirme que la seule cause possible de la situation actuelle est que le bois des lattes avait un taux d'humidité trop élevé au moment de la pose.
- [35] Selon lui, le bois, en séchant par la suite, a rétréci et a fait apparaître de façon permanente les interstices entre les lattes et entre les embouts des lattes.
- [36] L'arbitre soussigné conclut que la preuve prépondérante établit que l'état actuel du plancher de bois franc n'est pas dû à une mauvaise utilisation faite par le bénéficiaire mais bien au fait que les lattes avaient un taux d'humidité trop élevé lors de la pose.

[37] En conséquence, l'arbitre décide que la décision de l'administrateur est bien fondée et que l'entrepreneur devra procéder au remplacement complet du plancher de bois franc de l'unité résidentielle du bénéficiaire.

[38] Conformément au règlement, comme c'est l'entrepreneur qui a demandé l'arbitrage, les frais sont partagés à parts égales entre celui-ci et l'administrateur.

[39] Après avoir tenu compte de la preuve, des témoignages et du règlement, l'arbitre soussigné :

- maintient la décision de l'administrateur,
- ordonne à l'entrepreneur de procéder au remplacement complet du plancher de bois de l'unité résidentielle,
- accorde à ce dernier un délai de 3 mois à compter des présentes pour réaliser les travaux,
- condamne l'entrepreneur et l'administrateur à payer les frais d'arbitrage à parts égales.

Alcide Fournier
Arbitre

13 mars 2006