

Le 27 mai 2006

ARBITRAGE  
EN VERTU DU RÈGLEMENT  
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

Monsieur Jacques E. Ouellet  
Arbitre

---

Organisme d'arbitrage autorisé par  
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI  
(Société pour la résolution des conflits inc.)  
Dossier numéro PG 060220001

---

Madame Réjeanne Garceau et Monsieur André Garceau

**Bénéficiaires appelants**

ET

Construction Jacques Pausé inc.

**Entrepreneur intimé**

ET

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ

**Administrateur du plan de garantie**

**Mise en cause**

**APPEL DE LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE**

**DÉCISION DE L'ARBITRE****IDENTIFICATION ET REPRÉSENTANTS DES PARTIES**

Pour les appelants	Madame Réjeanne Garceau Monsieur André Garceau 1347, rue Coursol, Repentigny (Québec) J5Y 4C6
Pour l'entrepreneur intimé	Construction Jacques Pausé Inc. Monsieur Jacques Pausé, 1290, boul. Pierre Le Sieur, L'Assomption (Québec) J5W 2P3
Pour l'administrateur du plan	Me Chantal Labelle, Savoie Fournier, et Monsieur Jacques Breault, Inspecteur conciliateur, 5930, boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7

**MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 27 mars 2006. D'emblée, les parties reconnaissent que l'arbitre aura à statuer sur l'unique décision apparaissant au Rapport de décision de M. Jacques Pausé, inspecteur conciliateur au Service d'inspection et de conciliation de l'administrateur du plan, en date du 30 janvier 2006, soit :

\* Comportement du plancher de bois franc.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

26 mai 2004 - Signature du Contrat préliminaire et contrat de garantie

26 août 2004 – Liste préétablie d’éléments à vérifier et réception du bâtiment.

27 août 2004 – Demande d’indemnisation par la bénéficiaire

13 juin 2005 – Lettre des bénéficiaires à l’entrepreneur, faisant part de l’état de leur plancher de bois franc.

28 juillet 2005 – Demande de réclamation de la part des bénéficiaires reçue par l’administrateur.

21 octobre 2005 – Avis de quinze (15) jour signifié par l’administrateur aux bénéficiaires.

20 janvier 2006 – Inspection de l’inspecteur conciliateur.

30 janvier 2006 – Décision de l’inspecteur conciliateur.

20 février 2006 – Demande d’arbitrage des bénéficiaires.

24 mai 2006 – Visite des lieux et audition.

27 mai 2006 - Décision de l’arbitre.

## **CONSIDÉRATIONS PRÉLIMINAIRES**

Les parties présentes ne formulent aucune objection quant à la recevabilité de la demande d’arbitrage, ainsi qu’à la nomination du soussigné comme arbitre.

Aucun témoin ne sera entendu.

L’arbitre entend la preuve et les arguments des parties. Il statue conformément aux règles de droit; il fera aussi appel à l’équité si les circonstances le justifient.

## **PREUVE ET ARGUMENTATION**

[1] Dans un premier temps, la visite des lieux permet de constater l’état des planchers de bois franc.

[2] Il est évident que les planchers de bois franc au rez-de-chaussée travaillèrent au cours de l'hiver, des espaces entre plusieurs lattes pouvant encore être aperçus .

[3] Les appelants disent avoir fait parvenir une lettre à l'entrepreneur en juin 2005. Ils affirment avoir toujours cru qu'ils avaient un (!) an pour dénoncer des malfaçons; on ne leur avait jamais dit que c'était plutôt six (6) mois.

[4] Ils l'apprirent en prenant connaissance du Rapport de décision de M. Breault.

[5] Enfin, il affirment avoir toujours pris grand soin de leur plancher. Ils s'efforçaient de maintenir le niveau d'humidité dans les normes prescrites, en hiver comme en été. Ils se procurèrent aussi un humidificateur.

[6] L'entrepreneur ne présente pas de preuve.

[7] Me Labelle appelle M. Breault à témoigner.

[8] Après avoir fait état de sa formation professionnelle et de son expérience, il dit qu'abstraction faite des délais d'échéance, il aurait quand même émis une décision non favorable aux bénéficiaires. Lors de sa visite, il mesura le taux d'humidité à l'intérieur de la maison. Il obtint une lecture de 54°; ce qui était excessif.

[9] En argumentation, les bénéficiaires appelants affirment d'abord qu'ils possèdent une maison neuve et qu'elle ne devrait pas être comme cela. Peut-être ne peuvent-ils pas nier un taux élevé d'humidité à l'occasion, mais ceci ne justifie pas pleinement le comportement de leur plancher de bois franc.

[10] À son tour, l'entrepreneur rappelle que cette maison fut construite en été, alors que le taux d'humidité est bas. Il affirme avoir posé le plancher juste avant la finition de la maison. Il n'y avait aucune fissure quand ce fut terminé; ce qui est normal, dit-il.

[11] Enfin, le procureur de l'administrateur du plan rappelle que celui-ci a une obligation légale découlant du Code civil du Québec, ainsi qu'en vertu du Règlement sur le plan de garantie de la Régie du bâtiment du Québec. Il ne peut s'y soustraire.

[12] Elle rappelle les arguments présentés :

- \* la dénonciation ne peut dépasser six (6) mois;

- \* l'inspecteur conciliateur a conclu au comportement normal des matériaux;
- \* taux d'humidité non maintenu de façon normale.

[13] Le procureur conclut et dépose deux (2) décisions arbitrales rendues en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[14] Ces arbitres, face au libellé de l'article 10, 3<sup>o</sup> alinéa, concernant le délai de dénonciation à l'entrepreneur et à l'administrateur en cas de malfaçons, concluent que ce délai ne pouvait excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons.

## **DÉCISION**

[14] Considérant les éléments de preuve et les arguments des parties, et considérant la jurisprudence déposée, l'arbitre soussigné reconnaît que les délais furent outrepassés.

[15] Je dois donc rejeter la demande des bénéficiaires appelants.

[16] En conformité avec l'article 123, 2<sup>o</sup> paragraphe du Règlement, et considérant que les bénéficiaires n'obtiennent gain de cause sur leur réclamation, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage.

[17] Ainsi, les bénéficiaires appelants devront acquitter un montant de 85,00\$ des coûts à être facturé pour le présent arbitrage. Le solde sera à la charge de l'administrateur du plan.

Montréal, le 27 mai 2006

Jacques E. Ouellet, arbitre

**RÉSUMÉ** – Les planchers de bois franc réagissent aux variations des taux d’humidité, en hiver et en été. La dénonciation ayant outrepassé les six (6) mois légalement prévus en cas de malfaçons, la demande des bénéficiaires appelants est rejetée. Les frais de l’arbitrage sont partagés entre les bénéficiaires et l’administrateur.