

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORÉCONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. C. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

DOSSIER N° : 071112001
(U-502602 GMB)

MONTRÉAL, le 12 janvier 2009

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON, ing., arb.**

DIANE BERGERON

Bénéficiaire - Demanderesse

c.
9143-1718 QUÉBEC INC. (f.a.s.r.s. ALDO CONSTRUCTION)

Entrepreneur - Défenderesse

et
LA GARANTIE DES MAÎTRES BÂTISSEURS INC.

Administrateur de la garantie - Défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

[1]Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage formulée en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (Règlement).

SENTENCE ARBITRALE

[2]La demande d'arbitrage en l'instance est entendue en même temps qu'une autre demande d'arbitrage instituée par le *Syndicat de la copropriété de la rue Asselin*, dossier numéro 080509001. L'entrepreneur et l'administrateur de la garantie sont les mêmes dans les deux dossiers, aux mêmes titres réciproquement de défenderesses. La mise en contexte et les explications sur les particularités de ces dossiers sont données au dossier 080509001. On devra si référer pour une explication complète.

[3]L'entrepreneur est le constructeur à Brossard du bâtiment résidentiel en question détenu en copropriété divise.

[4]La bénéficiaire est la propriétaire d'une unité résidentielle du même bâtiment.

[5]Alléguant que la construction de l'unité résidentielle comporte des malfaçons, et devant le refus de l'entrepreneur de les corriger, la bénéficiaire met en oeuvre le programme de garantie contractuelle fournie par l'entrepreneur : la «Garantie Maître Bâtitseur» administrée par La Garantie des Maîtres bâtisseurs Inc. (La Garantie).

[6]Non satisfait des décisions de l'administrateur de la garantie, la bénéficiaire en demande l'arbitrage le 12 novembre 2007 ; la procédure d'arbitrage débute le 17 janvier 2008 et une audience préliminaire tenue par conférence téléphonique est commencée le 20 mars 2008 et continuée les 18 avril et 12 juin suivants.

Les questions soumises à l'arbitrage

[7]Les seules questions retenues pour la présente demande d'arbitrage sont celles qui suivent. Les motifs de cette sélection sont donnés au dossier 080509001 :

- insonorisation déficiente du plancher de l'étage supérieur (voir # 1.14 au dossier 080509001) ;
- parquet de bois franc, écarts et fissures (voir # 3.2 au dossier 080509001) ;
- joints de finition des cadres intérieurs des portes et fenêtres fissurés (voir # 2.4 au dossier 080509001).

[8]La bénéficiaire réclame la corrections des malfaçons et le remboursement des frais d'experts.

[9]Faute de preuve à cet égard, la valeur de la demande d'arbitrage est estimée par le soussigné à plus de 15,000 \$.

SENTENCE ARBITRALE

Les faits

[10]La preuve testimoniale et documentaire non contredite soumise lors de l'audience révèle les faits suivants

[11]Le 11 décembre 2005, la bénéficiaire signe avec l'entrepreneur un contrat préliminaire (B-27) promettant d'acheter une unité résidentielle d'un immeuble détenu en copropriété divise, à construire selon plans et devis descriptif (B-26 et B-34). La vente est confirmée par contrat passé devant Me Jacques Gravel, notaire, le 15 mars 2006 (B-7).

[12]L'inspecteur de La Garantie inspecte l'unité résidentielle le 8 août 2007 et rédige un rapport d'inspection concernant les réclamations de la bénéficiaire le 15 octobre 2007 (B-23).

[13]Dans son rapport, au point numéro 1, REVÊTEMENT DE PLANCHER, l'inspecteur traite ainsi de la réclamation de la bénéficiaire :

"La Bénéficiaire mentionne que son plancher de bois franc démontre des anomalies depuis la prise de possession (le 15 mars 2006). Des lattes de bois sont gercées, fissurées, les lattes craquent et des fissures de retraits sont apparentes. La Bénéficiaire mentionne que dans le salon, une nouvelle latte s'est fissurée au centre de la planche au printemps 2007.

GMB a effectué deux visites, une le 4 décembre 2006 et une le 8 août 2007. Lors de la visite du 4 décembre 2006, GMB a constaté des fissures de retraits dans la cuisine et le salon, variant de 1 à 2 mm, une latte de bois fissurée et une latte gercée au centre de la planche dans la cuisine, ainsi que de légers craquements au salon et dans les chambres. Lors de notre deuxième visite le 8 août 2007, la Bénéficiaire mentionne que les lattes de bois sont refermées et que les craquements ont diminué. Effectivement, GMB a constaté que le revêtement de bois s'est refermé, qu'il y a des fissures de retraits de moins de 1 mm et que les bruits de craquements ont diminués (sic).

Le craquement des planchers, les gerces et les fissures de retraits constituent des malfaçons résultant du comportement normal des matériaux. Tel que stipulé à l'article 1.3.2 du contrat de garantie, les réparations nécessaires suite au comportement normal des matériaux sont exclues de la garantie.

Par conséquent, GMB ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat."

[14]Les deux autres points ne font pas l'objet d'une décision spécifique de l'administrateur de la garantie mais plutôt d'une décision d'ordre général rendue le 25 avril 2008 (B-24). Les explications se retrouvent au dossier 080509001.

SENTENCE ARBITRALE

[15] L'entrepreneur et l'administrateur de la garantie contestent la demande d'arbitrage du bénéficiaire sur le fond même de cette réclamation.

Discussion

A) La loi des parties

[16] Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves.

[17] Le Procureur général du Québec s'exprimait ainsi alors qu'il intervenait dans un débat concernant une sentence arbitrale rendue en vertu du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* où il avait été appelé :

"Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle." ¹

[18] Le CONTRAT DE GARANTIE fourni par l'entrepreneur est un contrat du type contrat de cautionnement par lequel La Garantie des Maîtres bâtisseurs garantit l'exécution des travaux convenus par un entrepreneur en construction. Ce contrat est à la fois un cautionnement d'exécution, garantissant la complète exécution des travaux, et un cautionnement contre les malfaçons, garantissant la qualité des travaux exécutés.

[19] Ce contrat de cautionnement est un contrat intervenu en marge d'un autre contrat, le contrat d'entreprise (le contrat de construction), et au bénéfice d'une tierce partie, le propriétaire, qui n'y intervient pas.

[20] C'est un contrat conditionnel et limitatif en ce que la caution indique explicitement dans quelles conditions s'ouvriront les garanties qu'elle offre et quelles sont ces garanties. On retrouve ces conditions à l'article 7 du Règlement :

"Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues [au Règlement]." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

¹ *Les Habitations Sylvain Ménard Inc. c. Gilles Lebire, es qualités d'arbitre, et al.*, 500-17-034723-075 (C.S.), Mémoire de l'intervenant Le Procureur général du Québec, p. 5.

SENTENCE ARBITRALE

[21]C'est aussi un contrat de cautionnement réglementé car toutes les clauses du contrat sont la reproduction intégrale, en faisant les adaptations nécessaires, d'extraits du Règlement qui impose cette intégralité.

[22]À cet égard, il est utile de reproduire l'article 27 du Règlement traitant de la garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise :

"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

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception ;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes ;

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." (Les soulèvements sont du Tribunal d'arbitrage).

[23]Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'économie générale du Règlement et les buts visés par le législateur, tel que l'exprime plus haut le Procureur général du

SENTENCE ARBITRALE

Québec, l'inscrivent au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger. À preuve, les articles suivants du Règlement :

“3 Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui sont établis et être approuvé par la Régie [du bâtiment du Québec].

4 Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.

5 Toute disposition d'un plan de garantie qui est incompatible avec le présent règlement est nulle.

...

19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations... à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

...

105 Une entente [suivant la médiation] ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

...

138 Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

139 Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

140 Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.”

[24]L'article 6.1 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) confirme aussi cette classification :

"6.1 Le présent titre, le titre II relatif aux pratiques de commerce, les articles 264 à 267 et 277 à 290 du titre IV, le chapitre I du titre V et les paragraphes *c*, *k* et *r* de l'article 350 s'appliquent également à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble..."

[25]Et l'article 1384 du Code civil du Québec en fait, à certaines conditions, un contrat de consommation :

SENTENCE ARBITRALE

"1384. Le contrat de consommation est le contrat dont le champ d'application est délimité par les lois relatives à la protection du consommateur, par lequel l'une des parties, étant une personne physique, le consommateur, acquiert, loue, emprunte ou se procure de toute autre manière, à des fins personnelles, familiales ou domestiques, des biens ou des services auprès de l'autre partie, laquelle offre de tels biens ou services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite."

[26] Pour résumer. La garantie offerte par l'entrepreneur et administrée par La Garantie des Maîtres bâtisseurs Inc. dans le cadre du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs est un contrat de cautionnement réglementé. C'est aussi un contrat s'inscrivant au titre des lois de la protection du consommateur et, à certaines conditions, un contrat de consommation. Enfin, c'est un contrat d'ordre public.

[27] C'est en gardant à l'esprit toutes ces considérations et en s'appuyant sur les textes de loi que le Tribunal d'arbitrage analyse les questions qui lui sont soumises.

B) Analyse

[28] La bénéficiaire administre sa preuve relativement aux questions soumises à l'arbitrage par l'entremise d'experts. Elle fait valoir que le recours à des experts est devenu nécessaire car l'entrepreneur et l'administrateur de la garantie sont d'opinion que la situation qu'elle vit est tout à fait normale. Or, la nature technique de la preuve à présenter milite en faveur de la nécessité de recourir à des experts. Relativement à l'insonorisation des planchers de l'étage supérieur, elle souligne que le devis (B-26) qu'on lui a remis lors de l'achat de son immeuble indique que "*les planchers de béton revêtus de bois franc garantissent une excellente qualité d'insonorisation*". Ce qui n'est pas ce qu'elle vit tous les jours.

[29] L'arbitre soussigné estime important de traiter dès à présent, pour une meilleure compréhension de ce qui suit, de la visite des lieux et de la question du revêtement de plancher. On le verra, tous les experts consultés par la bénéficiaire ont émis l'opinion que les problèmes constatés au plancher de lattes de bois étaient causés par un taux d'humidité trop élevé résultant d'un mauvais contrôle du taux d'humidité ou d'une installation déficiente du pare vapeur sur la dalle de plancher de sous-sol rendant pratiquement incontrôlable le taux d'humidité dans le logement. En préparation pour la visite des lieux, la bénéficiaire a pratiqué des ouvertures dans le plancher, jusqu'à la dalle de béton. L'arbitre soussigné et toutes les personnes présentes ont pu constater l'absence de pare vapeur sur la dalle de plancher de sous-sol. Plusieurs trous d'observation ont aussi été pratiqués dans les murs du salon et de la salle à dîner lors de la visite des lieux, en présence de l'arbitre soussigné. Résultat : absence de pare vapeur dans les murs du sous-sol donnant sur l'extérieur.

[30] Gilles Despatie, le représentant de l'entrepreneur, témoigne à l'effet que le détail au plan A-7/7 - COUPE ET DEVIS (B-29) montre une membrane sous la dalle de béton. Il y a

SENTENCE ARBITRALE

donc, allègue-t-il, une membrane et un polythène sous la dalle de béton. Le pare vapeur est en conséquence sous la dalle. Avec égard, le Tribunal d'arbitrage note que le détail au plan A-7/7 montre seulement une membrane de protection contre les gaz souterrains sous la dalle de béton. Par ailleurs, le témoin n'apporte aucune preuve de son avancée et, de surcroît, il admet qu'il ne travaillait pas chez l'entrepreneur à l'époque de la construction.

[31]André Bérard de la firme AAB Inspecteurs en bâtiments Inc. est inspecteur en bâtiment reconnu. Il a inspecté l'unité résidentielle de la bénéficiaire le 12 octobre 2006. Son rapport d'expertise est daté du même jour (B-3).

[32]Lors de l'inspection, il a constaté la qualité du calfeutrage de finition des cadres intérieurs et de son installation. Il note à son rapport que *"le produit calfeutrant a été grossièrement posé, laissant de larges bandes... d'une épaisseur variable. Ce produit semble être de mauvaise qualité. Il pèle au touché et son aspect molletonné défavorise l'aspect esthétique. De plus, lors de futurs travaux de peinture, la peinture appliquée aura une adhérence restreinte."* Il est d'opinion que *"le produit calfeutrant employé n'est pas approprié et que la pose n'a pas été faite par un professionnel, selon les règles de l'art."* Il est catégorique : *"le calfeutrage intérieur autour des portes extérieures et des fenêtres devra être refait."*

[33]Au sujet du revêtement de sol, il a noté lors de son inspection qu'une latte est fendue au plancher près de la cuisine et que *"cette situation représente un risque important de blessures."* Il est d'avis que *"cette éclisse de bois ne peut être recollée efficacement...La latte de bois devra être remplacée."* Il note également qu'au salon le plancher de lattes craque. Il est d'opinion *"qu'une déficience dans l'installation du pontage du faux plancher de bois, sous les lattes, ainsi qu'un taux d'humidité... en sont les causes. Ces craquements, écrit-il, ne peuvent être corrigés simplement. Un taux d'humidité constant et approprié peut réduire ces craquements. Toutefois, rien ne peut corriger une pose déficiente des composantes de support de ce fini de lattes. Au besoin, dans un cas extrême, le plancher de latte devra être refait et son pontage devra être solidifié selon la règle de l'art."*

[34]Dans son rapport, l'expert Bérard fait également état qu'il a été amené à examiner le plancher de l'unité résidentielle jumelle à la présente unité résidentielle au sous-sol du bâtiment. Il qualifie les dommages qu'il y a observés *" d'importants puisqu'ils représentent un risque important de blessures en raison des déformations du plancher de lattes."*

[35]À l'audience, monsieur Bérard fait état que lors de son inspection de 2006 il a constaté que seulement 2 lattes présentaient une éclisse ; tandis qu'il a constaté des dommages beaucoup plus importants lors de la visite des lieux. À cette occasion, il a aussi examiné le plancher de l'autre logement du sous-sol et y a constaté des dommages aux planchers encore plus importants que dans l'unité résidentielle de la bénéficiaire. *"Or dit-il, chez la bénéficiaire c'est le même sous-sol, le même poseur et*

SENTENCE ARBITRALE

les mêmes déficiences. Les problèmes ne pourront aller qu'en s'aggravant." Il a également pris la mesure du taux d'humidité en 2006. Il s'élevait alors à 72 %. Il conclut en indiquant que l'échangeur d'air du logement tire l'humidité à travers le plancher et l'eau est absorbée par le bois.

[36] Claude Latulippe, T.P., de Les Entreprises Latulippe & associés Inc., est expert-conseil en bâtiment. Il a inspecté l'unité résidentielle de la bénéficiaire le 22 février 2007 et son rapport d'expertise est daté du 15 mars 2007 (B-1).

[37] Relativement à l'insonorisation déficiente du plancher de l'étage supérieur, il a constaté que lorsque les occupants du premier étage marchent sur leur plancher le son des pas se fait entendre jusqu'au sous-sol, à l'intérieur de l'unité sous étude. Il émet l'opinion que *"cette situation est contraire aux règles de l'art"*. Son analyse technique de la situation n'a cependant pas été plus poussée. Selon lui, l'assemblage des matériaux normalement prévus aux plans et devis n'aurait pas été réalisé selon les règles de l'art ; ou certaines composantes sont absentes. À l'audience, il ajoute qu'il est anormal d'entendre des bruits semblables. Dans un condominium, cette situation est une source importante d'inconfort.

[38] Quant aux écarts et fissures constatés dans le parquet de bois franc, il écrit dans son rapport précité que *"des écarts relativement importants ont été notés entre les lamelles de bois des surfaces de plancher. Ces écarts, bien que considérés comme étant normaux, pourraient s'aggraver en période de chauffe."* Il continue en émettant l'opinion que *"à priori, il pourrait s'agir ici d'une installation inappropriée suivant une insuffisance de contrôle de l'humidité des lamelles de bois lors de leur mise en place."* Quant aux fissures, il écrit que *"de nombreuses lamelles présentent des fissurations à leur extrémité. Généralement de telles fissurations sont associées à un défaut du manufacturier et doivent être remplacées, tel que nous le recommandons. Les lamelles fissurées se retrouvent au salon et à la salle à manger principalement."*

[39] Il est présent lors de la visite des lieux et constate l'évolution de la détérioration du plancher. C'est lui qui a pratiqué les ouvertures dans les murs du salon et de la salle à dîner pour en constater l'absence de pare vapeur. À l'audience, il émet l'opinion que les écarts entre les lamelles sont anormaux et trop importants pour équivaloir à des mouvements de retrait naturel du bois. Il confirme son opinion qu'il s'agit d'une installation inappropriée. On n'a pas accoré un temps de séchage suffisant au bois dit-il. Au moment de la pose, la teneur en eau du bois était encore trop élevée. Quant aux défauts, il a constaté que les largeurs des écarts ne sont pas constantes ; que les lamelles présentent des ondulations et de nombreuses éclisses ; que beaucoup de coupes ne sont ni droites ni d'équerre. *"Et il y en a trop, opine-t-il, pour ne faire que des réparations ponctuelles. D'autant plus, ajoute-t-il, que la déficience qui vient d'être découverte au plancher du sous-sol obligera à tout démolir pour poser un pare vapeur sur la dalle de béton."*

SENTENCE ARBITRALE

[40] Pour ce qui est des pourtours des ouvertures des portes d'entrée et des fenêtres, après constat, il est d'avis que *"le joint de construction entre le cadre des ouvertures, la structure et la finition des murs a été réalisé de façon peu esthétique et qu'il sera nécessaire de reprendre ces joints minutieusement et uniformes (sic), d'égale largeur ainsi que de couleur s'apparentant à celle des pourtours des ouvertures et de la finition du placoplâtre."*

[41] Contre interrogé par le représentant de l'entrepreneur, il ne dément pas que le Code national du bâtiment (CNB) n'indique pas de norme quant au niveau de bruit (insonorisation) dans un logement.

[42] À cet égard, le Tribunal d'arbitrage indique qu'étant un tribunal spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle, il a une connaissance judiciaire du Code national du bâtiment. Les parties auront avantage à consulter l'article 9.11 - ISOLEMENT ACOUSTIQUE et la Note A-9.10.3.1 incluant le Tableau A-9.10.3.1.B.

[43] Richard Forcier est formateur et expert-conseil en revêtement de sol. Il a inspecté l'unité résidentielle de la bénéficiaire le 8 février 2008. Son rapport d'expertise n'est pas daté (B-2).

[44] Il note d'abord que le revêtement de sol est constitué d'un parquet de lattes de bois de merisier de $\frac{3}{4}$ de pouce. Deux détails ressortent ensuite de son rapport. Pour l'installation des planchers de bois dans un sous-sol, la National Wood Flooring Association des États-Unis (NWFA) recommande de poser un coupe vapeur de polythène sur la chape de béton. Et, dans un condominium, une membrane acoustique doit être posée pour un plancher de bois franc. Il fait également état que lors de son inspection il a pu constater plusieurs défauts sur l'ensemble de la surface de sol du plancher de bois franc : plusieurs lames du plancher sont fissurées ; certaines lames de bois franc s'abaissent près du mur ; plusieurs lames présentent des défauts de fabrication ; le plancher craque à plusieurs endroits ; une humidité élevée est perçue sous le revêtement et près des murs ; et l'analyse hygrométrique montre clairement de l'humidité à l'intérieur sous le plancher, près du mur extérieur. Son rapport indique également que le taux d'humidité relative recommandé en tout temps dans un bâtiment est de 45 %. La tolérance acceptable varie entre 40 % et 55 %. Il conclut en affirmant qu'une expansion du revêtement a été causée par une humidité relative très élevée. Ainsi plusieurs lames ont été poussées les unes contre les autres les forçant au maximum de leur résistance puis se sont fissurées.

[45] À l'audience, il témoigne à l'effet qu'il a constaté un taux d'humidité *"extrême"* dans les lattes de bois. Cette humidité vient du sous plancher qui n'est pas protégé et s'élève par capillarité dans le bois d'où compression des lames et apparition de fissures. *"Les lames, dit-il, sont en expansion permanentes et l'humidité élevée a rendu le plancher irrécupérable. Il doit être remplacé."*

SENTENCE ARBITRALE

[46]À l'instigation de la bénéficiaire qui lui demande s'il a vérifié le taux d'humidité relative lors de son inspection en février 2008, il indique qu'en hiver le taux d'humidité relative est habituellement très bas et qu'en été il est assez élevé. En l'espèce, en plein hiver, il a constaté un taux d'humidité très élevé. *"Il n'est donc pas étonnant que l'échangeur d'air fonctionne toujours à pleine capacité et un déshumidificateur n'aurait tout simplement pas suffi à la tâche."*

[47]Contre interrogé par le représentant de l'entrepreneur qui lui demande de confirmer que les manufacturiers de bois franc ne garantissent plus les revêtements en parquet de bois dans les sous-sol, il réaffirme que les manufacturiers exigent l'installation d'un pare vapeur étanche en polythène sur une dalle de béton tout comme ils exigent la pose d'une membrane acoustique aux planchers d'un condominium et, dans ces conditions, qu'ils n'hésitent pas à garantir leurs produits.

[48]Roger Denis de la firme Plancher Denis & frères Ltée est un expert en plancher mandaté par l'entrepreneur. Ce n'est pas sa firme qui a posé le parquet. Il atteste que selon lui le plancher a été posé selon les règles de l'art. Il a bien constaté quelques planches fêlées, environ 6 ou 7, problème causé par de multiples raisons qu'il n'énumère pas ni n'explique. Il est d'opinion que ces quelques planches fêlées peuvent être remplacées sans avoir à démanteler le reste du plancher et sans contrariété pour les occupants.

[49]Les experts de la bénéficiaire ne sont pas contredits sur les questions du calfeutrage de finition des cadres des portes d'entrée et des fenêtres et de l'insonorisation déficiente du plancher de l'étage supérieur. Sur la question du revêtement de sol, le Tribunal d'arbitrage préfère retenir les constats, les versions, les explications, les opinions et les solutions concordantes des 3 experts retenus par la bénéficiaire aux explications assez succinctes et incomplètes fournies par l'expert de l'entrepreneur et en complète contradiction avec les constats, les versions, les explications, les opinions et les solutions des trois premiers.

[50]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion, pour les motifs exprimés par les experts de la bénéficiaire, de déclarer que la décision de l'administrateur de la garantie de refuser de considérer le point numéro 1, REVÊTEMENT DE PLANCHER, de son rapport d'inspection du 15 octobre 2007 au motif que les malfaçons constatées résultent du comportement normal des matériaux est erronée.

[51]Le Tribunal d'arbitrage est également d'opinion, pour les mêmes motifs que ceux exprimés au paragraphe précédent, de déclarer que la décision de l'administrateur de la garantie de refuser de considérer le point relatif à l'insonorisation déficiente du plancher de l'étage supérieur et le point relatif aux joints de finition fissurés des cadres intérieurs des portes et fenêtres dans sa décision du 25 avril 2008 et dont la sentence arbitrale rendue dans le dossier 080509001 traite amplement, que cette décision, est erronée.

SENTENCE ARBITRALE

[52]En conséquence, le Tribunal d'arbitrage modifie les décisions précitées de l'administrateur de la garantie relativement au revêtement de plancher, à l'insonorisation déficiente du plancher de l'étage supérieur et aux joints de finition fissurés des cadres intérieurs des portes et fenêtres pour qu'elles se lisent : "L'entrepreneur doit enlever et refaire selon les règles de l'art tous les joints de calfeutrage de finition des cadres des portes d'entrée et des fenêtres ; il doit démolir et reconstruire au complet, selon les règles de l'art, tout le plancher de l'entièreté de l'unité résidentielle de la bénéficiaire pour y poser d'abord, à la grandeur, un pare vapeur étanche ; et il doit compléter l'insonorisation du plancher de l'étage supérieur. Si les déficiences similaires constatées à l'unité résidentielle jumelle à la présente unité résidentielle au sous-sol du bâtiment ne sont pas corrigées de façon concomitante, l'entrepreneur doit également prendre toutes les dispositions pour isoler de manière étanche, du côté de l'unité résidentielle de la bénéficiaire, le mur mitoyen entre les deux unités résidentielles du sous-sol et le joint entre ce mur et le plancher. Pendant l'exécution de tous les travaux précités, l'entrepreneur doit déménager et entreposer à ses frais tous les meubles et effets meublants garnissant actuellement l'unité résidentielle de la bénéficiaire et reloger à ses frais la bénéficiaire et les personnes à sa charge occupant actuellement la dite unité résidentielle, le tout selon les normes imposées par l'article 30 du Règlement. Par ailleurs, les travaux ordonnés par la présente sentence arbitrale doivent être faits avant ou en concomitance avec les travaux ordonnés dans la sentence arbitrale relative aux aires communes du bâtiment résidentiel dont il est ici question, le dossier 080509001, et être terminés au plus tard le 19 juin 2009.

[53]À défaut par l'entrepreneur d'agir et d'exécuter les travaux ordonnés dans le délai imparti, l'administrateur de la garantie doit faire ou faire faire les dits travaux conformément au paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement.

[54]Toutefois, si l'entrepreneur croit qu'il soit impossible d'exécuter les travaux ordonnés dans le délai mentionné, il doit prendre entente conjointement avec la bénéficiaire et l'administrateur de la garantie pour convenir d'un délai qui convienne à tous.

[55]Quant à l'exécution des travaux de correction des malfaçons, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que dans la mesure où des travaux ont fait l'objet d'une inspection par un inspecteur de la garantie et que des travaux doivent être corrigés ou parachevés, que la correction des travaux déficients soit demandée par l'administrateur de la garantie dans son rapport d'inspection ou qu'elle soit ordonnée par le Tribunal d'arbitrage, l'entrepreneur ne doit plus être laissé sans surveillance. C'est à l'administrateur de la garantie qu'incombe la responsabilité de voir à la bonne et parfaite exécution des travaux, comme le prescrivent pour des situations similaires les articles 18 ou 34 du Règlement. Car il en va de l'intérêt du bénéficiaire autant que de celui de la garantie que les travaux soient exécutés conformément aux normes en vigueur et selon les règles de l'art. De même, si les moyens d'exécution des travaux sont la prérogative de l'entrepreneur, il en est tout autrement de la détermination des travaux à exécuter. En conséquence, l'administrateur de la garantie doit assurer la surveillance des travaux de correction des vices de construction.

SENTENCE ARBITRALE

[56]En outre, compte tenu de la nature particulière du présent dossier, le Tribunal d'arbitrage demeure saisi de la présente affaire pendant une période allant jusqu'à quatre-vingt-dix (90) jours après la date où tous les travaux de correction seront terminés.

C) Frais d'expert et frais d'arbitrage

a) Frais d'experts

[57]Pour appuyer ses diverses demandes, compte tenu de la position adoptée par l'entrepreneur et l'administrateur de la garantie et considérant la nature technique de la preuve à présenter, la bénéficiaire a dû retenir les services de André Bérard, inspecteur en bâtiment, de la firme AAB Inspecteurs en bâtiments Inc., de Claude Latulippe, T.P., de Les Entreprises Latulippe & associés Inc. et de Richard Forcier, formateur et expert-conseil en revêtement de sol.

[58]Pour le témoignage des experts prénommés qu'elle a dû engager, la bénéficiaire réclame le remboursement des frais d'experts pour un montant total de 3,270.09 \$ qui se répartit ainsi :

André Bérard :

Expertise et rédaction du rapport :	455.80 \$
Présence au Tribunal d'arbitrage :	<u>564.38 \$</u>
	1,020.18 \$

Claude Latulippe, T.P. :

Expertise et rédaction du rapport :	824.31 \$
Présence au Tribunal d'arbitrage :	<u>457.14 \$</u>
	1,281.45 \$

Richard Forcier :

Expertise et rédaction du rapport :	413.12 \$
Présence au Tribunal d'arbitrage :	<u>555.34 \$</u>
	968.46 \$

TOTAL : 3,270.09 \$

[59]Les rapports des trois experts sont complets, exhaustifs, pertinents et bien articulés. Ils ont aussi le mérite d'être impartiaux et d'analyser les situations avec rigueur. Ils ont été très utiles au Tribunal d'arbitrage.

[60]L'article 124 du Règlement stipule :

SENTENCE ARBITRALE

“L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.”

[61]L'arbitre note que les rapports des experts Bérard et Latulippe ne concernent pas uniquement les parties privatives, propriété de la bénéficiaire, mais aussi les parties communes, propriété du Syndicat de la copropriété de la rue Asselin. Et comme ils servent également dans le dossier 080509001 et que tous les frais ont été payés par la bénéficiaire, c'est à elle que doit revenir le remboursement.

[62]La Garantie des Maîtres bâtisseurs Inc. doit donc rembourser la somme de 3,270.09 \$ à la bénéficiaire pour les frais d'expertise qu'elle a dû engager, avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec. Comme les derniers montants constituant cette somme ont été engagés durant l'audience, les intérêts s'appliqueront à compter de la date de la sentence arbitrale.

b) Frais d'arbitrage

[63]Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du Règlement édicte que :

“Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.”

[64]La bénéficiaire ayant obtenu gain de cause sur tous les points de sa réclamation, les frais de l'arbitrage doivent être supportés par l'administrateur de la garantie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[65]**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de la bénéficiaire.

[66]**DÉCLARE** que la décision de l'administrateur de la garantie de refuser de considérer le point numéro 1, REVÊTEMENT DE PLANCHER, de son rapport d'inspection du 15 octobre 2007 au motif que les malfaçons constatées résultent du comportement normal des matériaux est erronée.

[67]**DÉCLARE** que la décision de l'administrateur de la garantie de refuser de considérer le point relatif à l'insonorisation déficiente du plancher de l'étage supérieur et le point relatif aux joints de finition fissurés des cadres intérieurs des portes et fenêtres

SENTENCE ARBITRALE

dans sa décision du 25 avril 2008 et dont la sentence arbitrale rendue dans le dossier 080509001 traite amplement, que cette décision, est erronée.

[68]**MODIFIE** les décisions précitées de l'administrateur de la garantie relativement au revêtement de plancher, à l'insonorisation déficiente du plancher de l'étage supérieur et aux joints de finition fissurés des cadres intérieurs des portes et fenêtres pour qu'elles se lisent : "L'entrepreneur doit enlever et refaire selon les règles de l'art tous les joints de calfeutrage de finition des cadres des portes d'entrée et des fenêtres ; il doit démolir et reconstruire au complet, selon les règles de l'art, tout le plancher de l'entièreté de l'unité résidentielle de la bénéficiaire pour y poser d'abord, à la grandeur, un pare vapeur étanche ; et il doit compléter l'insonorisation du plancher de l'étage supérieur. Si les déficiences similaires constatées à l'unité résidentielle jumelle à la présente unité résidentielle au sous-sol du bâtiment ne sont pas corrigées de façon concomitante, l'entrepreneur doit également prendre toutes les dispositions pour isoler de manière étanche, du côté de l'unité résidentielle de la bénéficiaire, le mur mitoyen entre les deux unités résidentielles du sous-sol et le joint entre ce mur et le plancher. Pendant l'exécution de tous les travaux précités, l'entrepreneur doit déménager et entreposer à ses frais tous les meubles et effets meublants garnissant actuellement l'unité résidentielle de la bénéficiaire et reloger à ses frais la bénéficiaire et les personnes à sa charge occupant actuellement la dite unité résidentielle, le tout selon les normes imposées par l'article 30 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[69]**ORDONNE** à l'entrepreneur d'exécuter tous les travaux décrits plus haut.

[70]**ORDONNE** que les travaux soient exécutés avant ou en concomitance avec les travaux ordonnés dans la sentence arbitrale du dossier 080509001 relative aux aires communes du bâtiment résidentiel dont il est ici question.

[71]**ORDONNE** que les travaux soient terminés au plus tard le 19 juin 2009.

[72]**ORDONNE** à l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur d'agir et d'exécuter les travaux ordonnés dans le délai imparti, de faire ou de faire faire les dits travaux conformément au paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[73]**ORDONNE** à l'administrateur de la garantie d'assurer la surveillance des travaux de correction.

[74]**ORDONNE** à La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc. de rembourser la somme de 3,270.09 \$ à la bénéficiaire, au titre des frais d'experts qu'elle a dû engager, avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale.

SENTENCE ARBITRALE

[75]**DEMEURE** saisi de la présente affaire pendant une période allant jusqu'à quatre-vingt-dix (90) jours après la date où tous les travaux de correction seront terminés.

[76]**LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de La Garantie de Maîtres Bâtitseurs Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(S) *Robert Masson*

Me ROBERT MASSON, ing., arb.

Pour la bénéficiaire : Diane Bergeron, personnellement

Pour l'entrepreneur : Gilles Despatie, son directeur général

Pour l'administrateur de la garantie : Me Marc Baillargeon

Date d'audience : 8 octobre 2008