

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. (SORECONI), 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 MONTRÉAL

DOSSIERS N° :080721001 (Soreconi)
04102 (GMB)

MONTRÉAL, le 8 juin 2009

ARBITRE : **Marcel Chartier**

Mme D. Angrignon & M. P. Doré

Bénéficiaires

c.

Les Habitations Promax Inc.

Entrepreneur

et

La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc.

Administrateur de la garantie

**SENTENCE ARBITRALE
SUR LE FOND**

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Mme D. Angrignon, M. P. Doré
25, rang Point-du-Jour N
L'Assomption (Québec)
J5W 1G4

ENTREPRENEUR

Les Habitations Promax Inc.
3155, Joseph-Monnier
La Plaine (Québec)
J6X 4T2

ADMINISTRATEUR

La Garantie Des Maîtres Bâisseurs
Me Marc Baillargeon
Tél. (514) 344-4228
Télécopie : (514) 344-9303

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 3 août 2008.

AUDITION du 29 mai 2009

[1] L'audition sur le fond a eu lieu au domicile des bénéficiaires, 25, rang Point-du-Jour N, l'Assomption.

[2] Étaient présents à l'audition :

- a) M. Pierre Doré, Mme Denise Angrignon, bénéficiaires,
- b) M. Guy Dupuis, témoin expert,
- c) Mme Claire Beauséjour, témoin,
- d) Mme Suzie Coutu, témoin,
- e) M. Marco Caron, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur
- f) Me Marc Baillargeon, procureur de l'administrateur,

Il n'y avait personne pour représenter l'entrepreneur qui a fait faillite.

Il n'y avait personne pour représenter le sous-traitant en planchers (inconnu des bénéficiaires).

[3] La présente fait suite à une précédente audition sur une objection préliminaire quant au délai. Il y a maintenant lieu de procéder sur le fond.

[4] En début d'audition, M. Doré, le bénéficiaire, tient à préciser qu'il a eu un petit dégât d'eau, non en janvier 2006 comme on le croyait, mais plutôt en 2008.

M. Guy Dupuis, témoin expert

[5] M. Dupuis fait, en tout premier lieu, référence à son rapport écrit déjà produit au dossier avant l'audition et il le résume. En voici le texte complet :

Rapport d'expertise présenté à
M. Pierre Doré et Mme Denise Angrignon
par M. Guy Dupuis, enseignant en charpenterie-menuiserie.
15 Janvier 2009

« SANS PRÉJUDICE »

PRÉSENTATION

Moi, Guy Dupuis, menuisier de formation a été entrepreneur général et spécialisé dans la menuiserie et plus particulièrement en rénovation résidentielle de 1994 à 2004 sous la raison sociale Durenco portant le numéro de licence RBQ 8222-4643-10. Depuis 2002 et jusqu'à ce jour, j'enseigne la charpenterie-menuiserie et je suis responsable de l'annexe 3 – Pierre de Coubertin à l'École des métiers de la construction de Montréal. Dans le cadre de mes tâches à l'école, j'ai entre autre, à enseigner la pose de planchers de bois franc, planchers flottants et d'ingénierie dans le cadre du module « finition intérieure »

BUT DE L'EXPERTISE

Les propriétaires « ultérieurement appelés bénéficiaires » du condominium, situé au 25 rang Point du Jour Nord, à l'Assomption, Québec, soit M. Pierre Doré et Mme Denise Angrignon m'ont demandé d'investiguer le phénomène de soulèvement de leur revêtement de plancher de bois franc qui se produit à de multiples endroits sur la majorité de la surface du plancher, de tenter d'en expliquer la cause et de suggérer une ou des solutions pour y remédier, la problématique faisant l'objet d'une réclamation auprès de la Garantie des Maîtres Bâisseurs.

QUELQUES DATES À RETENIR.

Prise de possession du condominium par les propriétaires actuels : 1^{er} mai 2006

Apparition du problème de soulèvement de la finition de plancher : Mi-Janvier 2008

Réclamation GMB : 22 Avril 2008

Visite des lieux dans le cadre de cette expertise : 3 Janvier 2009

EXPERTISE.

Nous sommes ici en présence d'un plancher de bois d'ingénierie, ou autrement appelé, bois franc contrecollé. *« Il s'agit d'un plancher dont les lames sont composées d'une couche d'usure en bois franc véritable d'une épaisseur d'environ 5/32 po. et fixée sur une base de contreplaqué et développé pour l'installation dans des conditions d'humidité changeantes. Le plancher d'ingénierie pré verni est plus stable que le plancher de bois massif. Les lames peuvent être collées directement sur le béton, sur une membrane acoustique ou sur un sous-plancher muni d'un système de chauffage radiant. Ce type de plancher est idéal dans les*

condominiums, les sous-sols ou pour un usage commercial. » Source Compagnie Boa-Franc.

Dans le rapport de conciliation de GMB daté du 28 Novembre 2008 et signé par M. Marco Caron, il est mentionné à tort que le bénéficiaire se plaint que le plancher de bois n'est pas stable et qu'il y a des fentes à plusieurs endroits.

Le bénéficiaire conteste cette affirmation et est conscient qu'un revêtement de bois franc est « *un produit naturel et vivant qui réagira aux changements de niveau d'humidité relative. En été, lorsque le niveau d'humidité est plus élevé, le bois prend alors de l'expansion car il absorbe l'humidité. D'autre part, en hiver, à cause du chauffage, le niveau d'humidité est beaucoup moins élevé et cause donc un rétrécissement des lames.* » L'objet de la réclamation ne concerne, et ce d'aucune façon, l'élargissement ou le rétrécissement des fentes du parquet, mais bien le phénomène de soulèvement ou de gondolement observable en de multiples endroits.

Le bénéficiaire contrôle le degré d'humidité relative à l'intérieur du condominium autour de 45% l'année durant, grâce à un humidistat fixe de marque Broan. Un taux de 45% d'humidité relative est reconnu par les différents manufacturiers de plancher de bois franc comme étant un idéal à maintenir.

L'affirmation de GMB à l'effet que nous sommes ici en présence d'un plancher flottant est fautive. « *Un plancher flottant est un plancher dont les extrémités sont pourvues d'un système de fixation mécanique qui s'enclenche l'un dans l'autre et qui s'installe sans aucune colle, clous ou agrafes, d'où leur appellation de plancher flottant* ». Nous sommes plutôt ici en présence d'un plancher d'ingénierie **collé** sur une membrane acoustique, elle-même **collée** sur le béton du plancher. D'ailleurs, j'ai été à même de le constater et de le vérifier en enlevant une lame de plancher dans la garde-robe de l'entrée.

Le bénéficiaire n'est pas en mesure de préciser le nom du manufacturier du plancher, ni celui de la membrane acoustique utilisée puisque l'entrepreneur général ayant construit le condominium # 25 et opérant sous la raison sociale « Les habitations Promax » n'est apparemment plus en affaires ou aurait fait faillite, comme le mentionne le texte en page 2, article 2 de la sentence arbitrale de Me Marcel Chartier rendue le 7 novembre 2008. Le bénéficiaire n'est pas plus en mesure de connaître ou de fournir le nom du sous-contractant ayant fait l'installation du revêtement de plancher puisqu'il n'a pas accès aux dossiers de « Les habitations Promax ».

Le bénéficiaire n'est pas non plus en mesure de préciser si les conditions et instructions d'installation des manufacturiers du revêtement de bois d'ingénierie et de la membrane acoustique mis en place dans leur condominium ont été respectées et observées par le sous-contractant de l'entrepreneur général ou l'entrepreneur général lui-même, pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment.

J'ai constaté le soulèvement ou gondolement du plancher, à des hauteurs variables, à de multiples endroits du condominium. Ce phénomène de gonflement ou de flexion n'est pas normal ou habituel pour ce type de produit comme le prétend GMB puisqu'il serait alors observable sur la totalité de la surface du plancher alors qu'ici, il n'est observable qu'à quelques endroits seulement. L'effet « trampoline ou la légère flexion » mentionné par GMB serait applicable ou tolérable si on avait affaire à un plancher flottant, ce qui n'est pas le cas ici pour le type d'installation faisant l'objet de la réclamation du bénéficiaire.

Afin de vérifier si les règles de l'art avaient été bien respectées dans l'installation du revêtement de plancher, j'ai retiré une latte du garde-robe de l'entrée et j'ai été à même de constater qu'un espace d'environ $\frac{3}{8}$ à $\frac{1}{2}$ po. avait été laissé le long des murs afin de permettre le mouvement ou la dilatation du revêtement. J'ai aussi constaté que le revêtement de plancher d'ingénierie avait été collé sur une membrane acoustique qui se décollait facilement du béton sur lequel elle avait été installée.

CAUSE PROBABLE DU PROBLÈME.

Le problème de soulèvement est d'après moi causé par un manque d'adhérence et à la désolidarisation du joint de colle entre la membrane acoustique et le sous-plancher de béton. Ce manque d'adhérence peut être causé par un nettoyage inefficace et à la présence de poussière sur la surface de béton au moment de l'installation, à une pose trop hâtive sur un béton non-mûri et suffisamment sec, à un manque d'uniformité de la surface de béton qui n'aurait pas été corrigée par des produits recommandés et appropriés, et ce préalablement à l'installation, ou par une déféctuosité ou une non-conformité de l'adhésif utilisé.

Compte tenu qu'il faudrait enlever au complet le revêtement de plancher pour confirmer avec précision la ou les raisons qui expliqueraient ce phénomène de soulèvement, je ne suis pas en mesure d'aller plus loin dans mon explication ou mes constatations. Par contre, à quelques endroits, je me suis rendu compte que lorsque l'on pèse sur le revêtement avec le pied, on entend un bruit de réaction de la colle qui semble chercher à faire son travail de fixation, ce qui tend à démontrer hors de tout doute raisonnable qu'il s'agit bel et bien d'un problème d'adhérence.

Le soulèvement du plancher causera également à plus ou moins brève échéance, une rupture des rainures et languettes des lames, ou un fendillement dans l'âme des lames elles-mêmes, ce qui rendrait le revêtement de plancher en cause totalement inutilisable, en tout ou en partie.

Tout produit, lorsqu'il est adéquatement fixé au moyen de colle lors de l'installation ne devrait jamais décoller ou se désolidariser dans des conditions normales d'utilisation, le joint de colle étant plus solide que les fibres de bois du matériau. J'ai été à même de constater que le revêtement de plancher en cause n'a pas fait l'objet d'un quelconque abus de la part des bénéficiaires.

Contrairement à la prétention de GMB, le soulèvement du plancher porte atteinte à la qualité du bâtiment, à son esthétique et à son attrait pour un éventuel acheteur du condominium. En effet, quel acheteur voudra d'un plancher instable, fendu ou brisé ? Ce problème de soulèvement réduira inévitablement le prix pouvant être demandé par les bénéficiaires lors d'une vente future et constitue donc une perte d'ordre financière importante à plus ou moins court terme pour les bénéficiaires.

Les prétentions de GMB à l'effet que les dommages au revêtement soient plus importants sous l'unité de climatisation ne tiennent pas la route également puisqu'à cet endroit, on ne constate que peu ou pas de soulèvement du plancher d'ingénierie.

On constate cependant un écart plus important entre les extrémités de certaines lames du plancher à cet endroit, ce que ne réfute nullement le bénéficiaire et qu'il avait été en mesure de constater lors de la prise de possession du condominium. Cette dernière problématique est causée par une installation inadéquate mais elle n'est pas l'objet de la réclamation des bénéficiaires dans le présent cas.

La conclusion de GMB à l'effet que la situation est due à une infiltration d'eau sous le revêtement de plancher près de l'unité de climatisation doit également être rejetée, puisque le soulèvement du plancher serait alors circonscrit dans une section très « petite, localisée, ou réduite à l'environnement immédiat de l'unité de climatisation » alors que le phénomène a plutôt tendance à se généraliser, petit à petit, sur l'ensemble de la surface du plancher.

SOLUTION CORRECTIVE.

Le libellé des articles 10 et 11, en page 6 de la sentence arbitrale de Me Marcel Chartier en date du 7 Novembre 2008 mentionne clairement que nous sommes ici en présence d'un vice caché et que les délais de

dénonciation ont été respectés. Pour moi, la seule solution acceptable afin de régler le problème actuel et évolutif du soulèvement du plancher d'ingénierie de façon définitive consiste à **retirer entièrement** le présent revêtement de plancher sur toute sa surface, à corriger la linéarité du béton du sous-plancher et le nettoyer au besoin, et à procéder à l'installation d'un nouveau revêtement de même type et de même qualité, selon les règles de l'art et les instructions d'installation du manufacturier.

Espérant le tout conforme.

A handwritten signature in black ink that reads "Dupuis". The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial 'D'.

Guy Dupuis, menuisier et enseignant responsable

École des métiers de la construction de Montréal»

Témoignage de M. Guy Dupuis

- [6] Me Marc Baillargeon, procureur de l'administrateur, questionne le témoin quant à sa formation professionnelle. Il déclare être menuisier de formation, avoir été entrepreneur général pendant 10 ans, et avoir enseigné la charpenterie menuiserie à l'École des métiers depuis 2003. Toujours à Maître Baillargeon, il répond qu'il a déjà installé plusieurs planchers comme entrepreneur et c'est la deuxième fois qu'il fait une expertise.
- [7] Il explique qu'il y a deux sortes de support dans un tel plancher, soit un support en bois, soit un support en béton. Dans le cas présent, il s'agit d'un support en béton. On y a installé une membrane après avoir mis une couche de colle.
- [8] Le béton doit d'abord sécher pendant 60 jours. Ensuite il faut sabler les bosses et les joints. Avant de faire quelque ouvrage que ce soit, l'on doit vérifier l'humidité qui, dans ce cas-ci, rencontrait les normes pour ce genre de plancher de bois franc. Il faut aussi, bien sûr, dit-il, nettoyer le plancher. Il a pris connaissance des tests d'humidité faits par hygromètre par le sous-traitant. Toujours selon lui, il y a différentes techniques de pose dans un cas comme celui qui nous concerne. En effet, le plancher aurait pu être flottant, mais, dans le présent cas, il est collé.

- [9] Peu importe l'essence du bois, dit-il, le plancher réagit avec l'humidité qui doit varier de 45 à 50 degrés. Selon lui, dans le présent cas l'humidité a été bien contrôlée. Il s'agit, continue-t-il, ici, d'un problème de colle qui n'a pas réagi comme elle le devait, et presque à la grandeur du plancher. Et cela ne dépend pas de l'humidité, selon son expérience. Par exemple, dit-il, la colle peut avoir gelé dans l'entreposage. Il ne le sait pas. Tout ce qu'il voit, c'est que la colle ne fait pas son travail.
- [10] Le procureur de l'administrateur lui pose la question à savoir s'il peut y avoir eu une infiltration d'eau, il répond catégoriquement que ce n'est pas le cas, ici, car, lorsqu'il y a une infiltration d'eau, c'est le bois qui va réagir et non la colle puisqu'elle est hydrofuge. Selon lui, et d'après son expérience, il faut toujours niveler les planchers, enlever la poussière avant de mettre la colle sur le plancher. Et il ajoute que la colle n'a pas fait sa "job" sur la membrane : et l'on se trouve devant un plancher qui se soulève. Il faudra enlever tout le plancher et tout refaire. Un plancher bien collé n'est pas supposé décoller car le bois que l'on a utilisé ici est destiné à cette application là.
- [11] Puis le témoin avait enlevé une planche du plancher avant l'audition pour montrer aux personnes présentes qu'elle n'avait pas collé du tout. Toujours selon son expérience, cela dépend uniquement de la colle et il n'y a rien qui indique un problème du côté du bois. Il termine en disant que c'est la colle qui n'a pas fait sa "job" car le bois décolle de partout. En plus d'une mauvaise colle, le problème peut dépendre du fait que la dalle de béton n'est pas égale, qu'il y avait de la poussière avant de poser le plancher ou enfin, il a été mal posé. C'est la première fois qu'il voit ce problème.

Fin du témoignage de M. Guy Dupuis

Témoignage de Mme Claire Beauséjour

- [12] Mme Beauséjour témoigne à l'effet qu'elle a visité l'immeuble en 2005 et qu'elle est parmi les premiers résidents. À l'époque, elle croyait que le béton n'était pas au niveau, n'était pas égal, et que c'était difficile de connaître la cause du problème. Elle habite la bâtisse. Oui, elle a eu des problèmes avec le plancher dans le salon, mais pas autant que les réclamants actuels.

Témoignage de Mme Suzie Coutu

[13] Mme Coutu a vu les gens installer le plancher et elle a personnellement remarqué avec les poseurs, que c'était "tout croche"; c'était en juin ou juillet 2005. Elle était alors accompagnée de Mme Beauséjour. Même les poseurs, termine-t-elle, ont remarqué avec elle et Mme Beauséjour que le plancher était "tout croche".

[14] Après le témoignage de Mme Coutu, M. Doré, le bénéficiaire, dépose la facture de son expert au montant de 600\$. Et les parties déclarent la preuve close.

Plaidoyer de M. Doré

[15] M. Doré plaide qu'il lui serait impossible de vendre son condo avec un plancher comme ça. M. Marco Caron, le technicien de l'administrateur, lui aurait dit de réclamer à son assurance. Il aurait répondu à M. Caron que, selon l'expert, la dalle de béton n'était pas en bonne condition et qu'il n'y avait pas d'assurance pour cela. Selon lui, il faut refaire le plancher de bois franc et le coller très bien à la grandeur, comme le souligne l'expertise de M. Dupuis.

Plaidoyer de Me Baillargeon

[16] Me Baillargeon explique à l'arbitre que le rôle de M. Caron, l'inspecteur pour l'administrateur, est de constater et de faire un rapport. Il n'est pas un expert en béton ou en plancher de bois-franc. Toutefois, dans son domaine, c'est l'expérience qui compte. Selon le procureur de l'administrateur, M. Caron a bien fait son ouvrage et, quand à lui, lorsqu'il a inspecté, le travail avait été fait selon des normes acceptables.

[17] Selon le procureur, la colle qui ne donne pas le résultat attendu ne constitue pas véritablement une malfaçon. Il continue en disant qu'il hésite même à dire que, au sens du Règlement, ça puisse constituer un défaut caché. En terminant, il ajoute que, actuellement, au niveau de la colle, ce ne serait pas un vice caché suffisant pour refaire tout un plancher, qui, par ailleurs, est tout à fait normal.

[18] Et quand aux frais de 600\$, le procureur souligne que c'est à l'arbitre de décider s'il s'agit là d'un montant raisonnable d'une part, et pertinent d'autre part.

[19] Le bénéficiaire termine l'audition en disant que l'entrepreneur doit apporter les moyens correctifs appropriés à son plancher.

ANALYSE DE LA PREUVE

[20] M. Pierre Doré avait un échantillon d'une planche de bois franc, provenant du plancher.

[21] La colle n'a pas donné de résultat :

1. sur le bois,
2. sur la membrane

[22] En fait, la membrane est collée sur le béton et le bois franc est collé sur la membrane. En d'autres termes, pour la pose du plancher de bois franc, il y a 2 enduits de colle; ni l'un ni l'autre des enduits de colle n'a adhéré pour fixer le plancher de façon stable. En y marchant dessus, c'était évident.

[23] Il est vrai que le plancher a une bonne apparence mais, en droit, il s'agit d'un vice caché qui est apparu graduellement et dont la détérioration continue n'a pu être constatée définitivement que plus de deux ans après la fin des travaux.

[24] L'expertise écrite et le témoignage de l'expert sont explicites quant à la non adhérence de la colle qui constitue une malfaçon d'une part, et quant à la revente de la maison d'autre part, alors que le défaut du plancher doit être déclaré à un acheteur éventuel, avec le résultat que le prix de la maison en est affecté. Le vendeur éventuel (bénéficiaire) a une obligation de Garantie de qualité conformément aux articles 1726 et 1727 du Code civil. Une vente, sans la mention du défaut de plancher, pourrait donner origine à une action "quantum minoris" contre le vendeur (bénéficiaire)

[25] Le témoin Dupuis avait déjà déposé, avant ce jour, une expertise écrite qu'il a reconnue "in extenso" lors de son témoignage. Comme on l'a vu plus haut, le rapport Dupuis est clair et détaillé.

- [26] Et par ailleurs, il eût été bien difficile de contredire le rapport Dupuis après une constatation "de visu" de l'état actuel du plancher par les personnes présentes et par le soussigné.
- [27] En conséquence, l'administrateur, suite à la faillite de l'entrepreneur, devra "régler le problème actuel et évolutif du soulèvement du plancher d'ingénierie de façon définitive"
- [28] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,
- [29] **CONSIDÉRANT** la preuve écrite et plus particulièrement l'expertise Dupuis,
- [30] **CONSIDÉRANT** les témoignages à l'audience,
- [31] **CONSIDÉRANT** la prépondérance de la preuve des bénéficiaires,
- [32] **CONSIDÉRANT** le Règlement et le Code civil,
- [33] **ORDONNE** à l'administrateur de faire les correctifs appropriés concernant la colle et le soulèvement du plancher dans un délai de 60 jours.

COÛTS

- [34] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement. L'expertise de M. Dupuis est pertinente et raisonnable et ses frais sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, 8 juin 2009



Marcel Chartier, arbitre
Arbitre (Soreconi)