

<p align="center">ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (décret 841-98 du 17 juin 1998)</p> <p align="center">Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)</p>	
ENTRE :	
<p align="center">9122-9385 Québec inc. (Les Habitations Signature inc.)</p>	
(ci-après l'« entrepreneur »)	
ET :	
<p align="center">Renée Hébert et André Hébert</p>	
(ci-après les « bénéficiaires »)	
ET :	
<p align="center">La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.</p>	
(ci-après l'« administrateur »)	
N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 036376	
SENTENCE ARBITRALE	
Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M. Normand Lamoureux
Pour les bénéficiaires :	M. André Hébert

Pour l'administrateur :	M ^e Robert Guertin
Date d'audience :	24 août 2004
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la sentence :	17 septembre 2004

INTRODUCTION

[1] À la suite d'une demande de réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 17 février 2004, a déposé son rapport d'inspection concernant des craquements au plancher de l'unité 3 d'un immeuble en copropriété, soit l'unité occupée par M. et M^{me} Hébert (partie privative).

[2] Dans son rapport, l'administrateur a conclu que « *nous sommes en présence d'une malfaçon* » et que « *l'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires.* »

[3] Dans une lettre datée du 3 mars 2004, l'entrepreneur conteste cette décision de l'administrateur et présente une demande de recours à l'arbitrage.

[4] Lors de l'enquête, les personnes suivantes ont témoigné : M. Patrick Gautreau, technologue en architecture, ainsi que M. Pierre Rocheleau, conciliateur.

[5] Avant la tenue de l'enquête, il y eut visite des lieux.

POSITION DES PARTIES

Position de l'entrepreneur

[6] L'entrepreneur se réfère à l'article 4.2 du contrat de garantie :

4. EXCLUSIONS DE LA GARANTIE

Sont exclus de la garantie :

[...]

4.2 les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

[7] M. Lamoureux indique que le bois rétrécit en séchant. Il ajoute que le problème est ici tellement minime qu'il n'a pas jugé bon d'apporter des correctifs, les tuiles de la salle de bain n'étant pas fissurées.

[8] L'entrepreneur pose la question suivante : pourquoi les craquements du plancher de bois seraient-ils acceptables et non ceux de la salle de bain?

[9] M. Lamoureux rappelle que les bénéficiaires ont attendu dix mois pour faire leur réclamation; or, il est tout à fait normal que le bois rétrécisse à la longue.

Position des bénéficiaires

[10] M. Hébert rappelle qu'il a fait plusieurs demandes en 2003 auprès de l'entrepreneur pour la réparation du plancher, sans succès.

[11] Il indique que le plafond du sous-sol n'est pas fini et que l'espace est accessible pour fins de réparation.

[12] M. Gautreau, technologue en architecture, a réalisé une expertise pour le compte des bénéficiaires. Il indique que le contreplaqué sous le plancher bouge sous la pression et que les craquements ne disparaîtront pas à long terme. Il ajoute que l'on peut s'attendre à ce qu'un plancher de bois craque, mais sûrement pas un plancher de céramique.

[13] Selon M. Hébert, cette situation causera un préjudice lors de la revente, car aucun consommateur ne s'attend à ce qu'un plancher de salle de bain puisse craquer.

Position de l'administrateur

[14] M. Rocheleau, conciliateur, témoigne à l'effet que les craquements dépassent légèrement la norme acceptable, surtout pour une salle de bain; selon le témoin, il s'agit d'une malfaçon qui pourrait inciter un acheteur éventuel à ne pas offrir la pleine valeur de la propriété.

DÉCISION ET MOTIFS

[15] Il faut distinguer ici les craquements du plancher de bois de ceux du plancher de céramique de la salle de bain.

[16] Lors de la visite des lieux, le soussigné a noté que le plancher de céramique de la salle de bain craquait de façon systématique sous la pression exercée par chaque pas, ce qui n'était pas le cas du plancher de bois, les craquements n'étant pas constants.

[17] Ainsi que l'a souligné M. Gautreau, nul ne s'attend à ce qu'un plancher de céramique bouge; une telle situation n'est pas courante pour ce type de plancher, alors qu'elle l'est pour un plancher de bois.

[18] L'entrepreneur invoque l'article 4.2 du contrat de garantie; or, pour le plancher de céramique, il n'est question ici ni de fissures ni de rétrécissements, mais bien de craquements causés par la méthode de fixation.

[19] Le soussigné se réfère au deuxième paragraphe de la page 3 (*Chapitre III – Constatations*) du rapport d'expertise préparé par M. Patrick Gautreau, technologue en architecture :

Lors de notre vérification à partir du sous-sol, nous avons pu observer près de l'îlot de la cuisine que le contreplaqué se détache et se soulève de la poutrelle pour ainsi provoquer un craquement lors des déplacements (AP-4). D'ailleurs le panneau de contreplaqué semble n'avoir été que cloué. Il aurait été préférable qu'il soit collé et vissé.

[20] Dans le présent dossier, la preuve est prépondérante quant à l'existence d'une malfaçon.

[21] POUR CES MOTIFS, le tribunal d'arbitrage

REJETTE la réclamation de l'entrepreneur; et

ORDONNE à l'entrepreneur de se conformer à la décision de l'administrateur contenue dans son rapport d'inspection daté du 17 février 2004; et

ACCORDE à l'entrepreneur un délai de trente (30) jours à compter de la date de la présente pour compléter ces travaux.

[22] Conformément aux dispositions de l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

BELOEIL, le 17 septembre 2004.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]