

CANADA

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS L.R.Q., c. B-1.1, r 1-
a, 185

DIFFÉREND Art. 19 à 24 et 106 Règlement
G.O.Q. 1998 no 27, p. 3485

M. Luc Fortin

bénéficiaire

et

ADMINISTRATEUR DU PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS, GARANTIE
QUALITÉ HABITATION

administrateur

et

BÉTAPLEX INC.

mis-en-cause

D É C I S I O N

Le litige soumis à notre arbitrage porte sur la décision de M. Pierre Bonneville, inspecteur conciliateur de l'Administrateur, concernant les interstices et défauts du plancher de lattes de bois franc, au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment du bénéficiaire, M. Luc Fortin.

M. Bonneville a rendu sa décision le 3 septembre 2003 à la suite de l'inspection effectuée le 15 août précédent.

L'inspecteur Bonneville conclut à malfaçon. M. Bonneville s'exprime comme suit:

" Nous sommes en présence d'une malfaçon cachée qui a été découverte et dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra remplacer environ vingt pieds carrés de lattes de bois franc au pied de l'escalier allant à l'étage et au plancher face à l'escalier allant vers le sous-sol. De plus, il devra boucher toute autre défectuosité mineure, à l'aide d'une pâte appropriée.

Une fois le problème résolu, l'entrepreneur devra refaire de façon professionnelle un sablage complet de la surface de plancher au rez-de-chaussée et l'application d'une couche de base et deux couches de finition au cristal.

Il est important que le bénéficiaire conserve environ 45% d'humidité relative en période de chauffage afin de minimiser les interstices entre les lattes de bois franc." (M. Bonneville souligne).

M. Fortin demande de corriger la malfaçon selon l'une ou l'autre des trois méthodes suivantes:

Solution # 1 : Amender le rapport d'inspection supplémentaire du 15 août 2003 de Monsieur Pierre Bonneville et y remplacer la valeur de 20 pieds carrés et la remplacer par 482 pieds carré et y enlever la mention concernant la pâte de bois. La superficie de 482 pieds carrés représente la superficie complète installée par « Les Planchers Pro-Tec » lors de l'installation initiale. Donc nous suggérons que le paragraphe « Correctifs » soit réécrit de cette façon :

Correctifs :

Nous sommes en présence d'une malfaçon cachée qui a été découverte et dénoncé par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra remplacer la totalité du plancher de lattes de bois franc au niveau du rez-de-chaussée ainsi que du pallier d'escalier. Le bois choisi devra être de qualité « sélect » et à l'apparence générale, de qualité égale ou supérieur à celui installé de façon non conforme.

Une fois le plancher changé et installé de façon professionnelle, l'entrepreneur devra refaire de façon professionnelle un sablage complet de la surface de plancher au rez-de-chaussée ainsi que du pallier d'escalier et faire l'application de façon professionnelle d'une couche de base et de deux couches de finition au cristal. L'entrepreneur devra s'assurer qu'aucun produit utilisé pour exécuter le

travail ne viennent salir/tacher/endommager les autres surface de la maison du bénéficiaire tel que les derniers travaux de l'entrepreneur dans la maison du bénéficiaire. Avant le début des travaux, les armoires ainsi que les contoirs qui sont installés au dessus du plancher devra être enlevé au frais de l'entrepreneur. Il devra aussi, une fois le travail terminer, refaire l'installation professionnelle des quart de rond de finition du plancher, les sabler et les sceller de façon professionnelle et les peindre de façon professionnelle avec la peinture que lui fournira le bénéficiaire.

Solution numéro 2 : Puisque Monsieur Pierre Bonneville ne peut dire avec précision quel est la largeur maximum d'espacement permises entre deux lattes de bois, ce que l'on considère comme interstice, il va s'en dire que cela laisse beaucoup de place à interprétation. Est-ce que de placé une pièce de 10¢ entre deux latte de bois est acceptable??? Selon l'APCHQ, on est incertain, selon l'humeur de l'inspecteur. Selon le bénéficiaire, c'est inacceptable. Solution remplacée toutes les lattes des deux cotés des interstices à l'intérieur de laquelle on peut y insérer une pièce de 10 ¢. Nous faisons ici référence aux interstices suivantes : 4, 5, 13, 18, 19, 26, 27, 31, 33, 35, 36, 41, 45, 51, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 64, 69, 72, 74 ainsi que le pallier de l'escalier en entier.

Solution numéro 3 : Remplacer les interstices qui sont de largeur semblable à celle qui ont été reconnu comme malfaçon cachée. Une largeur égale ou supérieur à .279 ou 1.753mm. En autre :

Ligne 5 positions 0 à 0,10 mètres

Ligne 33 positions 9,20 à 9,30 mètres.

La ligne 36 positions 1,50 à 1,80 mètre

La région de la ligne 72 et 74, de l'escalier jusqu'à la position 7,00 mètres.

Ce sont les interstices à l'intérieur duquel des pièces de 25¢ pouvaient se placer en mars 2003. Il va s'en dire que ceci n'est qu'un strict minimum et ceci s'ajoute à la zone d'environ 20pi carrés. On parle quand même d'un espacement de plus de 1.7 millimètres sur une planche de 2 pouces de large. Il est aussi de rigueur, puisqu'elle a été documenté par L'APCHQ, que la latte de bois situé entre les lignes 33 et 34 à la position 3,20 mètre soit cloué de façon non apparente de la surface.

Il va s'en dire que certaines restrictions pour les solutions 2 et 3 devront être respectés :

Restriction # 1 : Aucune interstice ne devra être visible entre les lattes de bois, et ce, avant une légère application de pâte de bois pour boucher les microfissures. Les lattes devront être insérer les unes dans les autres de façon complète.

Restriction # 2 : Bétaplex devra garantir par écrit que la couleurs ainsi que l'apparence des nouvelles lattes ne changera pas à l'intérieur d'une période de deux ans. Qu'il n'y aura aucune possibilité d'apercevoir quelles lattes de bois ont été changées.

Advenant tout changement ou mauvaise installation de la part de Bétaplex, la solution numéro 3 devra être retenu sans condition.

Il va aussi s'en dire que les choix 2 et 3 sont nettement désavantageux pour le bénéficiaire. Déjà à deux reprises, et selon les observations effectuées par Monsieur Bonneville, un ressablage du plancher, pour une 3eme fois, ferait encore diminuer l'épaisseur des lattes de bois. Ainsi, les possibilités du bénéficiaire de pouvoir refaire le sablage dans 10 ans suivant une usure normale, sont nettement réduite puisque le plancher, si l'option 2 ou 3 sont retenues, aura été sablé à trois reprises. Ceci pourrait occasionné pour le bénéficiaire, lors de la descision de refaire et d'améliorer l'apparence du plancher, un changement complet plutot qu'un simple sablage, et tout cela, parce que l'installation a été faite en ne respectant pas les règles de l'art. Le bénéficiaire devra alors payer pour l'incompétance de Bétaplex. Il va de soit, que ceci ne représente pas vraiment un plancher « neuf » dans une maison « neuve ».

*De plus, nous exigeons qu'une entreprise ou employé **autre** que « Les Planchers Pro-Tec » procède à l'installation du plancher de bois franc et ce selon les normes les plus rigoureuse et par un installateur professionnel expérimenté. Lors de chaque visite des employés de « Les Planchers Pro-Tec », des dommages ont été faite à la maison, à la céramique ainsi qu'au stationnement du bénéficiaire. (Réparation du 27 novembre 2002)*

Nous demandons aussi que tout les frais encouru par le bénéficiaire pour la réinstallation de celui-ci (relocalisation pour la durée des travaux, ménage causé par la poussière, ect) soit défrayés directement par Bétaplex. Nous sommes d'avis que les montant accordés à la section 5.2 du contrat de garantie ne convient pas aux charges réel de relocalisation pour l'année 2004. Nous demandons le remboursement réel et raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert dans un établissement commercial pour la durée complète des travaux. Sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié du bénéficiaire, l'entrepreneur devra rembourser la totalité des frais engagé par le bénéficiaire. Le bénéficiaire choisira selon la disponibilité un hotel de catégorie 3 étoiles, propre et situé à un endroit rapproché de son domicile pour minimiser les frais occasionnés par le transports supplémentaires. Puisqu'uncun établissement commercial dans la région de Laval n'offre de chambre seulement à un coût inférieur à 100\$ incluant les taxes, nous sommes d'avis qu'une majoration des montant alloués est requise. (le bénéficiaire souligne)

L'Administrateur demande à l'arbitre d'entériner la décision rendue par M. Bonneville le 3 septembre 2003.

L'entrepreneur soutient la position de l'Administrateur.

À l'audience, l'Administrateur soulève l'irrecevabilité de la preuve du bénéficiaire en raison du motif suivant: la preuve du bénéficiaire est constituée de rapports d'experts, dont les auteurs ne sont pas présents. Or, M. Fortin n'est pas un expert. Il ne peut émettre une opinion au nom des experts. Ainsi, la preuve du bénéficiaire est irrecevable et en conséquence, l'arbitre doit entériner la décision de l'inspecteur M. Bonneville.

L'arbitre a pris cette question en délibéré.

I. LA PREUVE

Préliminaire

L'arbitre a tenu audience au domicile du bénéficiaire. M. Bonneville a déposé un cahier de pièces et il a plaidé par écrit. L'arbitre reproduit les parties essentielles de la preuve et de l'argumentation du bénéficiaire.

A) Preuve du bénéficiaire

Le cahier de pièces du bénéficiaire contient huit sections.

La section 1 reproduit le Manuel du propriétaire publié par l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ), dans le cadre de la Garantie des maisons neuves accordée par les entrepreneurs de cette association aux acheteurs de maisons construites par ceux-ci.

La section 2 est une photo de la fissure de la fondation. Cette preuve n'est pas pertinente à notre débat.

La section 3 contient le contrat préliminaire d'achat et annexes.

La section 4 expose les données de treize entrepreneurs de pose de planchers de bois.

La section 5 se compose de 12 photos relatives à l'entreposage et la pose des lattes de bois franc au domicile du bénéficiaire.

La section 6 est une brochure rédigée par le Bureau de Promotion des Produits Forestiers du Québec à l'attention des poseurs de planchers de bois franc et extraite du site web du " Quebec Wood Export Bureau ".

La section 7 est le Guide d'installation de planchers de bois franc de l'entreprise Préverco, fournisseur de l'entrepreneur Bétaplex inc.

La section 8 documente en chiffres les espacements des lattes de bois du plancher de bois franc que doit respecter le poseur de plancher et les mesures des espacements entre les lattes de bois du plancher et du palier de l'escalier, prises par le bénéficiaire.

Les mesures prises par le bénéficiaire apparaissent sous formes de graphiques en trois dimensions suivis d'un tableau récapitulatif.

B) Preuve de l'entrepreneur

L'entrepreneur a fait témoigner un technicien en architecture et en ingénierie de bâtiment.

Le témoin affirme que le plancher de bois franc a été installé le 17 août 2001 et que le "sablage" de ces planchers eut lieu les 28 et 29 suivants.

Contre interrogé, le témoin de l'employeur admet ignorer les données relatives à l'entreposage des lattes en termes de température ambiante.

C) Preuve de l'Administrateur

L'inspecteur M. Bonneville, résume ses qualifications et son expérience de 30 ans dans le domaine du bâtiment formée d'environ 300 inspections.

À ce titre, il commente les preuves déposées par le bénéficiaire et il conclut sur la base de ses propres constatations que les espacements entre les lattes de bois relèvent du " comportement " normal du bois.

L'utilisation de la pâte de bois est la méthode habituelle de réparation des interstices du genre constatées. Le sablage subséquent uniformise la teinte du bois et égalise la surface du plancher.

Contre interrogé, M. Bonneville nuance ses réponses relatives à l'efficacité de la pâte de bois comme matière correctrice des défauts qu'il a constatés, à la signification de l'échantillonnage des lattes vérifiées par rapport à l'apparence de l'ensemble du plancher et des effets de la température ambiante de conservation des lattes de bois posées sur les planchers du bénéficiaire par l'entrepreneur.

II. ARGUMENTATION

A) Arguments de l'entrepreneur

M. Bonneville assume le fardeau de prouver les manquements de l'entrepreneur. À cette fin le bénéficiaire doit prouver que l'entrepreneur n'a pas respecté le Code national du bâtiment ou les règles de l'art, au sens des articles 10 11 et 12 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui se lisent ainsi:

"10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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;

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 du bâtiment 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 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.

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

D. 841-98, a. 10.

11. Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.

D. 841-98, a. 11.

II. Exclusions de la garantie

12. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2° et 5° ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment au sens de l'article 10."

M. Fortin n'est pas un expert en matière de bâtiment tandis que l'inspecteur M. Bonneville possède les connaissances particulières pour procéder à une expertise.

Ainsi, le Tribunal doit préférer le témoignage de M. Bonneville aux fins de déterminer la méthode propre à corriger la malfaçon décelée par celui-ci.

Or, M. Bonneville déclare que les interstices constatés au-delà de la périphérie de 20 pieds carrés sont normaux. Il n'y a pas lieu d'appliquer une correction.

À l'égard des interstices situés dans la périphérie des 20 pieds carrés, M. Bonneville suggère des corrections généralement appliquées en pareil cas.

Le bénéficiaire demande la perfection. C'est pourquoi il étend sa réclamation à l'ensemble des parquets.

Le contrat de vente ne contraint pas l'entrepreneur à la perfection mais à rendre le bien conformément à l'usage auquel il est destiné, ce qui est le cas en l'espèce.

En conséquence, il y a lieu de retenir la solution préconisée par M. Bonneville.

B) Arguments de l'Administrateur

Le bénéficiaire doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. La preuve du bénéficiaire ne démontre pas que la méthode de l'inspecteur M. Bonneville est inappropriée.

La preuve de l'Administrateur démontre que l'inspection de M. Bonneville satisfait les critères de qualité.

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. n'est pas basée sur le principe de la perfection mais sur celui de la normalité.

L'ensemble des considérations de faits et de droits confine l'arbitre à entériner la décision de M. Bonneville.

C) Arguments du bénéficiaire

M. Fortin plaide par écrit. Son plaidoyer vaut la peine d'être reproduit au complet.

"Interstices et défauts sporadiques du plancher de bois franc installé par Bétaplex.

Nous comptons au cours des prochaines minutes vous démontrer et ainsi prouver que l'entreprise « Les plancher PRO-TEC », sous contractant pour l'entreprise Bétaplex, a installé un plancher de bois franc en érable dans la résidence du bénéficiaire, et ce, de façon non conforme aux techniques utilisés par l'industrie, ce qui est à la source des interstices du plancher. Nous comptons aussi démontrer et prouver que l'inspecteur-conciliateur Pierre Bonneville a fait de graves erreurs dans le présent dossier et a rendu son rapport d'inspection de façon partial.

Pour commencer, dans le cahier des pièces émis par le bénéficiaire, section 3, il est possible de retrouver le contrat préliminaire qui a été conclu et signé entre Bétaplex et le bénéficiaire. En page 1, il est possible de lire dans le paragraphe # 4 intitulé: " éléments standards " et qui a été amendé de façons manuscrite : " font parti du contrat" par Mme Josée Hamel. Cette mention signifie que les pages additionnels de la publicité de vente de Bétaplex qui ont été signés par les deux parties font maintenant parti du contrat de vente. On y retrouve en outre en page 4, les différentes "spécification standard" du "projet sentiers du ruisseau. Ste-Dorothée".

Dans cette section, on y retrouve sous le paragraphe intitulé **Intérieur** au deuxième item, Lattes en chêne sélect : dans le passage et la s/a/manger (salle à manger) et salon.

En se référant au contrat préliminaire de vente, les planchers du salon, de la salle à manger et du passage doivent être recouvert de latte de chêne sélect.

Dans ce même document, nous pouvons y retrouver que les escaliers qui mènent vers les étages seront eux aussi en chêne ainsi que les rampes et la main courante.

Dans le cahier des pièces émis par le bénéficiaire, section 3, page 8, nous retrouvons l'annexe C, qui est une partie intégrante du contrat préliminaire entre les parties. Juste à coté du point # 1 intitulé exclusion du contrat préliminaire, une astérisque a été inscrite par Mme Josée Hamel, vendeuse pour Bétaplex. On peut y retrouvé l'inscription manuscrite :

★ tout bois sera érable (plancher, escalier & rampe)

Cette inscription manuscrite mentionne au contrat que tout le bois de chêne qui est spécifié dans le contrat préliminaire doit être remplacé par de l'érable sélect.

Donc, selon ces modifications au contrat, on peut s'attendre à retrouver dans la maison, des planchers, l'escalier ainsi que les rampes d'escalier en bois de saveur érable. Il est intéressant de noter qu'aucun endroit au contrat ne fait référence au palier de l'escalier. Mais Bétaplex le considère faisant parti du plancher principale car sinon, le plancher du palier d'escalier aurait été en chêne.

Passons au problème d'installation.

La journée de l'installation des planchers, très tôt le matin, une vingtaine paquets de lattes de bois franc ont été livrés à l'intérieur de la résidence pour la pose. (*cahier des pièces émis par le bénéficiaire, Onglet 5, Page 1, Photo 1*)

Suite à la livraison de ceux-ci, dans les minutes qui ont suivi, l'entreprise « Les planchers Pro-Tec » a procédé de façon NON-CONFORME à l'installation du plancher de bois franc. Selon le "Quebec Wood Export Bureau (Q-WEB)", et en se basant sur leurs propre guide d'installation des planchers de bois franc, il est bien évident que "Les planchers Pro-Tec" n'ont pas respectés les normes de l'industrie pour l'installation du plancher de bois franc.

Le "Quebec Wood Export Bureau (Q-WEB)", est un organisme sans but lucratif ayant comme mission de promouvoir l'exportation des produits du bois du Québec. Ce regroupement de manufacturier de plancher de bois franc compte en autre parmi ses membres :

Preverco Inc.
Boa-Franc Inc. / Mirage
Les Bois de Parquets Vaucluse Inc.
Les Bois de plancher P.G. Inc.
BSL plancher de bois franc
Groleau Inc.
Lauzon Distinctive Hardwood Flooring
Les parquets Dubeau Ltée
Plancher de bois franc Wickham
Plancher Husky Flooring
Plancher Mercier Inc.
Laboratoire Primatech
Robert Ribeyron Ltée

Or, selon le Q-WEB, voici les préparatifs requis pour procédé à l'installation d'un plancher de bois franc. (*cahier des pièces émis par le bénéficiaire, Onglet 6, Page 3*)

(Source : <http://quebecwoodexport.com/poselam.htm#preparatif>)

Préparatifs

Pour une construction neuve ou une rénovation :
S'assurer que la maison ait été préalablement chauffée pendant une semaine à 22°C (72°F).

À l'aide d'un hygromètre, vérifier le taux d'humidité du contre-plaqué; il ne doit pas dépasser 12%. Si le taux est trop élevé, augmenter le chauffage et ouvrir les fenêtres de 1,25 cm (1/2 po) au sous-sol.

Enlever les plinthes et les seuils de portes.

Bien visser le sous-plancher. Si nécessaire, poser un papier feutre n° 15.

Scier le bas des cadrages des portes de 2 cm (3/4 po) afin de pouvoir y glisser une planche de bois franc.

Selon la preuve que nous vous présentons, nous retrouvons ici 2 conditions qui n'ont pas été respectées. Ces normes fixées par le Q-WEB pour s'assurer que le plancher soit installé de façon professionnel et sont un minimum absolu pour s'assurer que le plancher ne se déforme après quelques jours. Étudions maintenant de près un guide d'installation de plancher de bois franc.

Selon le guide d'installation de plancher de bois franc de la compagnie Preverco, (*cahier des pièces émis par le bénéficiaire, Onglet 7, Page 1*) faisant parti du Q-WEB, (*cahier des pièces émis par le bénéficiaire, Onglet 4, Page 1*) dans la section **préparatif**, nous pouvons y lire :

Préparatifs

Avant de faire l'installation, les joints de gypse doivent être tirés, le plancher de ciment coulé et le système de chauffage installé et fonctionnel. Le tout doit être sec. Vous devez vous assurer que la maison a été préalablement chauffée pendant une semaine à 22°C (72°), avant l'installation de votre plancher.

Il est préférable de laisser le bois s'acclimater à la maison pour une période minimale de 48 heures à un taux normal d'humidité relative.

Comme ils sont cloués, les planchers de bois franc massif doivent absolument être installés sur un contre-plaqué (sous-plancher). Il est important de ne pas utiliser d'OSB (ripe pressée). Si vous avez déjà un sous-plancher en OSB (ripe pressée), vous devez installer un contre-plaqué de 1,6 cm (5/8'') d'épaisseur avant d'installer votre plancher de bois franc.

À l'aide d'un testeur d'humidité, vérifier le taux d'humidité du contre-plaqué Il devrait se situer entre 6% et 12 %. Si le taux d'humidité est trop élevé, augmenter le chauffage et ouvrir les fenêtres de 1,25 cm (1/2'') au sous-sol. Si le taux est trop bas, corriger la situation à l'aide d'un humidificateur.

Encore une fois, nous retrouvons ici les 2 mêmes conditions qui n'ont pas été respectés et une troisième qui recommande l'acclimatation du bois.

Faisons maintenant la preuve des erreurs commises par l'entreprise Bétaplex ainsi que « Les Planchers Pro-Tec »

Condition d'installation # 1 (température)

Pour faire l'installation d'un plancher de bois franc, il est important que la maison ait été chauffée durant une semaine à une température de 22°C et que le plancher de contre-plaquer sous celui-ci soit à un taux d'humidité de 6 à 12%. Il est clair que Bétaplex ainsi que « Les Planchers Pro-Tec » n'ont pas respectés la condition d'installation # 1.

Comment Bétaplex et « Les plancher Pro-Tec » ont-ils pu chauffés la maison à une température de 22°C si il n'y avait pas ni système de chauffage principale ni système de chauffage d'appoint dans la maison ??????

Voici la preuve qu'il n'y avait aucun système de chauffage dans la maison.

Dans le cahier des pièces émis par le bénéficiaire,

En **section 5, photo 1**, on peut y observé les piles de bois franc déposés au sol le matin de l'installation. Derrière la pile de bois, il devrait y avoir une plinthe électrique (qui était d'ailleurs une malfaçon existante et non apparente faisant partie de du rapport d'inspection du 11 octobre 2002 (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 7, Page 5, Point 2*))

En **section 5, Photo 2**, On retrouve la plinthe électrique posée **APRÈS** l'installation du plancher. Il est évident que la plinthe n'était pas présente lors de l'installation du plancher car les paquets de lattes auraient été soit par-dessus sinon trop collés à la plinthe électrique.

En **section 5, Photo 3**, Cette photo a été prise lors de l'installation du plancher. Porter attention au sac à lunch rouge placé dans la cuisine. Nous le retrouvons aussi sur la **Photo 4** ainsi que les outils utiliser par « Les Planchers Pro-Tec » lors de l'installation du plancher. Si vous portez attention à la **Photo 4**, en haut du sac rouge, il est possible d'apercevoir un petit point rouge. Ce point rouge est aussi visible sur la **Photo 5** qui a été prise plus tard le même jours (après l'installation des rampes d'escalier). Le point rouge de la **Photo 4** est en fait l'extrémité du fil électrique rouge visible sur la **Photo 5**. Ce fil est l'alimentation électrique du système de chauffage à ailette qui a été installé dans la cuisine **APRÈS** l'installation du plancher de bois franc. Celui-ci aussi faisait parti de la malfaçon existante et non apparente du rapport d'inspection du 11 octobre 2002, item # 2. (*cahier*

des pièces émis par l'administrateur, Onglet 7, Page 11, Photo 2)

Pour terminer, sur la **Photo 6**, il est bien évident qu'il n'y avait aucun système de chauffage dans la maison car les thermostats ne sont pas encore installés à l'intérieur de la maison. (sur le petit mur du portique, à droite de la porte, boîte supérieur à droite).

En se basant sur ces photos, il est évident que la maison **n'avait pas de système de chauffage** et qu'il a été impossible à Bétaplex d'assurer que la maison ai été maintenu à 22°C à la fin du mois d'août / début du mois de septembre 2001. (estimation de la date de pose, 30 août 2001). Les relevés de température pour les périodes mentionnées, relevés mesurés par Environement Canada, pour les dates de la fin du mois d'août, démontrent qu'en fin du mois d'août 2001, la température chuttaient la nuit pour atteindre des températures froides. Dans la nuit du 29 au 30 août 2001, la température a atteint un minimum de 9,4°C. Il faut aussi rappeler que lors de l'inspection faite le 5 septembre 2001 par Monsieur Donald Vézina, Contremaitre pour Bétaplex et le bénéficiaire, il fut noté sur la liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment, qu'il n'y avait aucune laine isolante à l'intérieur de la couverture. (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 3, Page 2, Section Éléments à parachever, Ligne 2*). Toute la chaleur qui a été émise avant le 18 septembre 2001 n'étaient retenu à l'intérieur de la maison que par le Gyproc du plafond du deuxième étage. Après plusieurs visites de plainte du bénéficiaire, Bétaplex a procédé à l'installation de laine isolante à l'intérieur de la couverture le 18 septembre 2001, soit plus de onze (11) jours suivant le déménagement par le bénéficiaire à l'intérieur de la maison. Donc aucune solution de chauffage n'était disponible pour régler la solution.

Condition # 2 (humidité du sous planché)

J'étais présent lors de l'arrivé de l'entreprise « Les Plancher Pro-Tec » dans la maison la journée de l'installation du plancher. J'étais à observé l'installation de l'escalier par un menuisier. Je peux certifié que ceux-ci n'ont jamais vérifié avec un instrument le taux d'humidité du sous-planché ainsi que du bois dans la maison. Les employés ont déposés leurs outils et ont commencés tout de suite à cloués. Si « Les Planchers Pro-tec » avait pris la mesure d'humidité, ils auraient sûrement reportés les travaux. Mais puisque l'entreprise Bétaplex était en retard sur plusieurs maisons dans le chantier, que le bois était présent depuis le matin, que même si le taux d'humidité n'était pas adéquat, il n'y avait pour « Les planchers Pro-tec » aucune solution possible pour effectué des correctifs suggérés par le Q-WEB, soit augmenter le chauffage et ouvrir les fenêtres du sous-sol, car il n'y avait pas de chauffage à l'époque. Ainsi, sans en faire la vérification, ils ont procédés quand même à l'installation du planché de bois franc

car même s'il y avait un problème, aucune solution de correction à très court terme n'était possible. L'installation a été faite un vendredi.

Condition # 3 (acclimatation du bois)

Avec les photos prises ainsi que mes explications précédentes aux conditions d'installation # 1 et # 2, il est bien évident que le bois utilisé pour réaliser le plancher en érable n'a pas pu s'acclimater à la chaleur et l'humidité de la maison. Cette acclimatation doit absolument avoir lieu **AVANT** l'installation d'un planché. Comme en fait fois le document qui m'a été envoyé par Bétaplex le 13 août 2002 (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 6, Page 2, Point 1*)

Et je cite :

Le bois est une matière vivante qui réagit aux variations d'humidité.

De ce fait, si les lattes n'ont pas eu le temps de s'acclimatées au taux d'humidité de la maison tel que recommandé par le Q-WEB et le manuel d'installation de Preverco, et que celles-ci ont été installées avec un taux d'humidité incorrect, il se produira une variation des longueur des lattes, ce qui engendrera des espacements entre les lattes lorsque celles-ci se seront acclimatées au taux d'humidité normal de la maison. Les variations sont d'ailleurs fournis par Bétaplex lors de leurs envoie du 13 août 2002 (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 6, Page 2, tableau du bas*). Ces espacement seront surtout visible sur les bouts ainsi que les cotés des planches comme en font fois les photos. (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 7, Page 10, Photo 3*) et (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 12, Page 6, Photo 3*)

Méthode d'installation inadéquate.

Dans le guide d'installation de Preverco, il est démontré la technique correcte pour procéder à l'installation du plancher. À la section **Étapes À Suivre Pour L'Installation** nous pouvons voir la méthode correcte et la méthode non correcte pour procéder à l'installation d'un plancher de bois franc. Le guide d'installation décrit la méthode de pose des lattes au point 5, nous pouvons y lire:

*Installer les rangées subséquentes de la même façon, mais en utilisant cette fois un marteau à bois franc. **Bien distancer les joints en alternant les longueurs des planches.** Ceci est très important afin de créer l'effet des joints perdus. Une distance de 15,3cm (6'') minimum devrait être laissée entre les planches et les rangées adjacentes pour éviter d'aligner les joints (voir fig 1.1 et 1.2)*

L'effet des joints perdu augmente l'aspect esthétique du plancher, mais surtout augmente sa solidité et

diminue les mouvements des lattes de bois. Puisque chaque joint est ainsi soutenu (retenu) par une planche complète d'au moins 6 pouces des deux coté du joint, au moment où le joint entre les planches cherche à bouger dû aux changements d'humidité de la maison, les deux planches voisine tendent à les retenir. L'effet des joints perdus augmente de beaucoup la solidité et la résistance au mouvement du plancher.

Les photos prises par Monsieur Pierre-Paul Martin lors de l'inspection du 8 octobre 2002 (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 7, Page 10, Photo 1, 2 et 3*) ainsi que par Monsieur Bonneville lors de toutes ses inspections (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 10, Page 4, Photo 1, 2 et 3*) (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 10, Page 5, Photo 1, 2 et 3*) (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 11, Page 4, Photo 1 et 2*) et (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 12, Page 5, Photo 1, 2 et 3*) (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 12, Page 5, Photo 1, 2 et 3*) (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 12, Page 6, Photo 1*) démontrent ce problème lors de l'installation.

En résumé, toutes les photos prises par les inspecteurs de l'APCHQ démontrent de multiples lattes installées de façon incorrectes. Nous en verrons d'autres dans quelques minutes.

Avec ces faits apportés, il est sans équivoque que « Les Planchers Pro-Tec » ont procédé à l'installation du plancher de bois franc pour Bétaplex sans suivre les règles de l'art tant au point de vue de la température de la maison, qu'à l'humidité du sous plancher, qu'à l'acclimations du bois dans la maison qu'à la méthode d'installation des lattes. Lors de l'installation du plancher, en août 2001, Bétaplex avait accumulé plusieurs semaines de retard, et ce, sur la majorité des maisons du domaine. Chaque jour de retard occasionnait des frais de relocalisation important pour chaque maisons. Est-ce les frais occasionnés par le retard qui a forcé Bétaplex à installer coûte que coûte, le plancher de bois, et ce, le plus rapidement possible, au détriment de la qualité, pour ainsi diminuer les paiements occasionnés par les retard??? Bétaplex a payé environ 23 jours d'hôtel ainsi que les repas au bénéficiaire car les travaux dans la maison étaient en retard.

Maintenant, prenons le temps d'examiner le rapport de Monsieur Pierre-Paul Martin en ce qui concerne le plancher de bois franc. (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 7, Page 7, Point # 9*)

Comme en fait fois ce rapport, Monsieur Martin a observé des interstices aux extrémités des lattes de bois. (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 7, Page 7, Point # 9 sous motifs*) . Ceci tend à démontrer que les lattes de bois ont variées de longueur et de largeur entre l'installation et

l'inspection. Ceci tend à valider le fait que les paquets de lattes n'ont pas séjourné suffisamment longtemps dans la maison pour s'acclimater à l'humidité ambiante avant l'installation et leurs longueurs ainsi que largeurs ont diminuées pour ainsi créer des interstices entre les planches dans les deux sens. L'inspection a été faite au mois d'octobre 2002 et aucun relevé d'humidité n'a été relevé.

Lors du rapport supplémentaire émis par Monsieur Pierre Bonneville lors de l'inspection du 18 février 2003, (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 10, Page 2, Point # 9*) Il lui a été permis de constater et documenté que les interstices observées ont augmenté et se répète plus fréquemment. Bien que le bénéficiaire ait suivi les recommandations de Bétaplex faisant référence au taux d'humidité relatif en fonction de la température extérieur, chiffres et explications qui faisait référence à l'utilisation de l'échangeur d'aire, le bénéficiaire a fait remarqué qu'il y avait une grande différence entre les chiffres fournis par Bétaplex et les taux que Monsieur Bonneville affirmait de vive voix. Monsieur Bonneville a expliqué au bénéficiaire que les indications remis par Bétaplex étaient incorrecte et que le bénéficiaire devait plutôt maintenir un taux d'humidité relative à environ 45%. Suite aux explications de Monsieur Bonneville, le bénéficiaire a augmenté le taux d'humidité relatif de la maison en se procurant un humidificateur et contrôlant l'utilisation de l'échangeur d'aire. Les interstices au plancher n'ont pas été créés par une humidité de 29% mais plutôt une mauvaise installation des lattes de bois.

Lors du rapport supplémentaire émis par Monsieur Pierre Bonneville lors de l'inspection du 11 juin 2003, (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 11, Page 2, Point # 9*) Il lui a été permis de confirmer, de mesurer et de documenter que malgré un taux d'humidité normal à une température normal, la quantités des interstice n'avait pas changé mais que la largeur de celles-ci avait diminuée en fonction d'une humidité relative plus élevé. Il a été aussi porté à l'attention de Monsieur Bonneville, que certaines lattes **n'étaient tout simplement pas clouées au plancher**. Monsieur Bonneville en fait d'ailleurs état dans son rapport.

Lors du rapport final, émis par Monsieur Pierre Bonneville suite à l'inspection finale du 15 août 2003, (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 12, Page 1, Point # 1, paragraphe 2*) il a été mentionné que :

Par conséquent, nos relevés du mois de février démontrent un espacement anormal à certaines lattes avec un taux d'humidité relative de 29% tandis qu'aux mois de juin et août, avec un taux d'humidité relative plus élevé (49% et 60%), nous avons constaté moins de distance entre les lattes jusqu'à fermeture complète.

De ce fait, Monsieur Bonneville, reconnaît qu'en hiver, l'espacement entre les lattes est anormal, et que dans des condition de taux d'humidité supérieur, il y a moins de distance entre les lattes, et que certaines interstices, **PAS TOUTES**, tendent à se refermées.

Suite à la réception du rapport de Monsieur Bonneville en référence à l'inspection du 18 février 2003, j'ai pris l'initiative de répertorier et cartographier les interstices du plancher. La prise de mesure a été faite du 23 au 25 mars 2003 avec un taux d'humidité moyen sur les trois jours de 48% (variation entre 40% et 51%).

Tous ces documents ont été remis en main propre à Monsieur Pierre Bonneville lors de la visite du 15 août 2003.

Sur les tableaux, (*cahier des pièces émis par le bénéficiaire, Section 8, pages 1 à 8*) on peut y retrouver toutes les distances mesurées une par une. Ces distances ont été répertoriées avec un instruments de mesure de précision qui peut mesuré jusqu'au .038mm (soit 38 millièrne de mm). L'instrument est constitué de plusieurs lamelle de métal très mince qui sont ajouter les unes aux autres pour déterminé une distances entre deux objets.

Sur le tableau, il est important de comprendre ce que ces valeurs veulent dire. Un espacement de 0.127 signifie que l'instrument de mesure pouvait pénétrer dans l'interstice à partir de la lamelle 0.038 jusqu'à la lamelle 0.127. Ceci donne donc un espacement réel de 0.458mm ou près d'un demi millimètre. La valeur de 1.000 représente un millimètre complet. 2.000 représente 2 millimètres. Dans le cahier des pièces émis par le bénéficiaire Section 8, Page 9, il est possible de se représenter les distances réel en mm (millimètre) de chaque lamelle de l'instrument ainsi que la somme de ceux-ci. Il est important de noter qu'une pièce de 25¢ a une épaisseur de 1.78mm. Ce qui implique qu'à chaque fois que l'interstice est supérieur à 1.780 mm ou .279 dans le tableau, une pièce de 25¢ peut pénétrer sans force entre les lamelles de bois.

Sur les graphiques qui suivent (*cahier des pièces émis par le bénéficiaire, Section 8, pages 10 à 13*) nous pouvons facilement nous faire une représentation imagé de ce que ces interstices signifient. Chaque ligne de plancher a été cartographier au 10 cm à la longueur du plancher. Chaque ligne de joint entre deux planche est représenté par un numéro de ligne (axe des X appeler Ligne #) et sa position par rapport au mur arrière (axe des Y en 10 cm). La largeur des interstices est inscrite pour chaque point de mesure (Axe des Z). Pour bien comprendre ce graphique, plus la colonne est haute (axe des Z), plus l'interstice est large. Les sections de plancher sans interstice sont représenté sur les graphiques par une absence de courbe sur l'axe des Z.

En observant ces graphiques, il est bien évident que l'on ne parle pas d'une ou deux interstices, mais bien de plusieurs. En fait, nous en avons répertorié plus de 174 pour le plancher du salon et 28 sur le palier de l'escalier pour un grand total de 202.

La plus longue de ces interstices a été mesurée sur une distance de 3 mètres 40, la moyenne de l'interstice était de .1662 ou en mesure réel 0.7357mm

Pour imager ces interstices, voici quelques photos qui vont démontrer l'espace entre les lattes. (CD Photo du bénéficiaires – Photos des Lignes)

Maintenant, évaluons la décision de l'APCHQ rendu par Monsieur Bonneville dans le présent dossier. Nous allons vous démontrer que Monsieur Bonneville a été partial dans le présent dossier en favorisant sans aucune raison valable l'argumentation de Bétaplex au détriment du bénéficiaire. Monsieur Bonneville a rendu une descision baséa sur la perception qu'il a observé du plancher et non sur des mesures effectuées. Monsieur Bonneville écrit dans sont rapport (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 12, Page 3, paragraphe **Correctifs***)

Correctifs

Nous sommes en présence d'une malfaçon cachée qui a été dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de **l'article 3.2** dudit contrat, l'entrepreneur devra remplacer environ vingt pieds carrés de lattes de bois franc au pied de l'escalier allant à l'étage et au plancher face à l'escalier allant vers le sous sol. De plus, il devra boucher toute autre défectuosité mineure, à l'aide d'une pâte appropriée.

Nous sommes ici en présence d'une situation de partialité de Monsieur Pierre Bonneville. Pour des raisons obscures, Monsieur Bonneville reconnaît une malfaçon cachée au pied de l'escalier qui mène vers l'étage et qui mène vers le palier d'accès au garage. Pourtant à cette endroit, l'interstice la plus large a été relevé à la ligne 72 indiquant un espacement de plus de 2 mm (CD Photo – 1 – Zone 20pi – 4 à 8) laquelle permettant l'insertion d'une série de pièces de 2 dollars. Par contre la ligne 33 près de la fenêtre (CD Photo – Ligne 33 – 10 et 11) indiquent aussi un espacement supérieur à 2 mm avec l'insertion de 6 pièces de 2 dollars. Cette interstice a pourtant été prise en photo par Monsieur Bonneville dans sont rapport d'inspection du 15 août 2003 (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 12, Page 5, Photo 2*)

Est-ce l'inexpérience de Monsieur Bonneville pour faire usage d'une caméra numérique qui lui a fait choisir cet angle de caméra où est-ce d'autre raison obscure inconnu du bénéficiaire, mais la photo a été prise avec un angle inadéquat et à une distance bien

trop grande. De ce fait, toutes les photos prises par Monsieur Bonneville lors de l'inspection du 15 août 2003 ne montrent aucune interstice. (*cahier des pièces émises par l'administrateur, Onglet 12, Page 5, photo 1 à 3*) et (*cahier des pièces émises par l'administrateur, Onglet 12, Page 6, photo 1 à 3*) et (*cahier des pièces émises par l'administrateur, Onglet 12, Page 7, photo 1*) Pourtant, c'est avec cette inspection que Monsieur Bonneville a pourtant rendu décision dans le présent dossier. Alors pourquoi Monsieur Bonneville reconnaît-il une malfaçon cachée à la ligne 72 avec plus de 2 mm et n'arrive pas à la même conclusion pour des largeurs similaires pour la ligne 33 près de la fenêtre. Un interstice permettant l'insertion d'une pièce de 2 dollars aillant une largeur de 1.8mm est suffisante à la ligne 72 mais pas à la ligne 33.

Pourtant, lors de l'inspection du 11 juin 2003, Monsieur Bonneville a pris le temps de vérifier les interstices, mais n'a inclus dans son rapport que 2 photos même si celui-ci en a photographié beaucoup plus. Sur ces photos (*cahier des pièces émises par l'administrateur, Onglet 11, Page 4, photo 1 et 2*) Monsieur Bonneville a pris le temps de placer dans le cadre de la photo le thermomètre/hygromètre électronique du bénéficiaire avec une interstice. Pour la deuxième photo, Monsieur Bonneville a inséré des pièces de 25¢ (d'une largeur de 1.78mm) dans l'interstices et l'a prise en photo de façon à apercevoir la pièce mais sans voir l'interstice. Surprenamment, aucun commentaire n'est ajouté aux photos.

Lors de l'inspection du 18 février 2003, Monsieur Bonneville pris beaucoup plus de photo. Sur la photo supérieur (*cahier des pièces émises par l'administrateur, Onglet 10, Page 4, photo 1 et 2*), Monsieur Bonneville a documenté son rapport avec l'interstice de la ligne 36. Il a pris deux fois la même photo, il est possible de vérifier ceci par les grains de bois autour du thermomètre/hygromètre électronique du bénéficiaire.

Sur la photo supérieur de la page 5 (*cahier des pièces émises par l'administrateur, Onglet 10, Page 5, photo 1*) Monsieur Bonneville prend en photo la ligne 36 avec une pièce de 25¢ (largeur de 1.78mm) ainsi qu'une pièce de 1¢ (largeur de 1.45mm).

Sur la photo du centre (*cahier des pièces émises par l'administrateur, Onglet 10, Page 5, photo 2*) Monsieur Bonneville à documenter les nombreuses interstice visible. Sur cette photo, on peut apercevoir de la ligne 23 à la ligne 42. Monsieur Bonneville à inscrit de façon manuscrite dans la marge de droite, « Vue salle à dîner ». Sur cette photo de mauvaise qualité, il est quand même possible d'observer un interstice en ligne 26, 33, 36 et 41. Ces lignes font aussi partie des relevés qu'a pris le bénéficiaire. Des photos détaillées de ces interstices sont disponibles sur le CD Photo du bénéficiaire.

Sur les photos « Ligne 36 – 1 à 7 », il a été possible d'insérer une grande quantité de pièces de monnaie. Sur la photo « Ligne 36 – 3 » en position 180CM, il a été possible d'insérer une pièce de 2 dollars (avec une largeur 1.8mm).

Sur la photo inférieur (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 10, Page 5, photo 3*), Monsieur Bonneville a tenté de documenter les interstices avec une vue d'ensemble de la salle à dîner. Même avec un plan reculer, il y a plusieurs interstices qui sont visibles. Encore une fois ce sont les interstices 26, 33, 34, 36 ainsi que 41.

Les dernières photos du rapport d'inspection du 18 février 2003, Monsieur Bonneville documentent les nombreux interstices du pallier d'escalier menant vers l'étage supérieur.

Ce qui est le plus surprenant pour nous, c'est que Monsieur Bonneville fait à plusieurs reprises des inspection visuel du plancher lors des inspections supplémentaire et arrive à des conclusions des plus obscure.

Tel que démontrer précédemment, Monsieur Bonneville a documenté lors de l'inspection du 18 février 2003 le plancher de la salle à dîner. Aucune photo ne documentait les marches d'escaliers. Lors de l'inspection du 11 juin 2003, 50% de ses observations étaient sur les interstices de la salle à dîner. Lors de l'inspection finale, Monsieur Bonneville a pris 7 photos des interstices du plancher et 4 portent sur des endroits autre que le la zone près des escaliers. Lors de toutes les inspections, les inspecteurs de l'APCHQ ont pris plusieurs dizaines de photos. De ces photos, 21 ont été insérées au dossier sur les interstices du plancher. De ces 21, 16 portent sur des interstices à l'extérieur de la zone d'une « vingtaine de pieds » qui été reconnu comme malfaçon cachée. Ce qui laisse 5 photos sur les 21 utilisées afin de documenter la malfaçon cachée. Alors pourquoi prendre tant de photos, documenter plusieurs dizaines d'interstices pour en arriver d'une façon très approximative à un résultat aussi vague.

Donc, les conclusions de Monsieur Pierre Bonneville, sont selon nous, très arbitraire, base sur peu ou pas d'unité de mesure concrète et sont sujette à des influences obscures. Aucune explication concernant les interstices, aucune justification concernant pourquoi une pièce de 2\$ est valide comme malfaçon cachée au pieds de l'escalier et ne l'est pas en plein millieu du planché ou devant la fenêtre avant. Aucun raisonnement qui permet de déterminer pourquoi 20 pieds carrés et non 40 pieds carrés. Était-ce seulement pour rendre le bénéficiaire heureux qu'il avait gagné un 20 pieds carrés et que tout se terminerais plus facilement pour l'APCHQ ainsi que le Bétaplex???? Aucune réponse à ces questions avant ainsi qu'après le rapport du 3 ou 4 septembre 2004.

De plus, Monsieur Bonneville, dans son rapport suivant l'inspection supplémentaire du 15 août 2003, ordonne à Bétaplex de boucher les défauts mineurs avec de la pâte appropriée. Nous sommes d'avis qu'il est complètement inapproprié et non professionnel d'utiliser de la pâte de bois comme solution finale aux problèmes du plancher.

Déjà, lors de l'installation **initiale** du plancher, une grande quantité de pâte de bois a été appliquée pour boucher l'installation non-conforme du plancher par le sous contractant « Les planchers Pro-tec ». On peut confirmer cette affirmation par la **Photo 7** de la **section 5** des pièces émises par le bénéficiaire. La pâte de bois n'a pas été utilisée selon les règles de l'art, c'est à dire, une légère correction faite à une malformation de la latte de bois, mais plutôt pour corriger les visses d'installation du plancher de bois.

Lors de la réception du bâtiment, il a été inscrit à la liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment (*cahier des pièces émises par l'administrateur, Onglet 3, Page 3, section éléments à corriger, ligne # 7*) que le plancher du salon était à corriger. Cette inscription a été écrite par Monsieur Donald Vézina lors de la réception du bâtiment, à ce moment, il avait été possible d'observer des interstices ainsi qu'un changement important de couleur dans les premières journées d'existence du plancher (et ce même avant la réception du bâtiment).

En poursuivant l'étude de la **section 5**, sur les **Photo 8, 9 et 10**, il est possible de d'apercevoir des interstices larges et profondes qui étaient présentes sur le plancher dans les jours qui ont **précédés** la réception du bâtiment. Ces interstices ainsi qu'un changement sévère des couleurs du plancher dans les premiers jours qui ont **suivi** la réception du bâtiment ont contraint Bétaplex à demander au sous contractant « Les Planchers Pro-tec » de refaire la finition du plancher.

Puisque Bétaplex a reconnu qu'il y avait un problème avec des interstices au plancher ainsi qu'un changement de couleur, en janvier 2002, l'entreprise « Les Planchers Pro-tec » a procédé à des correctifs majeurs au plancher de bois. Le bénéficiaire a dû quitter à **SES** frais le domicile pour permettre aux sous contractants d'effectuer les correctifs majeurs. Ceux-ci ont re-sablés le plancher, bouchés les interstices à l'aide d'une pâte de bois et refait l'application de deux couches de vernis cristal.

Lors de l'inspection effectuée par Monsieur Bonneville le 15 août 2003, le bénéficiaire a signalé à Monsieur Bonneville que les interstices à corriger étaient encore situés aux mêmes endroits que celles qui avaient été corrigés il y a 18 mois. Monsieur Bonneville a été en mesure de constater et comprendre que la pâte de bois utilisée par « Les Planchers Pro-Tec » permettait seulement de corriger de très légère

interstice et n'étais pas du tout appropriée comme solution permanente, surtout lors d'une utilisation aux pieds d'escaliers et dans les corridors. Puisque la pâte de bois ne pénètre l'interstice que très peu et qu'elle ne reste qu'en surface et ne fait que cacher l'interstice, la pâte à elle seul ne peut supporté le poids des passage fréquents. (*CD Photo – Photo Ligne 74 – colle 6 à 9*) C'est en observant cette situation que Monsieur Bonneville a déclaré qu'il aurait une décision difficile à rendre car il n'avait jamais recommandé la réparation complète d'un plancher en laissant sous entendre que ce n'étais pas possible pour lui de faire cette recommandation.

En évaluant maintenant le contrat préliminaire intervenu entre le bénéficiaire et Bétaplex, à aucun endroit il n'est inscrit que les planchers du salon, de la salle à manger et du passage doivent être recouvert de latte d'érable et de pâte de bois. Le contrat préliminaire mentionne belle et bien un plancher de bois, pas un plancher de pâte de bois..... D'ailleurs, même les images prises par les inspecteurs conciliateurs démontrent l'aspect peu esthétique et non professionnel de l'usage de pâte a bois sur des planchers de bois franc (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 11, Page 4, Photo 2*). Nous comprenons qu'il est possible d'utiliser une légère quantité de pâte de bois pour corriger quelques très légères imperfections des lattes de bois, mais nous ne comprenons ni approuvons l'usage d'un 5 gallon de pâte de bois pour faire l'installation d'un plancher de bois, comme le fait Bétaplex par l'entremise de son sous contractant « Les Planchers Pro-tec ». D'autre part, le bénéficiaire a installé par lui-même le plancher de bois franc en érable sélect au deuxième étage. Il a aussi utilisé de la pâte de bois, mais en quantité bien inférieur à ce que « Les Planchers Pro-tec » ont pu faire. Comme vous pouvez le constater ici, la moitié d'un contenant de 200g pour une superficie d'environ 575pi carrés.

Si Bétaplex avait procédé aux réparations du planché devant les escaliers selon les directives de Monsieur Bonneville en changeant environ 20 pieds carrés de section de lattes, les nouvelles lattes de remplacement aurait complètement changer l'aspect esthétique du plancher. Les nouvelles lattes n'auraient pas eu la même couleur puisque le plancher actuel est soumis depuis plus de 3 ans à un changement de couleur causé par le soleil. Il aurait été très facile de percevoir un grand carré au bas des escaliers, ceux-ci de couleur et de textures différentes. (*CD Photo – 1 – Zone 20pi – 1*)

Monsieur Bonneville a par ailleurs fait abstraction dans son rapport d'inspection du 15 août 2003, du pallier de l'escalier. Pourtant celui-ci a belle et bien été documenté comme ayant des problèmes d'interstice et de pose (*cahier des pièces émis par l'administrateur, Onglet 10, Page 6, Photo 2 et 3*)

En se basant sur les faits démontrés, qui sont clairs, précis est bien évident :

Que le contrat préliminaire entre le bénéficiaire et Bétaplex mentionnait que le plancher devait être en bois franc de composition érable et de grade sélect.

Qu'il existe des normes rigoureuses de l'industrie en égard à l'installation des planchers de bois franc : Chauffage, Humidité, Acclimatation, ect....

Que l'entreprise « Les Planchers Pro-Tec » n'a pas respecté les normes minimal d'installation lors de la pose du plancher.

Que l'entreprise « Les Planchers Pro-Tec » n'ont pas respecté l'alternance correcte lors de l'installation des lattes de bois

Que l'entreprise « Les Planchers Pro-Tec » a tenté de dissimuler les nombreux interstices créés à l'installation avec de la pâte de bois lors de l'installation initiale du plancher

Que la situation du plancher est dénoncé par le bénéficiaire, et ce même avant la réception du bâtiment

L'entreprise « Les Planchers Pro-Tec » a tenté de dissimuler une seconde fois les interstices avec de la pâte de bois lors des correctifs effectués en janvier 2002

Que chaque endroit où de la pâte de bois a été utilisé pour boucher des interstices, cette utilisation se veut en fait qu'un simple trompe œil destiné à faire paraître le plancher comme étant conforme aux normes d'installation

Que l'application de cette pâte de bois comme correctifs majeurs est encore aujourd'hui une partie des problèmes d'interstices sur le plancher de bois franc

Que l'APCHQ, via ses inspecteurs conciliateurs Pierre-Paul Martin et Pierre Bonneville a observé et documenté les nombreux problèmes d'interstices, surtout au niveau de la salle à dîner

Que l'APCHQ a rendu un jugement des plus vague et obscure, sans réelle justification du résultat et selon aucune norme stricte dans le présent dossier, seulement en observant qu'il y avait belle et bien une malfaçon cachée

Que le changement de seulement 20 pieds carrés de nouveau bois risque de laisser des marques importantes et permanentes au l'aspect visuel du plancher.

Pour toutes ces raisons, nous sommes d'avis qu'un jugement en notre faveur doit être rendu dans le présent dossier, que le rapport de Monsieur Pierre Bonneville doit être révisé.

Puisque l'APCHQ a documenté à plusieurs reprises les interstice de la salle à dîner, mais n'a pas donner suite à des correctifs sur les interstices qui sont pourtant belle et bien présente, nous somme d'avis qu'il existe plusieurs verdict possible.

Solution # 1: Amender le rapport d'inspection supplémentaire du 15 août 2003 de Monsieur Pierre

Bonneville et y remplacer la valeur de 20 pieds carrés et la remplacé par 482 pieds carré et y enlever la mention concernant la pâte de bois. La superficie de 482 pieds carrés représente la superficie complète installée par « Les Planchers Pro-Tec » lors de l'installation initiale. Donc nous suggérons que le paragraphe « Correctifs » soit réécrit de cette façon :

Correctifs :

Nous sommes en présence d'une malfaçon cachée qui a été découverte et dénoncé par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra remplacer la totalité du plancher de lattes de bois franc au niveau du rez-de-chaussée ainsi que du pallier d'escalier. Le bois choisi devra être de qualité « sélect » et à l'apparence générale, de qualité égale ou supérieur à celui installé de façon non conforme.

Une fois le plancher changé et installé de façon professionnelle, l'entrepreneur devra refaire de façon professionnelle un sablage complet de la surface de plancher au rez-de-chaussée ainsi que du pallier d'escalier et faire l'application de façon professionnelle d'une couche de base et de deux couches de finition au cristal. L'entrepreneur devra s'assurer qu'aucun produit utilisé pour exécuter le travail ne viennent salir/tacher/endommager les autres surface de la maison du bénéficiaire tel que les derniers travaux de l'entrepreneur dans la maison du bénéficiaire. Avant le début des travaux, les armoires ainsi que les contoires qui sont installés au dessus du plancher devra être enlevé au frais de l'entrepreneur. Il devra aussi, une fois le travail terminer, refaire l'installation professionnelle des quart de rond de finition du plancher, les sabler et les sceller de façon professionnelle et les peindre de façon professionnelle avec la peinture que lui fournira le bénéficiaire.

Solution numéro 2 : Puisque Monsieur Pierre Bonneville ne peut dire avec précision quel est la largeur maximum d'espacement permises entre deux lattes de bois, ce que l'on considère comme interstice, il va s'en dire que cela laisse beaucoup de place à interprétation. Est-ce que de placé une pièce de 10¢ entre deux latte de bois est acceptable??? Selon l'APCHQ, on est incertain, selon l'humeur de l'inspecteur. Selon le bénéficiaire, c'est inacceptable. Solution remplacée toutes les lattes des deux cotés des interstices à l'intérieur de laquelle on peut y insérer une pièce de 10 ¢. Nous faisons ici référence aux interstices suivantes : 4, 5, 13, 18, 19, 26, 27, 31, 33, 35, 36, 41, 45, 51, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 64, 69, 72, 74 ainsi que le pallier de l'escalier en entier.

Solution numéro 3 : Remplacer les interstices qui sont de largeur semblable à celle qui ont été reconnu comme malfaçon cachée. Une largeur égale ou supérieur à .279 ou 1.753mm. En autre :

Ligne 5 positions 0 à 0,10 mètres

Ligne 33 positions 9,20 à 9,30 mètres.

La ligne 36 positions 1,50 à 1,80 mètre

La région de la ligne 72 et 74, de l'escalier jusqu'à la position 7,00 mètres.

Ce sont les interstices à l'intérieur duquel des pièces de 25¢ pouvaient se placer en mars 2003. Il va s'en dire que ceci n'est qu'un strict minimum et ceci s'ajoute à la zone d'environ 20pi carrés. On parle quand même d'un espacement de plus de 1.7 millimètres sur une planche de 2 pouces de large. Il est aussi de rigueur, puisqu'elle a été documenté par L'APCHQ, que la latte de bois situé entre les lignes 33 et 34 à la position 3,20 mètre soit cloué de façon non apparente de la surface.

Il va s'en dire que certaines restrictions pour les solutions 2 et 3 devront être respectés :

Restriction # 1 : Aucune interstice ne devra être visible entre les lattes de bois, et ce, avant une légère application de pâte de bois pour boucher les microfissures. Les lattes devront être insérer les unes dans les autres de façon complète.

Restriction # 2 : Bétaplex devra garantir par écrit que la couleurs ainsi que l'apparence des nouvelles lattes ne changera pas à l'intérieur d'une période de deux ans. Qu'il n'y aura aucune possibilité d'apercevoir quelles lattes de bois ont été changées. Advenant tout changement ou mauvaise installation de la part de Bétaplex, la solution numéro 3 devra être retenu sans condition.

Il va aussi s'en dire que les choix 2 et 3 sont nettement désavantageux pour le bénéficiaire. Déjà à deux reprises, et selon les observations effectuées par Monsieur Bonneville, un ressablage du plancher, pour une 3eme fois, ferait encore diminuer l'épaisseur des lattes de bois. Ainsi, les possibilités du bénéficiaire de pouvoir refaire le sablage dans 10 ans suivant une usure normale, sont nettement réduite puisque le plancher, si l'option 2 ou 3 sont retenues, aura été sablé à trois reprises. Ceci pourrait occasionné pour le bénéficiaire, lors de la descision de refaire et d'améliorer l'apparence du plancher, un changement complet plutôt qu'un simple sablage, et tout cela, parce que l'installation a été faite en ne respectant pas les règles de l'art. Le bénéficiaire devra alors payer pour l'incompétance de Bétaplex. Il va de soit, que ceci ne représente pas vraiment un plancher « neuf » dans une maison « neuve ».

De plus, nous exigeons qu'une entreprise ou employé **autre** que « Les Planchers Pro-Tec » procède à l'installation du plancher de bois franc et ce selon les normes les plus rigoureuse et par un installateur professionnel expérimenté. Lors de chaque visite des employés de « Les Planchers Pro-Tec », des dommages ont été faite à la maison, à la céramique ainsi qu'au stationnement du bénéficiaire. (*Réparation du 27 novembre 2002*)

Nous demandons aussi que tout les frais encouru par le bénéficiaire pour la réinstallation de celui-ci (relocalisation pour la durée des travaux, ménage causé par la poussière, ect) soit défrayés directement par Bétaplex. Nous sommes d'avis que les montant accordés à la section 5.2 du contrat de garantie ne convient pas aux charges réel de relocalisation pour l'année 2004. Nous demandons le remboursement réel et raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert dans un établissement commercial pour la durée complète des travaux. Sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié du bénéficiaire, l'entrepreneur devra rembourser la totalité des frais engagé par le bénéficiaire. Le bénéficiaire choisira selon la disponibilité un hotel de catégorie 3 étoiles, propre et situé à un endroit rapproché de son domicile pour minimiser les frais occasionnés par le transports supplémentaires. Puisqu'aucun établissement commercial dans la région de Laval n'offre de chambre seulement à un coût inférieur à 100\$ incluant les taxes, nous sommes d'avis qu'une majoration des montant alloués est requise."

III. ANALYSE ET DÉCISION

Je traite la question de l'irrecevabilité de la preuve du bénéficiaire soulevée par l'Administrateur et j'aborde ensuite le fond du litige.

La question de l'irrecevabilité de la preuve.

À mon avis une littérature bien choisie et fiable et provenant de sources connues peut faire office de preuve.

La preuve du standard de la qualité des travaux de construction oscille entre le témoignage d'une personne ordinaire et celui de l'expert selon le degré de complexité des faits.

En l'espèce, la preuve déposée par le bénéficiaire relative à la méthode d'entreposage, d'installation des lattes de planchers de bois franc et de la réparation des interstices satisfait la norme de fiabilité et est admissible.

Dans notre cas, le standard de qualité de l'entreposage, de l'installation des lattes de bois franc et de la réparation des interstices ne présente pas le degré de complexité nécessitant les lumières d'un expert.

En conséquence, le Tribunal rejette la prétention de l'Administrateur et décide que la preuve du bénéficiaire est recevable.

Le fond du litige

Le Tribunal doit décider d'abord si le bénéficiaire a démontré que la malfaçon s'étend au-delà du pourtour des vingt pieds carrés délimités par l'inspecteur M. Bonneville.

Dans l'affirmative, l'entrepreneur devra remplacer la surface délimitée par le bénéficiaire. Dans ce cas, je n'ai pas à déterminer si la pâte appropriée est un matériau approprié pour corriger les interstices au-delà de la surface de vingt pieds carrés.

La question de l'utilisation de la pâte aux fins de corriger les interstices se pose si je confirme la décision de l'inspecteur M. Bonneville.

Examinons la question de l'aire de correction.

La preuve de M. Fortin montre sans équivoque que les défauts constatés sur la surface délimitée par l'inspecteur apparaissant au-delà de cette surface.

Je conclus que les défauts apparaissant au-delà de la surface de vingt pieds carrés ne sont pas de simples défauts pouvant être corrigés par une pâte appropriée.

Je dois conclure à malfaçon en regard de ces défauts et j'infirmes en conséquence la décision de l'inspecteur M. Bonneville.

L'entrepreneur doit corriger la surface de plancher délimitée par le bénéficiaire.

Le bénéficiaire propose trois méthodes de correction.

La question est de savoir si le Tribunal possède le pouvoir d'imposer une méthode de correction.

Aux termes du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, le pouvoir de l'arbitre consiste à décider si la décision de l'inspecteur satisfait les règles de ce Plan.

Même si l'arbitre est bien au fait des travaux de construction, il ne peut dicter la méthode de correction car le champ de compétence du Tribunal se limite à régler un conflit de droit et non pas à prescrire la façon particulière d'effectuer les travaux de construction.

Toutefois, l'article 10 du Règlement impose les normes de corrections applicables à notre cas.

Or, le bénéficiaire a mis en preuve les normes en vigueur dans le cas de la pose des planchers de bois franc. J'estime que ces normes s'appliquent en l'espèce.

Le Tribunal ne possède pas le pouvoir d'imposer un entrepreneur en particulier pour corriger la malfaçon.

Enfin, le Tribunal ne peut accorder des remboursements de relogement comprenant gîte et couvert dépassant les montants prévus à l'article 14 du Règlement.

IV. DISPOSITIF

Pour tous ces motifs, le Tribunal infirme la décision de l'inspecteur M. Bonneville rendue le 3 septembre 2003; décide, que la surface de plancher délimitée par le bénéficiaire est affectée d'une malfaçon, que l'entrepreneur doit remplacer la totalité du plancher de lattes de bois franc au niveau du rez-de-chaussée ainsi que du pallier d'escalier et livrer le plancher selon les spécifications mentionnées dans le contrat préliminaire et les inscriptions manuscrites afférentes.

Le Tribunal accorde au bénéficiaire le droit de recevoir remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne les sommes indiquées à l'article 14 du Plan.

Les frais de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

Ainsi décidé à Montréal, le 20 septembre 2004,

Me Bernard Lefebvre