

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Josée Savoie et Pierre Lefebvre

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**9086-6252 Québec inc.
(Les Constructions Pro-Expert inc.)**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 119042-1
N° dossier GAMM : 2007-09-015

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M. Pierre Lefebvre
Pour l'entrepreneur :	Aucun représentant
Pour l'administrateur :	M ^e Luc Séguin
Date d'audience :	26 février 2008
Lieu d'audience :	Mont-Saint-Hilaire
Date de la sentence :	19 mars 2008

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.

[2] À la suite d'une réclamation écrite de la part des bénéficiaires en date du 31 janvier 2007, l'administrateur, le 1^{er} octobre 2007, a émis son rapport de décision comportant huit points.

[3] Dans leur demande d'arbitrage, les bénéficiaires contestent les conclusions de l'administrateur relativement à l'élément suivant de son rapport : *Lattes déficientes au plancher de bois franc (rez-de-chaussée et étage)*.

[4] Après avoir été dûment convoqué, l'entrepreneur n'a délégué aucun représentant lors de l'audience ayant trait à la présente affaire.

[5] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

B M^{me} Josée Savoie, bénéficiaire

B M. Claude Hamel, poseur de plancher

B M. Richard Guertin, technologue professionnel

B M. Jocelyn Dubuc, coordonnateur, Service d'inspection APCHQ

II : DÉCISION ET MOTIFS

Lattes déficientes au plancher de bois franc (rez-de-chaussée et étage)

[6] La décision de l'administrateur relativement à cette réclamation se présente comme suit :

Les bénéficiaires dénoncent des imperfections évidentes aux lattes du plancher de bois franc, et ce, dans toutes les pièces du rez-de-chaussée et de l'étage, en l'occurrence des éclisses, des fissurations et des écarts d'épaisseur entre certaines lattes.

Préalablement à la réception du bâtiment, l'entrepreneur aurait été informé de la situation et un certain nombre de lattes aurait été répertorié par les bénéficiaires

comme inacceptables. Une mention fut inscrite à cet effet sur le document de réception, pour une intervention éventuelle.

Or, depuis la réception, aux dires des bénéficiaires, l'entrepreneur serait intervenu pour procéder au remplacement d'une dizaine de lattes déficientes seulement, alors que plusieurs autres auraient dû être touchées par ces travaux, d'où l'objet de la réclamation.

En effet, sur place, les bénéficiaires ont démontré en moyenne une dizaine de lattes déficientes dans chacune des pièces visitées, tant au rez-de-chaussée, qu'à l'étage. Mis à part quelques égratignures dont la manipulation de meubles en est la cause, il réclame des travaux majeurs en référant aux dispositions du contrat, soit le type d'essence de bois utilisé (frêne versus chêne).

Les bénéficiaires allèguent que les lattes de bois franc actuelles seraient de frêne en lieu et place du chêne tel qu'au contrat, en soumettant un échantillon au dossier. Dans le cas présent, devant le nombre de lattes à remplacer, ils réclament le remplacement complet des planchers, par du chêne.

Pour sa part, l'entrepreneur admet que plusieurs lattes installées n'auraient pas fait l'objet d'une vérification morceau par morceau lors de la pose et certaines imperfections jugées acceptables par son poseur durant la construction le sont toujours à ses yeux.

Par respect pour l'opinion contraire, nous sommes d'avis que la plupart des lattes déficientes constatées ont visiblement été installées telles quelles, sans l'attention requise d'un poseur aguerris et celles remplacées auraient tout simplement été de nombre insuffisant.

Compte tenu du fait que l'entrepreneur ait mentionné avoir le matériau disponible sur commande, le remplacement des lattes déficientes sera à envisager comme correctif valable et acceptable, et que le choix de l'échantillon fait par les bénéficiaires reflète les matériaux installés dans le bâtiment, bien que le soussigné ne puisse établir hors de tout doute l'essence de bois en question.

Travaux :

L'entrepreneur devra donc voir à remplacer toutes les lattes de bois franc déficientes dans les pièces du rez-de-chaussée et de l'étage, soit un nombre d'environ dix par pièce, en utilisant un matériau similaire à celui en place, et ce, à la suite de la sélection préalable desdites lattes par les bénéficiaires.

[7] Par leur réclamation, les bénéficiaires exigent le remplacement intégral des deux planchers plutôt que le remplacement, tel que proposé par l'administrateur, des lattes de bois franc déficientes.

[8] La visite des lieux a démontré un très grand nombre de déficiences sur les deux planchers, soit des éraflures, des fissures, des écarts d'épaisseur ainsi que des interstices causés par le remplacement d'une dizaine de lattes effectué par l'entrepreneur. À certains endroits, aux intersections, on peut constater une couleur pâle non conforme.

[9] Lors de la visite, l'on a pu apercevoir des morceaux de bois manquants, des lattes où le vernis était craqué ainsi que des planches avec teinture mal appliquée.

[10] Selon les bénéficiaires, la progression des déficiences a été graduelle et se poursuit, laissant entrevoir une qualité de bois inférieure.

[11] Il n'a pas été contredit qu'environ 50 % des lattes de bois franc sont défectueuses et devraient être remplacées.

[12] Or, un tel volume de remplacement affecterait la structure du plancher de bois; en effet, le plancher initial est confectionné avec des lattes embouvetées se retenant l'une à l'autre, tandis que les lattes de remplacement ne sont pas embouvetées, ce qui contribue à diminuer la force du plancher tout en causant de plus des interstices variables et non conformes au reste de la superficie non touchée.

[13] Il va de soi que le remplacement des lattes déficientes par des lattes de même qualité n'améliorerait en rien la situation.

[14] Après visite des lieux et selon la preuve recueillie, il ne fait pas de doute aux yeux du soussigné que la solution proposée par l'administrateur, soit le remplacement des lattes déficientes, ne constituerait pas en bout de ligne un ouvrage conforme aux règles de l'art.

[15] Il s'agit ici d'un vice caché, conformément à l'article 10.4° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*; la situation présente diminue la qualité de vie des occupants; par ailleurs, le remplacement intégral est estimé à environ

12 000 \$ à 15 000 \$, sans compter les inconvénients majeurs causés aux bénéficiaires par un tel remplacement.

[16] Rappelons que l'entrepreneur était absent lors de l'audience, alors que l'administrateur laisse le tout à la discrétion de l'arbitre.

[17] Pour ces motifs, le tribunal ACCUEILLE favorablement la réclamation des bénéficiaires et ORDONNE à l'entrepreneur de procéder, selon les règles de l'art, au remplacement intégral des planchers de bois franc au rez-de-chaussée ainsi qu'à l'étage; comme il est stipulé au contrat, ces surfaces seront recouvertes de lattes de chêne de 3¼ pouces x ¾ pouce (ou toutes autres dimensions acceptées par les bénéficiaires), pré-vernies et de bonne qualité. À la fin des travaux, les lieux seront remis en bon état. Le tribunal ACCORDE à l'entrepreneur un délai de trente (30) jours à compter de la date de la présente pour compléter ces travaux.

[18] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à la présente ordonnance, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de procéder aux travaux correctifs requis selon les règles de l'art.

[19] Conformément à l'article 22 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de rembourser aux bénéficiaires, dans les trente (30) jours de la présente, un montant de cinq cent soixante-huit dollars et quatorze cents (568,14 \$) pour les frais d'expertise encourus.

[20] Conformément au deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 19 mars 2008.

Claude Dupuis, ing., arbitre