

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

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

N° dossier Garantie : 192297-8457
N° dossier GAMM : 2023-02-22

Entre

HAUS IMMOBILIER INC.
Entrepreneur

C.

CINDY KUCEY
Bénéficiaire

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Madame Cindy Kucey Monsieur Martin Santerre
Pour l'entrepreneur :	Monsieur André Marion
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date d'audition :	18 et 19 avril 2024
Date de la décision :	4 juin 2024

- [1] L'arbitrage prend source par la demande de l'Entrepreneur qui souhaite la réforme des points 1, 2 et 3 de la décision de l'Administrateur du 26 janvier 2023;
- [2] Les témoins ont été assermentés avant d'être entendus;
- [3] Dans cette décision sous examen, le conciliateur sous la signature de monsieur Benoît Pelletier :

ORDONNE le remboursement des frais d'hébergement et d'entreposage d'un montant de 6 000 \$ en faveur de la Bénéficiaire (point 1 de la décision);

ACCUEILLE la dénonciation de la Bénéficiaire et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de faire préparer un rapport d'expertise de structure du plancher en ce qui concerne le nivellement et vibration du plancher autour de l'îlot de cuisine (point 2 de la décision);

ACCUEILLE la dénonciation concernant la détérioration du plancher de bois au rez-de-chaussée (pointe 3 de cette décision);

- [4] L'audition de ce litige a débuté le 18 avril 2024 par une visite des lieux;
- [5] À l'invitation des parties, j'ai pu constater :
 - i) L'existence d'interstices entre les lattes de plancher du rez-de-chaussée et un effet convexe ou concave de certaines planches sur des superficies localisées à des endroits spécifiques dans le revêtement de bois;
 - ii) Une certaine vibration du plancher lorsque je me tiens autour de l'îlot de cuisine et qu'une personne se déplace en marchant normalement (sans soulier) autour de cet îlot;
 - iii) Des ouvertures pratiquées dans le plancher pour y passer des conduits de ventilation du poêle/four au gaz installé sur cet îlot placé parallèlement à la porte-fenêtre;
- [6] Les pièces de l'Administrateur A-1 à A-17, les pièces de la Bénéficiaire B-1 à B-18 et les pièces de l'Entrepreneur E-1 à E-16, ont été produites en preuve de consentement, sujet à une preuve contraire;
- [7] L'Entrepreneur a complété sa preuve en nous transmettant conformément à l'autorisation obtenue à l'audition, les annexes au rapport de l'ingénieur Mathieu Gervais;
- [8] Le représentant de la Bénéficiaire, son conjoint, monsieur Martin Santerre, nous a fait parvenir son argumentation finale, par courriel le 2 mai 2024, date de la prise en délibéré de l'arbitrage;

LES TÉMOIGNAGES

- [9] À ma demande et aux fins de la compréhension de l'analyse de la décision, le témoignage de monsieur **Benoît Pelletier** a été d'abord entendu;
- [10] Monsieur Pelletier a expliqué que les espaces constatés entre les lattes de bois du plancher du rez-de-chaussée et sa dégradation sont liés au dégât d'eau qui est survenu avant la prise de possession de l'unité d'habitation;
- [11] Il a effectivement été informé que le bidet fourni par la Bénéficiaire et installé par l'Entrepreneur serait la source de la défektivité de cet équipement et la cause du dégât d'eau;
- [12] Puisque le plombier est un mandataire de l'Entrepreneur, qu'il travaille pour lui et qu'il s'est chargé des réparations, ces travaux sont sous la couverture du plan de garantie;
- [13] En contre-interrogatoire, monsieur Pelletier confirmera que sont exclues de la garantie, en vertu du paragraphe 12(1) du Règlement, les équipements fournis et installés par le Bénéficiaire;
- [14] En ce qui concerne les frais pour retard, il a pris en compte qu'il n'existe pas d'entente sur l'acceptation d'un report de la livraison de l'unité d'habitation;
- [15] Il a utilisé la date inscrite sur le contrat pièce A-1, à l'article 9.1 du 1^{er} octobre 2021, et la date de réception du bâtiment sur le formulaire d'inspection pré-réception, pièce A-3, le 24 novembre 2021;
- [16] Aucun autre document ne lui a été soumis qui modifierait ces dates;
- [17] En ce qui concerne l'article 9.1.3.1 du contrat préliminaire, pièce A-1, il n'a pas considéré cette mention d'un montant de 0 \$ par jour de retard puisque ceci n'est pas conforme au Règlement;
- [18] Sa décision de conclure à un paiement de 6 000 \$ pour retard est suite à l'analyse des pièces qu'il a examinées et qui se trouvent aux annexes XII, XIII, XIV et XV de la décision du 26 janvier 2023;
- [19] Il a appris que le dégât d'eau est survenu au cours de la fin de semaine du 27 septembre 2021 et s'est fait confirmer son existence par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- [20] Sa conclusion quant au plancher est basée sur les innombrables visites de chantier qu'il a effectuées, les plaintes concernant les revêtements de plancher de bois naturel qu'il a analysées, les constats qu'il a effectués au moment de sa visite le 11 octobre 2022. Les constats de la visite du matin confirment sa décision;

- [21] L'Entrepreneur fait entendre monsieur **Stéphane Brouillard, surintendant de chantier**. Il explique que le dégât d'eau est survenu dans les journées de la fin de semaine avant le 27 septembre 2021. Il a découvert l'eau sur le plancher du rez-de-chaussée le lundi matin en arrivant au chantier, alors que le plombier sous ses ordres avait terminé l'installation du bidet le vendredi précédent la fin de semaine;
- [22] Avec les photos E-2 à E-8 qu'il a captées il confirme que l'eau provient de l'étage. Les photos A-7 et A-8 montrent que l'eau s'est effectivement infiltrée sous le plancher de bois du rez-de-chaussée;
- [23] À son arrivée le lundi matin, toute la superficie du plancher du rez-de-chaussée était imbibée d'eau. Les cartons de protection recouvrant le plancher de bois naturel étaient détremvés. Après avoir retiré les cartons ils ont dû « mopper » le plancher. Ils ont ensuite asséché le plancher à l'aide de ventilateurs;
- [24] Selon lui, il n'y a pas eu de dommages importants puisqu'aucun écoulement apparent a été constaté au plafond du sous-sol. Il n'a pas fait d'intervention sur les taux d'humidité dans cette unité;
- [25] En contre-interrogatoire, il confirme que le bidet a été installé quelques jours avant le dégât et que le problème proviendrait d'un des « speedways » fournis par le fournisseur payé par la Bénéficiaire;
- [26] Les travaux de remise en œuvre des lieux ont été relativement simples. Les travaux à l'unité de la Bénéficiaire n'ont pas été retardés par un projet de l'Entrepreneur à Mont-Tremblant;
- [27] Monsieur **Mathieu Gervais, ingénieur**, est ensuite qualifié d'expert ingénieur en bâtiment. Il s'agit de son premier témoignage à titre d'expert. Il est en relation de longue date avec l'Entrepreneur Haus Immobilier inc., depuis 2013. Il n'est pas auteur d'article scientifique ni formateur;
- [28] Il a travaillé sur le projet du développement immobilier dans lequel se trouve l'unité sous examen. Il a fait les calculs de charge pour les structures en acier/béton des terrasses extérieures;
- [29] Il a fait une visite des lieux le 28 février 2024 à la demande de l'Entrepreneur. Il a constaté une déflexion dans le plancher du rez-de-chaussée autour de l'îlot de ¼ de pouce à chacune de ses extrémités;
- [30] Selon les normes, il est permis une déflexion entre $\frac{5}{32}$ de pouce à ¼ de pouce. Il n'y a aucun signe qui laisserait croire à un manque de solidité de la structure. Le tout est conforme et rien ne doit être modifié;
- [31] Ses calculs ont été effectués à l'aide des dessins d'atelier contenus au plan de construction;

- [32] Il n'a pas effectué de mesure face à la porte-fenêtre ni de l'autre côté de l'îlot sur le côté du salon;
- [33] Il confirme que les poutrelles sont placées dans le sens de la longueur de l'îlot. Il n'a pas fait de vérification dans les percements des poutrelles du plancher nécessaires au passage des conduits de ventilation;
- [34] En contre-interrogatoire et à la vue du croquis de construction du plancher du rez-de-chaussée, pièce B-5, il confirme que l'îlot de cuisine a été placé dans l'autre sens. Si cet îlot avait été placé de manière perpendiculaire aux poutrelles de plancher, la solidité aurait été améliorée;
- [35] Il ajoute spontanément qu'il est normal de ressentir des vibrations en présence d'une charpente de bois;
- [36] Nous apprenons également qu'il n'est pas en mesure de mesurer les ouvertures dans les poutrelles de plancher en faisant l'examen des photos B-3 et B-4. À l'examen de ces photos il confirme que les conduits de ventilation percent les poutrelles d'un bout à l'autre de la maison, d'avant vers l'arrière;
- [37] Il nous explique ensuite ce que sont des charges mortes et charges vives. Il n'a pas pris en considération le poids complet de l'îlot, de ses tiroirs et de son contenu;
- [38] Il confirme que si les placements de charges mortes sont effectués là où le point mort est le plus élevé, il y aura une déflexion plus grande;
- [39] Il n'a pas considéré les percements des poutrelles pour y installer la ventilation;
- [40] L'absence de fissure dans les murs de l'unité aux joints de calfeutrant autour des ouvertures démontre qu'il n'y a pas de problème dans la structure du plancher;
- [41] Il terminera son témoignage en mentionnant qu'il n'aurait pas fait une expertise différente si c'était la Bénéficiaire qui lui avait donné le mandat puisqu'il est fidèle à son client;
- [42] L'Entrepreneur fera aussi entendre monsieur **Alexis Paquette**, président de la société qui nous informera que l'Entrepreneur est en affaires depuis 2009. Il a travaillé sur de multiples projets et a rencontré maints problèmes;
- [43] En ce qui concerne les planchers de bois franc, il mentionne que ce sont des matériaux naturels sensibles au taux d'humidité. La gestion du taux d'humidité ambiant est nécessaire pour s'assurer de la stabilité d'un revêtement de plancher de bois franc;

- [44] La gestion du taux d'humidité dans les unités appartient à la propriétaire. L'hiver, ce taux doit être autour de 35 à 40% pour maintenir le plancher de bois inerte;
- [45] Malgré qu'il ne se soit pas déplacé sur place pour constater le dégât d'eau, il nous mentionne que la situation qu'il a constaté ce matin est due au défaut du propriétaire de maintenir un taux d'humidité adéquat;
- [46] Il nous souligne qu'à la page 27 de 87 de la décision et l'annexe VIII du formulaire d'inspection de l'Entrepreneur, on ne voit pas de dommage causé par l'humidité, soit des interstices entre les planches;
- [47] En contre-interrogatoire, le témoin nous informera qu'il n'a pas regardé ni ne nous a invité à constater le taux d'humidité ambiant lors de notre visite du matin au début de l'audition. Il sait que c'est sur le panneau de l'échangeur d'air qu'apparaît le taux d'humidité alors que le contrôle se retrouve sur l'humidificateur dans la pièce des systèmes mécaniques;
- [48] L'Entrepreneur fera entendre de nouveau monsieur **Benoît Pelletier, signataire de la décision**, qui confirmera que sa conclusion de déterminer de la présence d'une malfaçon non apparente en ce qui concerne le plancher est basée, entre autres sur les espaces entre les planches du recouvrement de plancher de bois naturel qui sont de 1,75 mm et plus;
- [49] Malgré qu'on lui remette le guide de performance de l'APCHQ, pièce E-16, il maintient sa conclusion puisque nous ne sommes pas en présence de fissure de retrait, mais plutôt de dommages provenant d'un dégât d'eau qui n'a pas été suffisamment séché;
- [50] Les problèmes sont survenus puisque le bois a absorbé de l'eau qui a pris un certain temps pour faire réagir ce matériau naturel;
- [51] Il n'a pas mesuré le taux d'humidité du revêtement de panneau de bois. En fait, il n'existe aucune mesure au dossier pour déterminer le taux d'humidité contenu dans le revêtement au moment de sa visite ou présentement;
- [52] Sa conclusion est basée sur son expérience de plus de 10 ans à titre de conciliateur et d'inspecteur pour un administrateur d'un plan de garantie. Il tient compte habituellement du taux d'humidité ambiant selon le désordre qu'il examine;
- [53] Dans ce cas-ci, ce n'était pas nécessaire puisque l'existence du dégât d'eau n'est pas contestée et le court laps de temps de la manifestation des dommages au plancher;
- [54] Il n'a pas pris de mesure sur l'effet convexe ou concave des planches du revêtement. Il ne peut donner son avis sur la qualité de l'ouvrage de pose;

- [55] Il admet tout de même que s'il avait pris le taux d'humidité ambiant ou contenu dans les planches, cela aurait pu changer son analyse;
- [56] Il ajoute que si le problème est relié au taux d'humidité ambiant, les interstices seraient probablement sur la superficie complète du plancher plutôt que localisées à des endroits spécifiques comme nous avons été en mesure de le constater;
- [57] À son avis, si le problème était dû à un taux ambiant, les espacements seraient visibles sur l'ensemble du plancher alors qu'ici ce n'est pas le cas;
- [58] **La Bénéficiaire**, madame **Cindy Kucey** souligne les dispositions de l'article 4.2 et 9.1 du contrat intervenu entre elle et l'Entrepreneur, pièce A-1 et la date de clôture convenue comme étant le 1^{er} octobre 2021. Sans aucun avis écrit que ce soit, donné 90 jours avant cette date, elle a été avisée que l'unité ne lui serait pas livrée à la date convenue dans un courriel du 15 septembre 2021 de l'Entrepreneur, apparaissant à l'annexe XII de la décision sous examen;
- [59] Le 1^{er} octobre 2021 il n'y avait pas de porte-fenêtre, ni le gaz ou de cuisinière, ce qui ne leur permettait pas d'occuper les lieux;
- [60] Ils ont dû déménager au sous-sol de la maison qu'ils occupaient puisque leur appartement devait être libéré. Ils ont subi plusieurs inconvénients. Elle et son conjoint sont des travailleurs autonomes et exercent leur profession de la maison;
- [61] Il est facile de réaliser que l'unité n'était pas prête à la date prévue. Il n'y a qu'à prendre connaissance du courriel de madame Carole-Ann Lachaine, designer intérieur et coordonnatrice des ventes chez l'Entrepreneur du 22 septembre 2021, page 14 de B-17, afin de lire que l'unité n'était pas prête pour l'habiter;
- [62] La Bénéficiaire a constaté le dégât d'eau qui est intervenu la fin de semaine du 18 octobre lorsqu'elle a visité sa future unité d'habitation le 21 octobre 2021;
- [63] À la suite de cette visite, et comme il appert de la page 25 de la pièce B-17, les échéanciers ont été repoussés au 1^{er} novembre 2021;
- [64] Elle nous dit qu'il y a eu des erreurs dans la mesure du comptoir, de son percement et ne pas avoir accepté le remplacement de l'évier, la modification de la plaque de cuisson et du four;
- [65] Madame Kucey termine son témoignage en mentionnant que c'est quelques semaines après avoir pris possession de son unité d'habitation neuve qu'elle a constaté des désordres au plancher;

- [66] L'Administrateur fait entendre **Benoît Pelletier**, signataire de la décision qui a analysé les dépenses présentées par la Bénéficiaire aux annexes XII, XIII, XIV et XV de sa décision. La somme des frais payés est plus élevée que le 6 000 \$ qui est le plafond prévu au Règlement;
- [67] Il n'y avait aucun problème inscrit au sujet du plancher dans la documentation d'inspection préreception A-3 du 24 novembre 2021. Les observations de décembre 2021 mentionnées par la Bénéficiaire dans des communications de janvier 2022, et dénoncées le 12 juillet 2023 démontrent que les désordres constatés ne pouvaient provenir que de l'absorption d'humidité excessive du revêtement de bois provenant du dégât d'eau d'octobre 2021. Le laps de temps écoulé écarte la possibilité que le taux d'humidité ambiant soit en cause;
- [68] Également au moment de sa visite, il a pu observer des vibrations autour de l'îlot alors que l'Entrepreneur est présent. Il a constaté que l'îlot est construit de manière parallèle aux poutrelles et à pris des mesures de pentes et trouvé une déflexion;
- [69] Il a alors demandé la vérification d'un ingénieur et nous dit que le rapport soumis par monsieur Gervais est ce qu'il est. Il rajoute que des ouvertures auraient pu être faites pour en arriver à une certitude et il ne se prononce pas sur les conclusions de ce rapport ou sa justesse;
- [70] Le conjoint de la Bénéficiaire, monsieur **Martin Santerre** s'est dit choqué d'apprendre que l'Entrepreneur n'acceptait pas la responsabilité du dégât d'eau et des dommages que cela a occasionnés au plancher. Leur prétention que la modification au revêtement de bois naturel soit causée par le taux d'humidité ambiant n'est pas raisonnable;
- [71] À l'occasion des discussions qu'il a échangées avec le sous-entrepreneur poseur de plancher, il a appris qu'il ne pouvait remplacer que quelques planches du plancher puisque le matériel utilisé est formé de planches embouvetées;
- [72] Ce n'est qu'à la suite de cette information qu'il a pu constater que l'Entrepreneur refusait d'assumer sa responsabilité quant au dégât d'eau provenant de l'installation du bidet situé au deuxième étage;
- [73] En ce qui concerne les retards, monsieur Santerre nous a remis une liste d'erreurs et retards : le mur en haut de l'escalier, les travaux d'électricité, de plomberie, la pose du comptoir de l'îlot de cuisine, du foyer, de la hotte de poêle et des armoires;
- [74] À l'aide de cette liste et des pièces qu'il a préparées, les mentions aux correspondances qu'il a échangées avec les préposés de l'Entrepreneur au sujet de travaux effectués après le 1^{er} octobre 2021, date prévue pour la livraison de l'unité d'habitation, il explique le retard de livraison;

- [75] Il n'existe aucun document qui viendrait laisser croire que la Bénéficiaire a accepté ce report de délai;
- [76] Il souligne enfin qu'entre la lettre de l'entrepreneur du 7 juin 2022, pièce B-8 et le document qui est en annexe XIV de la décision, l'Entrepreneur modifie les raisons qui expliquent son retard;
- [77] Au moment de la réception du bâtiment, pièce A-3, du 24 novembre 2021 le comptoir était manquant, il n'y avait pas d'évier ni de poêle et ils ont tout de même accepté de s'installer dans l'unité avec un poêle au butane et micro-ondes puisqu'il était alors possible d'accéder au poêle BBQ sur le balcon;
- [78] Il y a eu plusieurs travaux après la prise de possession de l'unité pendant au moins 3 mois, particulièrement aux armoires de cuisine;
- [79] Ils ont effectivement déboursé 500 \$ par mois pour l'entreposage des meubles et payé 600 \$ par mois pour les loyers;
- [80] Il dira qu'ils étaient pressés de prendre possession de leur unité d'habitation, puisqu'ils habitaient un appartement de 3 ½ pièces, au sous-sol de la maison de Sainte-Adèle;

PRÉTENTION DES PARTIES

- [81] L'Administrateur souligne que le fardeau de preuve appartient à l'Entrepreneur puisqu'il a porté la décision en arbitrage;
- [82] Me Marc Baillargeon plaide qu'il n'y a aucun écrit qui permet au tribunal de conclure d'une entente de report du délai de livraison de l'unité d'habitation et que le 6000 \$ est moindre que la preuve documentaire produite sur cet item;
- [83] Il souligne que ni Monsieur Marion ou Paquette n'était présent lors de l'inspection pré-réception intervenue entre les parties. On ne peut déférer de cette pièce que les Bénéficiaires acceptaient de reporter le délai de livraison à une autre date;
- [84] En fait, à l'examen de cette pièce, il est spécifiquement mentionné que la date convenue de fin des travaux est le 15 janvier 2021. Il s'agit là de la seule mention d'un report possible de livraison;
- [85] On ne tient pas compte de la clause 9.1.4 du contrat préliminaire mentionnant 0 \$ pour chaque jour de retard puisque ce n'est pas conforme au Règlement qui est d'ordre public. À ce sujet, l'article 140 du Règlement est formel;
- [86] Me Baillargeon se dit satisfait que l'Entrepreneur a produit un rapport d'un ingénieur tel que requis dans la décision sous examen. Par contre le guide

de performance de l'APCHQ, pièce E-16, s'applique sur un revêtement de bois naturel qui n'aurait pas été sujet d'un dégât comme celui sous examen;

- [87] Le peu de délai entre le dégât d'eau et la date de constatation des premières déficiences est suffisamment rapproché pour conclure qu'il est fort probable qu'il s'agit de la cause des dommages des désordres constatés;
- [88] Malgré que le bidet soit fourni par le Bénéficiaire, il est installé par l'Entrepreneur et donc, sous sa responsabilité et couvert par le plan de garantie;
- [89] Enfin, sur les frais d'arbitrage en respect de l'article 123, je suis invité à en faire le partage en parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur;
- [90] La Bénéficiaire pour sa part souligne que la liste d'erreurs et de retards (B-19) n'est pas contredite par l'Entrepreneur et qu'il est évident que l'unité n'était pas terminée pour en faire usage le 1^{er} octobre 2021;
- [91] Monsieur Santerre souligne qu'il n'existe aucun document écrit qui laisserait croire aux faits que la Bénéficiaire ait accepté une autre date de livraison que le 1^{er} octobre. Il demande le maintien du remboursement du paiement de 6 000 \$ en vertu du plan de garantie;
- [92] En ce qui concerne le rapport de l'expert ingénieur soumis par l'Entrepreneur, il est clair selon lui qu'il s'agit d'un rapport de complaisance puisque l'expert a manqué de rigueur;
- [93] L'ingénieur n'a pas considéré le poids entier qui compose l'îlot. Le poids du comptoir calculé par l'ingénieur dans ses calculs est pour du quartz alors que le comptoir est en Dekton. L'expert n'a pas non plus pris en compte , le contenu des tiroirs et les autres composantes de l'îlot;
- [94] L'ingénieur, n'a pas examiné les percements des poutrelles de plancher qui ont été effectués pour les conduites d'aération. Le poids maximal des charges mortes est de 15 lbs au pied carré alors que la cuisinière à elle seule est de 37 lbs au pied carré. Ce rapport selon lui est incomplet, a été préparé par un ingénieur qui protège son fidèle client et n'a pas la qualité d'une expertise effectuée par un expert neutre et objectif;
- [95] En ce qui concerne le recouvrement de plancher, il plaide qu'au moment de la prise de possession, l'échangeur d'air ne fonctionnait pas et qu'aucun manuel d'instruction ne leur avait été remis;
- [96] Il s'explique mal, si effectivement les désordres au plancher du rez-de-chaussée sont causés par le taux d'humidité ambiant, pourquoi les planchers du deuxième étage sont impeccables. Si le taux d'humidité ambiant est un facteur déterminant pour les désordres constatés au plancher du rez-de-chaussée, comment se fait-il que le plancher de l'étage reste inchangé?

[97] Enfin, il souligne que dans le courriel du 24 octobre 2021, pièce A-12, monsieur André Marion, secrétaire de l'Entrepreneur, écrit « *quant à nous, nous nous sommes appliqués à effectuer les réparations nécessaires suite à ce dégât d'eau* »;

[98] C'est dire que les réparations à la suite au dégât d'eau est acceptée comme étant de la responsabilité de l'Entrepreneur;

[99] Enfin et en conclusion, monsieur Santerre requiert :

- i) Maintenir le paiement de 6 000 \$ pour cause de retard;
- ii) Rejeter le rapport de l'ingénieur Gervais et ordonner la tenue d'une autre expertise par un expert ingénieur indépendant choisi par l'Administrateur, aux frais communs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur;
- iii) Le mandat de l'expert serait de faire les calculs de charges, de vérifier au pourtour et non seulement aux extrémités de l'îlot de cuisine autant du côté de la porte-fenêtre que de la salle à manger, des mesures de flexion du plancher et de vérifier que les ouvertures effectuées dans les poutrelles de plancher n'affectent pas sa solidité;
- iv) En ce qui concerne le revêtement de plancher, et puisque selon les informations qu'il a reçues du sous-entrepreneur poseur de plancher que tout le revêtement doit être changé, en ordonner le remplacement complet

[100] L'Entrepreneur pour sa part expose que je devrais appliquer l'article 9.9.1 du contrat et conclure qu'il n'y a aucun montant d'argent payable pour quelques journées de retard. Le contrat étant la loi des parties

[101] Puisque selon lui l'unité d'habitation était prête à servir pour l'usage qui lui était destiné, le 1^{er} novembre 2021 et que c'est la Bénéficiaire qui n'a pas respecté l'invitation qui lui était faite de prendre possession de son unité, cette date devrait être déterminante;

[102] L'Entrepreneur admet ainsi qu'un frais de retard d'un mois est payable;

[103] Le rapport de l'ingénieur expert Gervais est valide et le tribunal se doit de le respecter.

[104] Quant au revêtement de plancher puisque le 21 novembre 2021 au moment de la réception de l'unité d'habitation il n'y a rien d'inscrit, il faut en conclure que c'est bien le taux d'humidité ambiant à compter de cette date jusqu'au moment où l'on constate les premiers désordres, le 21 décembre 2021 qu'est la cause des changements dans le revêtement de plancher de bois naturel;

[105] Le dégât d'eau a été asséché. Le guide de performance de l'APCHQ pour les recouvrements de plancher de bois naturel est applicable;

[106] L'Entrepreneur nous a fait parvenir l'ensemble de la documentation qui appuie le rapport de l'ingénieur Gervais dans un courriel et numéroté P-15.1 à P-15.50 les références et documents utilisées par l'ingénieur en relation avec son rapport;

ANALYSE

Point 1 : Remboursement des frais d'hébergement et d'entreposage

[107] L'article 13.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (LRQ B-1.1, r.8), ci-après appelé le Règlement, édicte ce qui suit :

13. La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants:

1° (...);

2° pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire, 6 000 \$ soit:

a) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;

b) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:

— pour 1 personne: 95 \$;

— pour 2 personnes: 125 \$;

— pour 3 personnes: 160 \$;

— pour 4 personnes et plus: 190 \$;

3° (...);

4° (...)

[108] Nous en venons à la même conclusion que monsieur Pelletier, c'est-à-dire qu'il n'y a aucun document qui accepte un report de livraison de l'unité d'habitation. Il n'y a aucun iota de preuve que la bénéficiaire aurait accepté un délai additionnel au-delà du 1^{er} octobre 2021 apparaissant au contrat (A-1);

[109] La mention de 0 \$ pour chaque journée de retard au contrat A-1 est contraire au Règlement et inapplicable en vertu de l'article 140 du Règlement puisque contraire à l'article 13 ci-avant cité.

[110] Dans les circonstances et qu'il n'a pas été démontré que les pièces à l'appui de la réclamation monétaire de la Bénéficiaire ne sont pas exactes, nous rejetterons cette demande d'arbitrage sur ce point;

Point 2 : Nivellement du plancher autour de l'îlot de cuisine

[111] C'est à la suite d'une conférence de gestion alors que le premier rapport de l'ingénieur Gervais avait été communiqué aux autres parties et à la suggestion du soussigné que l'expert de l'Entrepreneur s'est déplacé à l'unité d'habitation de la Bénéficiaire pour effectuer sa visite;

[112] Comme il l'a mentionné dans son témoignage, les calculs de charge qu'il a effectués sont basés sur :

- les pages 12 à 15 de la décision sous examen;
- les spécifications du four au gaz de marque Forno, modèle Alta Qualita, 36 pouces, Pro Style Gaz du fabricant;
- du plan d'Évolution Structure, fournisseur des fermes de toit en décembre 2020, plan numéro T27876;
- d'un plan annoté d'assemblage de plancher avec les indications de charges vives et de poids du quartz $\frac{3}{4}$ de pouce, plus ou moins de 15 lbs au pied carré;
- du plan d'assemblage des poutrelles de plancher numéro 27876-V2RDC et 27876-V2-étage;

[113] Les photos fournies à l'appui de son rapport montrent qu'il a pris des mesures aux extrémités de l'îlot de la cuisine à l'aide d'un niveau de 4 pieds;

[114] Les clichés pris au moment de sa visite qui montrent qu'il y a absence de marque sur les autres composantes de l'unité d'habitation qui laisserait croire à la fragilité de la structure du plancher ou à une vibration hors norme;

[115] Il semble que sa visite ait ainsi confirmé les calculs qu'il a effectués préalablement sur la solidité de la structure du plancher sous et autour de l'îlot de cuisine;

[116] Tout comme monsieur Pelletier, j'ai été en mesure d'observer et de ressentir les vibrations du plancher autour de l'îlot lorsqu'une personne, d'un pas ordinaire y circule, lors de ma visite des lieux;

- [117] Tout comme l'expert de l'Entrepreneur, monsieur Pelletier observe les pentes approximatives de $\frac{5}{32}$ de pouce sur une distance de 3 pieds dans le sens des poutrelles à quelques endroits aux extrémités de l'îlot et en façade de la porte-fenêtre;
- [118] Il y a effectivement aucun signe de craquement observé dans les murs ou dans les joints de calfeutrage autour des ouvertures;
- [119] Selon les spécifications au dossier, le comptoir de quartz de l'îlot d'une épaisseur de $\frac{3}{4}$ de pouce possède une charge d'environ 15 lbs au pied carré. Le comptoir n'est pas de quartz, mais de Dekton. L'expert ingénieur n'a pas pris en considération les autres composantes de cet îlot pour effectuer ses calculs ni n'a fait l'examen des ouvertures des poutrelles afin de vérifier si elles ont été percées selon les spécifications du fabricant;
- [120] Sur ce sujet, le document qu'il a reçu de l'Entrepreneur spécifie par une annotation manuscrite que les percements auraient été faits selon les spécifications. On ne connaît pas l'identité de la personne qui a annoté ce document;
- [121] J'en déduis que l'ingénieur s'est fié sur son client sur cet aspect de sa vérification puisque, comme il l'a dit, il a fait ses calculs selon les dessins d'atelier contenu au plan de construction et les documents reçus;
- [122] Il a rendu des services à l'Entrepreneur pour effectuer les calculs et les plans de la structure d'acier, béton des terrasses extérieures et a une relation d'affaires avec l'Entrepreneur depuis plusieurs années;
- [123] Il est à souligner que le comptoir n'est pas de quartz, mais plutôt de Dekton et que l'on ne connaît pas sa charge vive. Le poids complet de l'îlot, de ses composantes, de ses tiroirs et de leurs contenus n'a pas été considéré pas plus que les percements dans le plancher ou les poutrelles sous le poêle;
- [124] Sa relation d'affaires remonte en 2013 avec l'Entrepreneur et monsieur Gervais dans son contre-interrogatoire, confirmera qu'il n'a pas pris de mesure face à la porte-fenêtre ni n'a fait de relevé sur le côté salle à manger de l'îlot;
- [125] J'ai aussi compris que l'îlot est placé dans le sens de la longueur des poutrelles contrairement au croquis qui place l'îlot perpendiculaire à ces poutrelles;
- [126] J'en viens donc à la conclusion que les vérifications qui sont effectuées par l'ingénieur Gervais sont incomplètes. On ne connaît pas la charge morte du comptoir, des composantes de l'îlot ni de ce qui peut se trouver dans les tiroirs (chaudrons, équipement de cuisine, coutellerie, vases, eau, etc.);

[127] Une chose est certaine, il existe et j'ai ressenti une vibration dans le plancher. Le comptoir a été posé de façon longitudinale dans le même sens que les poutrelles, ce qui diminue et affecte la stabilité du plancher autour de cet îlot de cuisine;

[128] L'absence de vérification des ouvertures effectuées dans les poutrelles pour laisser passer la ventilation me laisse croire que l'ingénieur Gervais n'a pas complété sa vérification pour déterminer de la qualité de l'assemblage du plancher pour conclure à sa solidité et sa construction conforme aux règles de l'art;

[129] Il est à souligner que l'annotation placée sur un extrait de plan de poutrelles qu'à l'effet que « *tous les percements ont été faits selon le guide de percements du fabricant sans exception* » provient d'une annotation dont on ne connaît pas la source et qui, à mon avis, ne fait pas la preuve que c'est le cas;

[130] Je souligne que le conciliateur Pelletier demandait à l'Entrepreneur la préparation d'un rapport d'un ingénieur :

« L'Entrepreneur devra consulter un ingénieur membre d'un ordre professionnel afin de s'assurer que la structure du plancher sous la cuisine est suffisamment adéquate pour résister aux charges à supporter en tenant compte des percements aux poutrelles et des vibrations observées autour de l'îlot de cuisine, le tout selon les normes et règles de l'art »

(les soulignés sont du soussigné)

vérification que l'expert ingénieur de l'Entrepreneur n'a pas faite;

[131] Dans les circonstances et vu l'existence d'un conflit d'intérêt exprimé par l'expert qui reste fidèle à son client, ce qui soulève une carence quant à l'objectivité du rapport, à la neutralité de l'expert qui a travaillé sur le projet et à une relation de longue date avec l'Entrepreneur, j'ordonnerai à l'Administrateur de procéder à donner le mandat à un expert ingénieur pour faire toutes les vérifications nécessaires à déterminer que la structure du plancher sous la cuisine est suffisante et adéquate pour supporter ses charges mortes et vives en tenant compte des percements aux poutrelles et des vibrations observées autour de l'îlot de cuisine, le tout selon les normes et règles de l'art;

Point 3 : Détérioration du plancher de bois au rez-de-chaussée

[132] Les images produites par l'Entrepreneur, pièces E-2 à E-5, montrent que l'eau provenant du bidet qu'il a fait poser par son sous-traitant a inondé le plancher de l'étage et a endommagé le placoplâtre du plafond du rez-de-chaussée sur toute sa superficie;

- [133] L'eau s'est écoulée du plafond à plusieurs endroits sur le plancher du rez-de-chaussée;
- [134] La fuite d'eau du bidet a sans doute laissé l'eau s'écouler toute la fin de semaine et ce n'est que le lundi matin que l'on a constaté le dégât;
- [135] Tous les cartons de protection du plancher de bois étaient imbibés d'eau;
- [136] On a dû « mopper », essorer l'eau sur la superficie complète du plancher selon le témoin de l'Entrepreneur;
- [137] Des ventilateurs ont été utilisés pour assécher le recouvrement de plancher de bois naturel;
- [138] Aucun test de taux d'humidité du plancher avant la livraison de l'unité d'habitation à la Bénéficiaire n'a été effectué;
- [139] L'Entrepreneur a changé sa position lorsque monsieur Santerre a appris que toute la superficie du plancher devait être changée puisque le matériel embouveté utilisé ne permettait pas de faire des réparations ciblées. Cette preuve n'est pas contredite;
- [140] La livraison de l'unité d'habitation le 24 novembre 2021 et la découverte en décembre 2021, confirmé par des échanges de courriels entre monsieur Santerre et l'Entrepreneur en janvier 2022 de changements, modifications, détérioration du plancher me convainc qu'en toute probabilité, l'eau qui s'est introduite dans la fibre naturelle du bois lors du dégât d'eau est la cause de la présence d'interstices entre les lamelles de bois, son aspect convexe à des endroits et concave à d'autres;
- [141] La preuve du taux d'humidité ambiant n'est pas suffisamment probante pour renverser la conclusion du conciliateur Pelletier sur ce sujet.
- [142] Il y a eu de l'eau sur la superficie complète du plancher;
- [143] Les endroits localisés des dommages au plancher de bois naturel démontrent bien que le taux d'humidité ambiant n'est pas en cause. Si cela était le cas, les espacements et déformations seraient non pas localisés à des endroits non asséchés complètement, mais sur l'ensemble du recouvrement;
- [144] Sur ce sujet, le plancher du 2^e étage est impeccable alors que le taux d'humidité ambiant doit être sensiblement le même qu'au rez-de-chaussée;
- [145] Le guide de performance de l'APCHQ, pièce E-16, concerne les performances d'un plancher de lame de bois qui n'ont pas été sujets d'une « baignade » dans l'eau. Le guide vise la performance de plancher de bois

livré par un fabricant sur les lieux de sa pose et installé dans des conditions normales;

[146] Nous ne sommes pas dans une condition normale puisqu'on a dû éponger l'eau qui se trouvait sur toute la superficie du plancher;

[147] Enfin et comme le montre les photographies E-7 et E-8, l'eau s'est effectivement infiltrée dans les interstices et sous les lamelles de bois;

[148] Puisqu'il est admis que le plancher de bois s'est imbibé d'eau et que l'humidité excessive a un effet sur la fibre de bois, j'en conclus de rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sur ce point;

POUR CES MOTIFS :

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

CONFIRME la décision de l'Administrateur et **CONDAMNE** l'Entrepreneur à payer la somme de six mille dollars (6 000 \$) à la Bénéficiaire pour retard de livraison de l'unité d'habitation;

ORDONNE que la somme de 6 000 \$ porte intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle depuis sa demande de paiement, le 24 mai 2022;

ORDONNE à l'Administrateur de donner un mandat d'expertise à un ingénieur afin de s'assurer que la structure du plancher de la cuisine du rez-de-chaussée et sous l'îlot peut résister à toutes ses charges vives et mortes en tenant compte des percements aux poutrelles et vibrations observées autour de l'îlot, le tout selon les règles de l'art;

ORDONNE que les travaux au plancher du rez-de-chaussée soient effectués au plus tard le 31 août 2024;

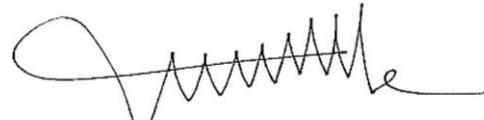
ORDONNE que le rapport d'expertise soit remis aux parties au plus tard le 31 août 2024;

Si le rapport confirme que les réparations doivent être effectuées, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'y procéder dans les 60 jours de sa réception;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder à toutes les réparations nécessaires afin de remettre le plancher de bois naturel dans l'état préalable au dégât d'eau découvert le 20 octobre 2021 et au besoin, en faire le remplacement;

LE TOUT avec frais de l'arbitrage à charge à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, conformément à l'article 123 du Règlement, lesquels seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé un délai de 30 jours;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées incluant les coûts exigibles pour les frais d'expertises et d'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;



JEAN MORISSETTE, arbitre