
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
(Loi sur le Bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment :
SORECONI (Société pour la résolution des conflits inc.)**

ENTRE : **Sotramont Bois-Franc Inc.**
(ci-après « L'Entrepreneur »)

ET : **Mai Linh Duong et Simon Azoulay**
(ci-après « Les Bénéficiaires »)

ET : **La garantie de construction
résidentielle (GCR)**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 182401001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Albert Zoltowski

Pour l'Entrepreneur : M^e Jean-Raymond Paradis

Pour les Bénéficiaires : Mai Linh Duong et Simon Azoulay

Pour l'Administrateur : M^e Pierre-Marc Boyer

Date de la sentence : le 30 août 2019.

Identification complète des parties

Arbitre :	<i>Albert Zoltowski, arbitre 1010, de la Gauchetière Ouest Bureau 950 Montréal (Québec) H3B 2N2</i>
Entrepreneur :	<i>Sotramont Bois-Franc Inc. 2505, rue des Nations, bureau 200 Montréal (Québec) H4R 3C8</i> <i>À l'attention de Me Jean-Raymond Paradis, Bélanger Paradis, Avocats 9200, boul. Métropolitain Est Montréal (Québec) H1K 4L2</i>
Bénéficiaires :	<i>Madame Mai Linh Duong Monsieur Simon Azoulay 2241, rue des Montérégiennes Montréal (Québec) H4R 0M3</i>
Administrateur :	<i>La garantie de construction résidentielle (GCR) 7171, rue Jean-Talon est, bureau 200 Anjou (Québec) H1M 3N2</i> <i>À l'attention de M^e Pierre-Marc Boyer</i>

SENTENCE :**Introduction :**

1. Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont signé un contrat préliminaire pour l'achat et la vente d'une maison neuve comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages, située au 2241, rue des Montérégiennes dans l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal (ci-après le « Bâtiment »). Le contrat a été signé le 29 août 2015 par les Bénéficiaires et le 1^{er} septembre 2015 par l'Entrepreneur. À la même date, les Bénéficiaires ont signé un contrat de garantie auprès de l'Administrateur se rapportant au Bâtiment, le tout tel que prévu au Règlement sur le plan de garantie des Bâtiments résidentiels neufs¹ (ci-après le « Règlement »).
2. Au cours de la première année suivant la date de réception du Bâtiment, les Bénéficiaires ont transmis une lettre de dénonciation à l'Entrepreneur, avec

¹ RLRQ, c. B-1.1, r.8.

copie à l'Administrateur, concernant un problème de plancher coffré. Ceci signifie que les lattes en bois étaient affectées de concavité dans le sens de leur largeur.

3. Le conciliateur de l'Administrateur, Monsieur Normand Pitre, T.P., a visité le Bâtiment le 26 avril 2017 et a rendu une première décision le 8 mai 2017. Il a constaté que le taux d'humidité relative dans le Bâtiment était de 49%, ce qui, selon lui, était normal. Le taux d'humidité des lattes du plancher était sous 6% « ce qui après une période de chauffe est légèrement sous le taux recommandé. ». (pièce A-8 p.3)
4. Dans sa décision, il écrit qu'il n'a pas constaté « *aucun véritable coffrage des lattes* ».
5. Dans sa décision, il illustre ce qui constitue un plancher coffré au moyen d'une photo avec cette explication : « *Exemple de plancher coffré : De bois franc massif soumis à une humidité excessive gonfle et compresse les lattes en forme de vagues.* »
6. Dans sa décision, il écrit ce qui suit :
 - a. « *Il est bien connu que les lattes de bois réagissent en fonction des saisons. En été, alors que le taux d'humidité relative est généralement plus élevé, les lattes de bois prennent de l'expansion.*
 - b. « *En hiver, lorsque le taux d'humidité relative est généralement moins élevé, les lattes de bois se rétractent, d'où l'apparition d'interstices entre les planches.* » (pièce A-8 p.9)
7. Il termine ainsi : « *Afin de rendre une décision juste et éclairée, il sera nécessaire d'effectuer une autre inspection à la fin de l'été. Cette exercice permettra de voir la condition du plancher suivant les changements de saisons.* »
8. Comme promis, Monsieur Pitre a fait une 2e inspection supplémentaire le 8 novembre 2017.
9. Lors de cette visite, il a mesuré le taux d'humidité des lattes sur tous les niveaux du Bâtiment à 8%. Il s'agit, selon lui, d'un taux d'humidité normal. Donc, il a exclu une humidité ambiante excessive comme la cause de la concavité.
10. Cependant, il a constaté un gondolement des lattes à deux endroits au rez-de-chaussée : dans une section de la salle à manger et dans le corridor devant l'îlot de la cuisine. Selon lui, il s'agissait d'une installation fautive des lattes, ce qui constitue une malfaçon existante et non apparente lors de la réception du Bâtiment et dont la réparation est garantie selon le paragraphe 10(3) du Règlement. Il a accueilli la réclamation des Bénéficiaires et il a

ordonné à l'Entrepreneur de régler ce problème dans les 45 jours suivants sa réception de la décision.

11. L'Entrepreneur était en désaccord avec cette décision. Il l'a porté à l'arbitrage auprès de SORECONI. Cet organisme arbitral a nommé l'arbitre soussigné pour statuer sur la demande de l'Entrepreneur.
12. Après plusieurs communications verbales et écrites entre l'arbitre soussigné (ci-après le « Tribunal » ou le « Tribunal arbitral ») et les parties, la tenue d'une conférence préparatoire avant l'audition et la communication d'expertises et de pièces documentaires – l'audition eut lieu le 17 octobre 2018 à Laval.
13. Le matin du jour de l'audition, le Tribunal arbitral, en compagnie des parties, leurs procureurs, et leurs témoins a fait une visite du Bâtiment. Ensuite, nous nous sommes tous rendus à la salle où l'audition a eu lieu.
14. Les personnes qui ont témoigné devant le Tribunal étaient :
 - Monsieur Michel Beaudry, arch., pour l'Entrepreneur;
 - Madame Mai Linh Duong, la co-Bénéficiaire;
 - Monsieur Simon Azoulay, le co-Bénéficiaire;
 - Monsieur Laurent Znaty, ing., pour les Bénéficiaires; et
 - Monsieur Normand Pitre, T.P., le conciliateur.

Preuve de l'Entrepreneur

Témoin – M. Beaudry, arch.

15. Le premier et le seul témoin de l'Entrepreneur est Monsieur Michel Beaudry, architecte. À la demande l'Entrepreneur, et sans contestation de la part des autres parties, le Tribunal l'a qualifié comme un expert.
16. Avant l'audition, M. Beaudry a communiqué son rapport du 9 juillet 2018 à toutes les parties et au Tribunal et il l'a déposé en preuve sous la côte E-1.
17. Il a inspecté le plancher du Bâtiment lors de sa visite du 12 juin 2018. Il a vérifié au moyen de billes aimantées, si lors de l'installation du plancher, les attaches ont été posées aux bons endroits. Il a conclu que ces attaches ont été bien posées.
18. Il a aussi vérifié à quelques endroits si un espace d'expansion d'un demi à trois quarts d'un pouce a été laissé le long des murs parallèles aux lattes. C'était le cas. Toutefois, en contre-interrogatoire il a reconnu que dans un des endroits dénoncés, il a vérifié l'existence de cet espace le long du mur, sous un meuble mais pas de l'autre côté du plancher.

19. Il a mesuré le taux d'humidité ambiante à 54% et le taux d'humidité dans la masse des lattes de bois dans les zones dénoncées à 7,5%, ce qui selon lui était conforme. L'humidité de surface des lattes de bois, incluant le pontage, dans les zones dénoncées a été mesuré à 16%.
20. Dans son rapport, il écrit : « *Ceci est conforme mais témoigne que le pontage est plus humide que les lattes générant un déséquilibre pouvant créer de la concavité dans les lattes si ce taux était amplifié. Cet écart devra être réduit* » (page 11 de la pièce E-1).
21. Il témoigne qu'un écart de plus de 4% entre ces mesures d'humidité peut causer des problèmes de concavité. Ici, nous sommes en présence d'un écart de 8,5%. Soit $16\% - 7,5\% = 8,5\%$.
22. Dans son rapport, il écrit qu'il n'a pas trouvé de zones de concavités comme dénoncées : « *En présence des propriétaires, nous avons tenté, en vain, de localiser des zones critiques de concavités comme dénoncées. Nous avons plutôt constaté une surface de couvre-plancher en bois tout à fait conforme mais avec quelques traces ponctuelles de concavités mais très faibles et tout à fait dans les tolérances acceptées.* » (page 13 de la pièce E-1).
23. Il témoigne que lors de la visite des lieux le matin de l'audition, les concavités du plancher étaient beaucoup plus prononcées.
24. Il déclare que le *Code de construction du Québec*, ne contient aucune norme de tolérance de la concavité des lattes de planchers en bois.
25. Il déclare que le *Guide de performance de l'APCHQ* prévoit que les concavités de 2 millimètres ou moins sont tolérées et considérées comme acceptables. Il reconnaît toutefois que les normes dans ce guide qui est publié par une association d'entrepreneurs en construction du Québec, ne sont pas des normes objectives. Il déclare qu'il ne suit pas ce guide. À la question du Tribunal s'il existe une autre documentation à l'appui de son affirmation qu'une tolérance de 2 mm de concavité constitue une règle de l'art qui est acceptée dans l'industrie - il répond « oui » et il s'engage à la soumettre au Tribunal et aux autres parties dans les 5 jours suivant l'audition.
26. Selon lui, étant donné que le « cupping », soit la concavité des lattes du plancher est localisée, elle aurait pu être causée par un « nettoyage à grande eau », y compris un déversement de café.
27. En contre-interrogatoire par le procureur de l'Administrateur, il affirme « *qu'il y a 100% de chances que les endroits 'cuppés' ont été affectés par un dégât d'eau* ».
28. Il ne sait pas pourquoi dans la cuisine (où on peut s'attendre à des déversements de liquides plus fréquents) le plancher n'est pas affecté par des concavités tandis que ces problèmes existent à d'autres endroits.

Preuve des Bénéficiaires

Témoin- Mme Mai Linh Duong

29. Madame Mai Linh Duong, co-Bénéficiaire, témoigne qu'elle a avisé l'Entrepreneur verbalement déjà en août 2016, soit quelques semaines après avoir emménagé dans le Bâtiment en juin 2016, que le plancher à certains endroits démontrait des concavités. Le premier avis écrit était daté du 8 septembre 2016 (pièce B-1 en liasse) : « *Le plancher de la salle à manger fait des vagues* ». Ensuite, dans un deuxième avis daté du 28 octobre 2016 on peut lire ce qui suit : « *Pour ce qui est des planchers, Maxime suit de près la situation, il semble que le taux d'humidité soit contrôlé mais les planchers ne sont pas remplacés surtout au rez-de-chaussée.* » (pièce B-1 en liasse).
30. Le 17 novembre 2016, les Bénéficiaires écrivent à l'Entrepreneur : « *Nous avons emménagé en juin, donc cela fait quelques mois que nous sommes dans la maison et nous vous avons avisé dès le mois d'août de cette situation. Au rythme où le suivi est effectué par Sotramont, nous ne voulons pas risquer que le problème s'aggrave et que nous soyons obligés de changer tous les planchers de la maison. Par conséquent, nous vous prions de répondre à ce email et de venir avec un plan de solution pour changer les planchers déjà coffrés et installer un déshumidificateur permanent, et ce, dans un délai de 15 jours à compter du présent avis, ou sinon, nous devons en aviser le GCR.* » (pièce B-1 en liasse).
31. Elle affirme que le sous-traitant de l'Entrepreneur qui a installé les planchers n'a jamais contacté les Bénéficiaires.
32. Elle déclare qu'un autre sous-traitant, Stefanair, a vérifié le système de climatisation à l'automne 2016 et a déclaré qu'il fonctionnait correctement.
33. Elle nie qu'il y a eu un dégât d'eau dans la salle à manger et dans la cuisine. En contre-interrogatoire, elle déclare que le premier endroit où les Bénéficiaires ont constaté que le plancher avait des lattes concaves était près de l'îlot de la cuisine et près de la table à manger, au rez-de-chaussée. Le problème à ces deux endroits existe toujours.
34. Le plancher au premier étage était aussi affecté de concavités mais elle reconnaît que cela a pu changer.
35. En ce qui concerne l'entretien du plancher, elle explique que le plancher est lavé par une femme de ménage qui utilise un linge humide et elle le repasse avec un linge sec, sans jamais recourir à un « mop ».

Témoin – M. Laurent Znaty

36. Le prochain témoin des Bénéficiaires est Monsieur Laurent Znaty.
37. Il a une formation d'ingénieur en mécanique. Il a déposé son rapport d'inspection après avoir visité le Bâtiment le 15 août 2018 (pièce B-1 *en liasse*).
38. Le Tribunal a accueilli les objections de l'Entrepreneur pour que Monsieur Znaty puisse témoigner comme un expert relativement aux planchers en bois franc. Toutefois, le Tribunal a permis au témoin de déposer comme un témoin ordinaire ou non-expert sur les faits qu'il a lui-même constatés.
39. Lors de sa visite du 15 août 2018, le témoin a observé du tuilage des lattes (soit leur concavité) sur les 3 étages du Bâtiment, mais à des degrés différents.
40. Au rez-de-chaussée, il a constaté que les lattes étaient concaves devant l'îlot de la cuisine entre le mur et l'îlot ainsi qu'à la salle à manger près de l'entrée; entre l'îlot et le cabinet, il y avait moins de tuilage; à l'entrée du salon, certains endroits étaient presque plats et d'autres non; dans le salon-même, il a constaté un peu de tuilage.
41. Il a posé une règle droite sur le plancher pour identifier les points contacts aux extrémités de chaque latte et pour apercevoir la lumière qui passe en dessous de la règle dans la section courbée des lattes. Il a pris trois photos qui apparaissent à la page 5 de son rapport du 21 août 2018 (pièce B-1 *en liasse*).
42. Il n'a pas mesuré précisément avec un instrument le degré de la concavité des lattes.
43. Lors de sa visite, la température extérieure était 28°C. Au rez-de-chaussée, la température ambiante était 22°C. et l'humidité se situait à 55% HR. Il a vérifié le taux de l'humidité dans les lattes avec un appareil Tramex. Ce taux se situait entre 16% et 17% dans les lattes qui étaient tuilées et non-tuilées et ce au rez- de- chaussée et à l'étage.
44. Il n'a pas vérifié l'installation du plancher, tel que l'espacement entre le mur et le plancher sous les quarts de rond.
45. Le témoin n'a pas été contre-interrogé.

Témoin - Monsieur Simon Azoulay

46. Le prochain témoin est Monsieur Simon Azoulay, le co-Bénéficiaire.
47. Il confirme que la réception du Bâtiment a eu lieu le 7 juin 2016. Cependant, il a emménagé dans le Bâtiment avec sa conjointe, Madame Duong, seulement trois semaines plus tard. Pendant cette période, le Bâtiment n'était pas habité.
48. Le témoin déclare qu'il a parlé plusieurs fois du problème des planchers avec le représentant de l'Entrepreneur, Monsieur Maxime Goulet. Monsieur Goulet

lui conseillait d'attendre la période de chauffage d'hiver pour permettre aux planchers de se replacer.

49. Il affirme qu'il n'y avait jamais eu dans la maison des dégâts d'eau ou de déversements d'autres liquides comme la soupe ou le lait sur le plancher.
50. Il déclare que les verres à boire de leurs deux jeunes enfants sont fermés.

Preuve de l'Administrateur

Témoin - Monsieur Normand Pitre

51. Le témoin de l'Administrateur est Monsieur Normand Pitre, T.P. Il travaille comme conciliateur chez l'Administrateur depuis 2015. De 2002 à 2012, il a travaillé à un poste semblable pour d'autres administrateurs du plan de garantie. Au total, il a effectué quelques 3 000 conciliations.
52. Il déclare que lors de sa première visite le 26 avril 2017, il n'a constaté aucune concavité dans les planchers du Bâtiment. Il attribue ceci au fait que cette visite précédait une période de chauffage du Bâtiment.
53. Lors de cette visite, le taux d'humidité ambiante était 49% et l'humidité des lattes se situait à 6%. Ce taux d'humidité des lattes était normal après une période de chauffage mais insuffisant lorsqu'il n'y avait pas de chauffage.
54. Sa deuxième visite a eu lieu le 8 novembre 2017. L'humidité des lattes se situait à 8%. Au cours de l'été, le plancher absorbe l'humidité. Il a constaté des problèmes de concavité des lattes à deux endroits : au rez-de-chaussée devant l'îlot et à la salle à manger.
55. Le matin avant l'audition, le problème des lattes était le même que ce qu'il a constaté presque un an auparavant lors de sa deuxième visite du 8 novembre 2017.
56. Selon lui, le taux d'humidité ambiante dans la maison n'est pas la cause de la courbature des lattes car les problèmes de concavité sont trop localisés.
57. Selon lui, la cause de la concavité est l'installation des planchers. Un espacement doit être prévu des deux côtés d'un plancher. Il opine qu'un tel espacement n'existe pas aux endroits affectés.
58. Il déclare que Monsieur Beaudry qui, lors de son inspection, a enlevé un quart de rond le long d'un mur pour constater l'existence d'un tel espacement, mais il l'a fait seulement d'un côté du plancher dans la salle à manger mais pas de l'autre. De l'autre côté il y a de la céramique.

59. Il rejette la thèse du dégât d'eau comme la cause probable retenue par Monsieur Beaudry. Si c'était le cas, les dommages aux lattes seraient beaucoup plus étendus.
60. Il a vérifié la fixation des lattes et conclu qu'elle a été faite correctement. Selon lui, le taux d'humidité des lattes ainsi que celui de l'humidité ambiante dans la maison au cours de ses deux visites étaient normaux.
61. Lors de son contre-interrogatoire par le procureur de l'Entrepreneur, le témoin a déclaré qu'il a mesuré l'humidité des lattes avec un hygromètre à pointes sèches. Avec cet appareil, il ne peut pas mesurer l'humidité du pontage.
62. Selon lui, s'il existe une différence de plus de 4% entre l'humidité des lattes et celle du pontage, cela signifie qu'il existe un problème dans l'installation des lattes.
63. Il déclare que si l'humidité du pontage était excessive, elle augmenterait l'humidité dans les lattes, ce qui n'est pas le cas dans le Bâtiment.
64. Il déclare qu'il n'y a aucune norme de tolérance se rapportant à la concavité des lattes de bois.
65. Dans le passé, il a vu des moulures de transition d'un 1/2 pouce à 3/4 de pouce entre un plancher en bois et une autre section de recouvrement en tuiles de céramique. Il ajoute que les consommateurs n'aiment pas beaucoup ce genre de moulure. Le but de ces moulures est d'absorber l'expansion des lattes de bois.
66. Dans le cas présent, il n'a pas noté l'absence d'une telle moulure de transition dans sa décision du 8 décembre 2017 entre les lattes et la section du plancher en tuiles de céramique « *parce que c'est pas mon rôle* ».

Les prétentions de l'Entrepreneur

67. Selon l'Entrepreneur, la seule question dans tout ce débat est de déterminer si le plancher des Bénéficiaires est affecté d'une malfaçon. Cette détermination doit être faite selon les règles de l'art dans l'industrie qui prévoient une mesure de concavité acceptable dans les lattes de bois.
68. L'Entrepreneur promet que son expert, Monsieur Beaudry, fournira au Tribunal dans les 5 jours suivant l'audition une littérature qui décrira le ou les règles de l'art applicables. Il rappelle que Monsieur Beaudry, l'expert de l'Entrepreneur, a identifié comme la seule cause de la concavité du plancher à certains endroits seulement, un apport d'eau localisé.
69. Il rappelle que lors de sa visite en juin 2018 précédant la rédaction de son rapport, l'expert Beaudry a constaté quelques traces ponctuelles de concavité. Ces dernières étaient très faibles et tout à fait dans les tolérances acceptables.

(page 13 du rapport de Monsieur Beaudry, pièce E-1). Il déclare que M. Beaudry a reconnu lors de son témoignage, qu'au cours de la visite des lieux le matin de l'audition, il a constaté qu'à certains endroits la concavité était plus prononcée, mais à l'intérieur des tolérances.

70. En conclusion, il demande que le Tribunal renverse la décision de l'Administrateur. Subsidièrement, si le Tribunal ne la renverse pas et ordonne des travaux correctifs, il demande au Tribunal de permettre à l'Entrepreneur, s'il le désire, de faire un suivi du taux d'humidité ambiante à l'intérieur du Bâtiment afin de s'assurer que les Bénéficiaires le maintiennent bas.

Les prétentions de l'Administrateur

71. L'Administrateur relève le fait que dans les conclusions de son rapport, Monsieur Beaudry identifie un taux d'humidité excessif à l'intérieur du Bâtiment ainsi que des dégâts d'eau comme les causes probables d'une légère concavité à des endroits localisés au rez-de-chaussée du Bâtiment. Cependant, lors de son témoignage, Monsieur Beaudry a affirmé qu'il est certain à 100% que les seules causes probables sont des déversements antérieurs d'eau ou d'autres liquides à ces endroits précis.
72. Si l'humidité ambiante était la cause de la concavité des lattes, tous les planchers du Bâtiment seraient affectés de la même façon et pas seulement à des endroits bien localisés.
73. En ce qui concerne des déversements antérieurs d'eau ou d'autres liquides à ces endroits, la preuve des Bénéficiaires est claire : il n'y avait aucun déversement.
74. Si le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et ordonne des travaux correctifs, il demande un délai de quelques mois pour permettre à l'Administrateur de les faire ou de les compléter, advenant le défaut de l'Entrepreneur.

Les prétentions des Bénéficiaires

75. Selon les Bénéficiaires, l'Entrepreneur, par l'entremise de son expert, Monsieur Beaudry, n'a pas réussi à prouver l'existence d'une norme de tolérance d'un problème de concavité d'un plancher en lattes de bois.
76. La méthode de construction du Bâtiment était entièrement sous le contrôle de l'Entrepreneur et les Bénéficiaires n'ont eu aucun choix à faire lors de cette construction.

ANALYSE ET SENTENCE

Le fardeau de la preuve de l'Entrepreneur

77. Étant donné que la demande d'arbitrage a été soumise par l'Entrepreneur, le fardeau de la preuve lui appartient. Pour s'en décharger, il doit convaincre le Tribunal, en présentant une preuve de faits qui soutiennent ses prétentions. Sa preuve sera suffisante si l'existence des faits présentés au Tribunal est plus probable que leur inexistence (article 2804 du *Code civil du Québec*). C'est ce qu'on appelle la règle de la prépondérance des probabilités.
78. Si l'Entrepreneur ne se décharge pas de son fardeau de preuve, le Tribunal arbitral ne pourra pas annuler la décision de l'Administrateur.

Malfaçon existante et non apparente au moment de la réception du Bâtiment

79. Selon la prétention de l'Entrepreneur, le Tribunal doit décider si le plancher dans la résidence des Bénéficiaires est affecté d'une malfaçon.
80. Le Tribunal note que la décision de l'Administrateur se rapportait à 2 endroits seulement du plancher au rez-de-chaussée du Bâtiment : devant l'îlot de la cuisine et dans la salle à manger. Les Bénéficiaires n'ont pas fait de demande d'arbitrage de cette décision pour faire déclarer par un arbitre que leur plancher était problématique à d'autres endroits.
81. De plus, l'Entrepreneur n'a soumis aucun argument quant à l'apparence de la malfaçon lors de la réception du Bâtiment.
82. Afin de préciser la question principale en litige, on peut la reformuler comme suit : est-ce que les sections du plancher de la salle à manger et du corridor devant l'îlot de la cuisine, sont affectées d'une malfaçon?
83. La réparation d'une telle malfaçon est prévue au paragraphe 10(3) du Règlement qui se lit comme suit :

« 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)

2)

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 de la découverte des malfaçons;*

84. Le paragraphe 10(3) du Règlement réfère explicitement aux malfaçons « visées aux articles 2113 et 2120 du *Code civil* ».

85. L'article 2113 du *Code civil* est court :

« Art. 2113. Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents. »

86. L'article 2120 du *Code civil* est un peu plus long et se lit comme suit :

« Art. 2120. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception. »

87. On peut constater que ni l'article 2113 ni l'article 2120 du *Code civil* ne donne une définition des malfaçons non apparentes.

88. C'est la doctrine et la jurisprudence qui a élaboré une interprétation de cette expression.

89. Ainsi, dans l'affaire *Construction Turcot Inc.*², l'honorable Juge Tôth, J.C.S. a interprété l'article 2120 du *Code civil*, et particulièrement la signification de « malfaçons » dans cet article, comme suit :

« 83. Pendant le délai d'un an de l'article 2120 CcQ, l'entrepreneur est débiteur d'une obligation de garantie. Le client n'a qu'à prouver l'existence ou la découverte d'une malfaçon pour que l'entrepreneur soit responsable.

84. Après l'expiration de ce délai,...

85. L'inexécution contractuelle peut avoir deux sources : ou bien l'entrepreneur n'a pas respecté le contrat, les plans ou les devis ou bien l'entrepreneur n'a pas respecté les règles de l'art ou les normes de la construction. » (souligné par le Tribunal)

90. Ce Tribunal retient comme une définition de malfaçon ce que le Juge Tôth écrit au paragraphe 85 de sa décision : une non-conformité au contrat, aux plans ou aux devis ou une non-conformité aux règles de l'art ou aux normes de la construction.

91. Dans une cause antérieure,³ l'Honorable Gérald Bossé, J.C.Q. a décrit les sources de ces « règles de l'art » :

² *Construction Turco inc. c. Kanwal*, 2010 QCCS 3410 (CanLII)

³ *Bordeleau c. Thomassin*, 2002 CanLII 34288 (QC C.Q.)

« 10..... En matière de contrat d'entreprise, l'entrepreneur a une obligation de résultats. L'article 2120 C.c.Q. l'oblige en outre à une obligation légale de garantie contre les malfaçons. Dès que le propriétaire a établi la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux « règles de l'art », qu'elles soient celles suivies généralement en construction ou qu'elles découlent d'une réglementation énonçant des règles minimales de construction comme le Code national du Bâtiment, les personnes tenues à la garantie doivent répondre de ces malfaçons à moins de prouver que, dans les circonstances précises de l'espèce, la garantie ne trouve pas application . » (souligné par le Tribunal arbitral).

Les endroits affectés par la concavité

92. Dans sa décision, le conciliateur de l'Administrateur a statué que les problèmes de la concavité des planchers étaient localisés aux sections de la salle à manger et du corridor devant l'îlot de la cuisine au rez-de-chaussée.
93. La preuve que la problématique de concavité du plancher à ces deux endroits existe et n'est pas vraiment contestée. Même, l'expert Beaudry l'a constatée lors de son inspection le 12 juin 2018, sauf qu'il considérait que la problématique était à l'intérieur des tolérances acceptées.
94. Toutefois, Monsieur Beaudry a reconnu que lors de la visite des lieux le matin de l'audition, la problématique de concavité à ces endroits était beaucoup plus prononcée.
95. Ce que nous devons analyser maintenant est la question de savoir si ces problématiques de concavité à ces deux endroits de la maison sont ou ne sont pas à l'intérieur du seuil ou de la norme de tolérance.

La norme de tolérance

96. Lors de son témoignage, Monsieur Beaudry a indiqué que la norme de tolérance de la concavité d'une latte de bois est de 2 mm. Selon lui, il s'agit d'une norme établie par les règles de l'art.
97. Il a promis de fournir au Tribunal et aux autres parties la littérature à l'appui de cette affirmation.
98. Tel que promis, Monsieur Beaudry a soumis dans le délai prévu au Tribunal ainsi qu'aux parties ce qui suit :
 - a. L'extrait d'un guide intitulé « Construction Performance Guidelines », 3rd edition, Effective January 1, 2013 – soit la section 12.22, page 240, dont le titre se lit comme suit : « CONDITION - The surface of one strip of hardwood or parquet flooring is higher than another ». Le

paragraphe qui suit contient une description de cette condition. Selon le Tribunal, ce document ne s'applique pas au phénomène de la concavité d'une latte individuelle, ce qui nous préoccupe. Il pourrait s'appliquer seulement aux lattes adjacentes.

- b. Le deuxième document est constitué de la page 291 tirée du même guide intitulé « A2 Moisture in Wood and Laminate Floors ». Ce document ne traite pas d'une règle de tolérance de la concavité d'une latte de bois.
- c. Le troisième document est la page 249 du Guide de performance de l'APCHQ. Sous le titre « Finitions de plancher », on peut lire au premier paragraphe qui est intitulé « Performance minimale attendue ce qui suit : « Après l'installation, les lames d'un parquet en bois dur doivent être fixées solidement selon les recommandations du fabricant et ne doivent pas présenter de déformations concaves ou convexes supérieure à 1/16 po (2 mm) pour une largeur de planche de 3¼ po (80 mm). »

Le Tribunal traitera de ce Guide de performance plus en détail dans un autre paragraphe ci-dessous.

- d. Le quatrième document de deux pages soit, les pages 12 et 13, semblent provenir de « C.T. Menuiserie ». Elles sont identifiées en marge, en bas de chacune d'elles, avec les mots « CSTC-Contact 218-2 ». Le titre qui apparaît sur la première page se lit « Tolérances applicables aux revêtements de sol en bois ». Le document contient deux paragraphes à sa 2^e page (la page 13) avec le sous-titre « Cintrage des lames ». En principe, il pourrait avoir un certain rapport à notre analyse. Voici le texte de son 2^e paragraphe : « Après travail du bois, ces valeurs sont généralement doublées, si bien que l'on accepte généralement un cintrage équivalent à 1% de la largeur de la lame pour un élément massif et à 0,6% dans tous les autres cas. »
99. Selon le Tribunal, ce quatrième document, sans aucune autre explication de Monsieur Beaudry, ne constitue pas une preuve suffisante de la règle de l'art de 2 mm qu'il a mentionnée lors de son témoignage.
100. Revenons maintenant au Guide de performance de l'APCHQ. Lors de son témoignage, Monsieur Beaudry a reconnu que ce guide est publié par une association d'entreprises de construction du Québec. Il s'agit de l'Association Provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec Inc. qui est devenue en 2014 l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. Il a reconnu que les règles de tolérance publiées dans ce guide ne constituent pas des normes objectives. Il a même ajouté qu'il ne suivait pas ce guide.

101. Monsieur Pitre, le conciliateur, bien qu'il n'a pas témoigné à titre d'expert, possède néanmoins une expérience de quelques 3 000 dossiers en inspection et conciliation. Il a témoigné qu'il n'existe aucune norme quant à la concavité, ou « cupping » comme il l'a appelé, des planchers en bois.
102. Pour ces raisons, le Tribunal est d'avis que la norme de tolérance de 2 mm publiée dans le Guide de performance de l'APCHQ ne constitue pas une norme ou une règle de l'art objective qui serait suffisante pour les fins de la présente cause. Les 3 autres documents soumis par M. Beaudry ne décrivent pas clairement cette règle de l'art.
103. Par conséquent, le Tribunal conclut que l'Entrepreneur n'a pas réussi à le convaincre au moyen d'une preuve prépondérante qu'il existe une règle de l'art prévoyant que la concavité d'une latte de plancher en bois est tolérable jusqu'à un maximum de 2 millimètres .

Les dégâts d'eau

104. Malgré le fait que dans son rapport, Monsieur Beaudry désigne deux causes de la concavité des lattes à des endroits localisés, il ne dit pas clairement qu'il s'agit de causes probables ou seulement des causes possibles. Lors de son témoignage à l'audience, il a été beaucoup plus affirmatif en déclarant que les chances étaient de 100% à l'effet que les problèmes de concavité, si minimes qu'ils soient, étaient causés par des dégâts d'eau ou d'autres liquides.
105. Cependant, la preuve non contredite soumise par les Bénéficiaires devant le Tribunal est à l'effet qu'aucun dégât d'eau ou d'autres liquides n'ait survenu dans leur cuisine ou leur salle à manger depuis qu'ils ont emménagé dans leur maison. Cette preuve n'a pas été contredite et leur crédibilité n'a pas été contestée. Pour ces raisons, le Tribunal ne peut pas retenir comme une preuve suffisante l'opinion émise par l'expert de l'Entrepreneur, Monsieur Beaudry, à l'effet que la cause de la concavité devant l'ilôt et à la salle à manger était un ou des déversement(s) d'eau ou d'autres liquides.
106. Le Tribunal note qu'il partage le point de vue du conciliateur à l'effet que les planchers dans toute la maison des Bénéficiaires seraient affectés par un problème de concavité si un taux d'humidité excessif, qui était sous le contrôle des Bénéficiaires depuis qu'ils ont emménagé dans le Bâtiment, était la cause de ce problème.
107. Pour ces raisons, le Tribunal doit écarter, car insuffisamment prouvées, les deux causes de la problématique qui ont été alléguées par l'expert de l'Entrepreneur, M. Beaudry.

Deux autres prétentions

108. Ayant conclu que l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et que, par conséquent il devra réparer les malfaçons affectant le

plancher à 2 endroits au rez-de-chaussée du Bâtiment, le Tribunal doit se pencher sur deux autres prétentions émanant de l'Entrepreneur et de l'Administrateur.

109. Comme une conclusion subsidiaire, l'Entrepreneur demande de pouvoir faire un suivi du contrôle de l'humidité ambiante dans la maison des Bénéficiaires. Il n'a jamais précisé la date du début ni la durée de cette période de suivi. Selon le Tribunal, l'Entrepreneur avait eu depuis la dénonciation de la problématique par les Bénéficiaires en août 2016, amplement le temps de faire un suivi du taux d'humidité à leur résidence. Il ne l'a pas fait et le Tribunal ne voit aucune raison pour lui permettre de faire un tel suivi à l'étape de l'exécution des travaux de réparation. Donc, cette prétention est rejetée.
110. La prétention de l'Administrateur est formulée comme une demande d'octroi d'une période de quelques mois pour effectuer ou compléter les travaux correctifs que l'Entrepreneur serait en défaut de faire.
111. L'Administrateur n'a soumis aucune preuve ou autre représentation supplémentaire pour clarifier ou expliquer cette demande d'octroi d'un délai supplémentaire de quelques mois. Pour cette raison, le Tribunal rejette cette demande.

CONCLUSIONS SUPPLÉMENTAIRES

112. La *Loi sur le Bâtiment*⁴ ainsi que le Règlement ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive et sa décision lie les parties. Elle est finale et sans appel.
113. Selon l'article 116 du Règlement, un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.
114. L'article 123 de ce règlement prévoit que les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre un administrateur d'un plan de garantie et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'égard du Point 1 intitulé « Planchers de lattes de bois » de la décision de l'Administrateur datée du 8 décembre 2017 et **CONFIRME** que les lattes de bois dans les sections de la salle à manger et du corridor devant l'îlot de la cuisine au rez-de-chaussée du Bâtiment des Bénéficiaires, sont affectées de malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception selon le paragraphe 10(3) du Règlement sur le plan de garantie des Bâtiments résidentiels neufs.

⁴ Chapitre B-1.1

ORDONNE à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs de ces malfaçons selon les normes et les règles de l'art de l'industrie de la construction applicables, à l'intérieur des 45 jours suivant réception de la présente sentence, et à défaut par l'Entrepreneur de s'y conformer, **ORDONNE** à l'Administrateur de les exécuter ou les compléter à l'intérieur d'un délai supplémentaire de 21 jours de calendrier après l'expiration de ce premier délai de 45 jours.

DÉCLARE que les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous les travaux, toute(s) action(s) et toute(s) sommes versées, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragraphe 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.

TOUS les frais d'arbitrage, qu'ils soient à la charge de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur seront payés avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 30 août 2019.



ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre/SORECONI

Jurisprudence déposée:

- Leclair c. Habitations Chaly Inc., 2013 QCCQ 16340 (CanLII).
- Joannie Savard et Charles Trudel c. KS Construction Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc., es qualité d'administrateur provisoir du Plan de garantie La Garantie Abitat Inc., Me Luc Chamberland, arbitre, numéro de dossier CCAC : S17-030801-NP, un décision datée du 6 avril 2018.