
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : SORECONI

ENTRE : **PIERRE-ÉTIENNE BLAIS
STÉPHANIE FOURNIER**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : **HABITATIONS CLERMONT INC.**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE**

(ci-après l' « **Administrateur** »)

Dossiers SORECONI : 190903001 et 190412001

DÉCISION

Arbitre : Me Jacinthe Savoie

Pour les Bénéficiaires : M. Pierre Étienne Blais
Mme Stéphanie Fournier

Pour l'Entrepreneur : Madame Josée Clermont

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal

Dates de l'audition : 13 et 25 novembre 2020

Date de la Décision : 30 avril 2021

Identification complète des parties

Bénéficiaires : **Monsieur Pierre-Étienne Blais**
Madame Stéphanie Fournier
873, rue de Lausanne
Saint-Michel (Québec) J0L 2J0

Entrepreneur: **Habitations Clermont inc.**
1672, rue Principale
Saint-Michel (Québec) J0L 2J0

Et sa représentante :
Madame Josée Clermont

Administrateur : **La Garantie de Construction Résidentielle**
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :
Me Éric Provençal

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 22 mars 2019

Historique du dossier

09-03-2019	Réception de la demande d'arbitrage par le greffe de SORECONI pour le dossier 190903001
22-03-2019	Notification d'arbitrage transmise aux parties et nomination de l'Arbitre
08-04-2019	Transmission du cahier de pièces de l'Administrateur (A-1 à A-13)
30-04-2019	Conférence téléphonique tenant lieu et place de conférence préparatoire
06-05-2019	Émission du procès-verbal de la conférence du 30 avril 2019
06-06-2019	Émission de la deuxième décision de l'Administrateur
28-06-2019	Transmission d'une partie du rapport d'expertise des Bénéficiaires sur la ventilation
09-09-2019	Transmission par les Bénéficiaires du rapport d'expertise de la firme Legault Dubois ainsi que des courriels qu'ils ont échangés avec l'Entrepreneur
12-09-2019	2 ^e conférence téléphonique
12-09-2019	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 12 septembre 2019
04-12-2019	Réception de la demande d'arbitrage par le greffe de SORECONI pour le dossier 190412001
20-12-2019	Notification d'arbitrage transmise aux parties et nomination de l'Arbitre
31-01-2020	3 ^e conférence téléphonique
03-02-2020	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 31 janvier 2020
13-02-2020	Transmission d'un deuxième cahier de pièces de l'Administrateur (A-1 à A-7)
08-10-2020	4 ^e conférence téléphonique
15-10-2020	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 8 octobre 2020 et avis de convocation à l'audition du 13 novembre 2020
15-10-2020	Transmission par les Bénéficiaires de photographies et d'une vidéo relativement au balcon arrière
13-11-2020	Enquête et audition par visioconférence
25-11-2020	Visite des lieux et poursuite de l'audition en visioconférence
30-04-2021	Décision

Admissions

- [1] Il s'agit d'une maison unifamiliale isolée non détenue en copropriété divise et située au 873, rue de Lausanne à Saint-Michel (Bâtiment).

[2] Le 12 juin 2017, la réception du Bâtiment est intervenue.

Dossier 190903001

[3] Le 9 mars 2019, les Bénéficiaires portaient en arbitrage les points 1 et 5 de la décision de l'Administrateur du 4 février 2019.

[4] Après avoir traité du point 1 dans les décisions supplémentaires du 6 juin 2019, du 6 novembre 2019 et du 28 juillet 2020, l'Administrateur a finalement accueilli ce point.

[5] L'Administrateur a également accueilli le point 5 après l'avoir abordé dans les décisions du 6 juin 2019 et du 11 mai 2020.

[6] En conséquence, la demande d'arbitrage relative aux points 1 et 5 n'a plus d'objet.

Dossier 190412001

[7] La deuxième demande d'arbitrage vise les points 7, 9, 10 et 12 de la décision de l'Administrateur du 6 novembre 2019 (Décision) qui se lit notamment comme suit :

« 7. *BALCON ARRIÈRE*

Le bénéficiaire mentionne avoir découvert le 23 mars 2019, que le balcon arrière a bougé sous l'effet des cycles de gel et dégel.

Lors de notre visite, des correctifs nous ont semblé avoir été effectués, les pieux ayant été ajustés.

Toutefois, les bénéficiaires devront s'assurer d'éloigner des pieux, l'eau provenant de la gouttière. »

« 9. *DÉFORMATION DU PLANCHER AU REZ-DE-CHAUSSÉE (poutrelles apparentes)*

Le bénéficiaire mentionne avoir découvert le 23 mars 2019, que les poutrelles de plancher étaient apparentes dans le revêtement de lattes au rez-de-chaussée, de même qu'il indique que leurs espacements visibles se situent à 11, 16 et 19 pouces selon les endroits.

Lors de notre visite, nous n'avons pas été en mesure de constater ce que le bénéficiaire nous a mentionné.

Toutefois, selon les plans des poutrelles du manufacturier, il appert que toutes les poutrelles présentes dans la résidence devraient être à 16 pouces c/c.

Toutefois, selon nos observations, rien ne nous laisse présumer d'une installation déficiente des poutrelles dans la résidence. »

« 10. POSE DES LATTES

Le bénéficiaire mentionne que les lattes du plancher du deuxième étage auraient été installées dans le même sens que les poutrelles.

Lors de notre visite, nous avons demandé à obtenir le plan des poutrelles et après analyse, la pose des lattes nous apparaît comme ayant été faite correctement, soit dans le sens contraire des poutrelles. »

« 12. CRAQUEMENT DU PLANCHER À L'ENTRÉE DE LA CHAMBRE À COUCHER

Le bénéficiaire mentionne avoir découvert le 23 mars 2019, la présence d'un craquement à l'entrée de la chambre pour enfant.

Lors de notre visite, un léger craquement était audible.

Nous sommes d'avis que la situation peut être en lien avec le taux d'humidité dans la résidence et aucun désordre n'a été remarqué. »

« Analyse et décision (points 5 à 14)

En ce qui concerne les points 5 à 14, l'inspection nous a permis de constater qu'il s'agit de situations qui ont été découvertes dans la deuxième année suivant la réception du bâtiment.

Or, l'administrateur en vient à la conclusion que les points que dénoncent les bénéficiaires ne rencontrent pas les critères du vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, bien que les situations aient été découvertes et dénoncées par écrit dans les délais qui y sont mentionnés.

(...)

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation des bénéficiaires à l'égard de ces points. »

Visite des lieux et audition

[8] L'audition à distance a débuté le 13 novembre 2020.

[9] Étaient présents:

Pour les Bénéficiaires : Madame Stéphanie Fournier
Monsieur Pierre-Étienne Blais
Monsieur Emmanuel Deblois (technologue en mécanique du bâtiment – Legault Dubois Inspection et expertise de bâtiment)

Pour l'Entrepreneur : Madame Josée Clermont, représentante
Monsieur Réjean Clermont, représentant
Madame Monique Cormier, employée, présente à une partie de l'audition

Pour l'Administrateur : Monsieur Normand Pitre, conciliateur
Me Éric Provençal

[10] Le 25 novembre 2020, une visite des lieux est intervenue et l'audition s'est terminée à distance. Les mêmes intervenants que le 13 novembre 2020 étaient présents, à l'exception de monsieur Deblois.

Position des Bénéficiaires

Emmanuel Deblois

[11] Le premier témoin entendu est monsieur Emmanuel Deblois, technologue en mécanique du bâtiment, mandaté par les Bénéficiaires.

[12] Personne n'ayant contesté son statut d'expert, il est reconnu comme tel par le Tribunal. Monsieur Deblois a émis un rapport le 13 mai 2019, suite à une visite des lieux le 28 mars 2019.

[13] Le témoignage et le rapport de ce dernier se résument ainsi :

Point 7 Balcon arrière

[13.1] L'un des pieux vissés du balcon arrière a été fortement soulevé par le gel puisque ce dernier « *n'était possiblement pas assez creux dans le sol* ». En effet, il n'avait pas la profondeur adéquate, soit 4 pieds sous le niveau du sol. Ce soulèvement a créé une pente du balcon vers le Bâtiment;

[13.2] Il recommande de reprendre la mise en œuvre du pieu afin qu'il soit suffisamment protégé des effets du gel et du dégel;

Point 9 Déformation du plancher au rez-de-chaussée (poutrelles apparentes)

- [13.3] Il a vérifié sous le portique d'entrée et a constaté que certains espacements entre les poutrelles excédaient la limite permise de 16 pouces, soit un espacement de 19 pouces. Il a vu également un espacement de 11 pouces. Il s'agit de la seule vérification qu'il a effectuée;
- [13.4] Il affirme « *qu'il semble que l'espacement n'est pas régulier et que certaines solives sont distancées au-delà de la limite permise pour l'épaisseur du substrat de contreplaqué 5/8, soit 16 pouces.* »
- [13.5] « *Il est aussi probable que la planéité du plancher n'y soit pas parfaitement respectée, mais cet élément demande de retirer le plancher pour vérifier* »;
- [13.6] Il ne sait pas si la maison modèle a le même plan que le Bâtiment. Il explique que si la fabrication des solives se base sur un autre plan et que l'Entrepreneur a adapté les solives, cette situation justifierait les espaces non conformes entre ces dernières. Il n'a vu que le plan de la maison modèle anoté;
- [13.7] Il admet qu'il n'y a pas de désordre structural;
- [13.8] Il admet également qu'il n'a pu confirmer que l'espace de 19 pouces a causé un problème et qu'il n'y a pas de lien direct entre les faits et ses hypothèses;

Point 10 Pose des lattes

- [13.9] Il a constaté que « *le plancher de l'étage supérieur, contrairement au reste du plancher, a été installé parallèlement aux solives de plancher, sur un substrat de contreplaqué de 5/8". La référence d'installation dans le domaine est le National Wood Flooring Association (NWFA). Le guide d'installation du NWFA stipule que cette méthode d'installation n'est possible que lorsque l'on ajoute une épaisseur minimum de 1/2" de contreplaqué sur le substrat de base ou que des entremises soient ajoutées entre les solives. Aucune entremise n'a été ajoutée ni aucun substrat additionnel n'a été ajouté au substrat de base* »;
- [13.10] Il ne se rappelle pas avoir vérifié les normes du *Code national du Bâtiment* mais l'a probablement fait. Il préfère se référer au NWFA puisque ses règles sont plus complètes;
- [13.11] Il a supporté ses propos au moyen de photographies prises dans l'ouverture d'une grille de retour d'air, lesquelles montrent notamment la ligne de clouage des lattes parallèles aux solives;

- [13.12] Il allègue que cette installation des lattes peut entraîner une déformation du plancher;
- [13.13] Il a remarqué des bosses à l'étage supérieur qui dépassent le seuil de tolérance et ce, surtout dans le corridor et dans la pièce au-dessus du garage. Par la suite, il indique que seule la bosse devant la chambre dépassait le seuil de tolérance et que les autres, soit au moins 10, sont sous le seuil de tolérance;
- [13.14] Il n'y a pas d'autre signe, à l'exception de ces bosses, qui soit en lien avec le sens de pose des lattes du plancher;

Point 12 Craquement du plancher à l'entrée de la chambre à coucher

- [13.15] Il admet que les bruits de craquement varient d'une saison à l'autre;
- [13.16] Il établit un lien entre le craquement à cet endroit précis et la ventilation. Il ajoute que différents facteurs peuvent expliquer le problème de contrôle de l'humidité;
- [13.17] Les bruits de craquement se font entendre juste à cet endroit puisque les lattes sont moins serrées, qu'il y a plus de déformations, de relâchements et de gens qui passent.

Pierre-Étienne Blais

[14] Par la suite, monsieur Blais ajoute les précisions suivantes :

Point 7 Balcon arrière

- [14.1] Au mois de mai 2019, il a avisé l'Entrepreneur que l'un des pieux supportant le balcon arrière avait bougé et que ledit balcon penchait;
- [14.2] À l'été 2019, l'Entrepreneur a coupé des 4 X 4 sous le balcon afin d'en diminuer la pente;
- [14.3] Selon monsieur Blais, le balcon a bougé de nouveau depuis les travaux effectués par l'Entrepreneur, tel qu'il appert de photographies prises en janvier 2020;
- [14.4] Monsieur Blais indique que l'Entrepreneur lui a recommandé de dégager l'eau des pieux. En conséquence, l'extrémité des gouttières a été déplacée afin d'évacuer l'eau sur le côté du Bâtiment. Ce réaménagement a été effectué préalablement aux correctifs effectués par l'Entrepreneur;

Point 9 Déformation du plancher au rez-de-chaussée (poutrelles apparentes)

- [14.5] Les Bénéficiaires ont aménagé en mars 2017 et, dès le mois de mai, ils vivaient de l'inconfort dans le Bâtiment;
- [14.6] Monsieur Blais précise que le plancher coffrait et, par la suite, le tout se remplaçait. En période hivernale, les bosses apparues dans le plancher étaient moins visibles. Toutefois, la situation se détériorait en période estivale en raison de la hausse du taux d'humidité;
- [14.7] Monsieur Blais admet que l'évolution de l'état du plancher varie en fonction des saisons;
- [14.8] Il précise que plusieurs hypothèses ont été soulevées et il voulait que l'on trouve le problème;

Point 10 Pose des lattes

Point 12 Craquement du plancher à l'entrée de la chambre à coucher

- [14.9] Monsieur Blais souligne le craquement du plancher devant la chambre;
- [14.10] Il ajoute qu'en fonction des saisons, le plancher bouge;
- [14.11] Il admet que le craquement est intermittent et qu'il varie en fonction des saisons;
- [14.12] Il traite des problèmes relatifs à la ventilation et des travaux correctifs quant à cet aspect du problème;
- [14.13] Il conclut que la raison du craquement émane de la pose des lattes et également du problème de ventilation.

Position de l'Entrepreneur

Josée Clermont

- [15] Madame Josée Clermont, représentante de l'Entrepreneur, explique au Tribunal que:

Point 7 Balcon arrière

- [15.1] Suite à la dénonciation du Bénéficiaire, l'Entrepreneur s'est aperçu que l'extrémité de la gouttière était orientée vers le balcon. L'eau étant dirigée vers le pieu, cela explique le soulèvement de ce dernier;
- [15.2] Elle ajoute que le même sous-traitant a construit les balcons de toutes les maisons sur la rue et aucun autre balcon n'a eu ce type de problème;
- [15.3] Madame Clermont précise que, de bonne foi, l'Entrepreneur a effectué des travaux afin d'ajuster le niveau du balcon et ce, nonobstant le fait qu'il n'était pas responsable du soulèvement du pieu;

Point 9 Déformation du plancher au rez-de-chaussée (poutrelles apparentes)

- [15.4] Il n'y avait pas de déformation du sous-plancher et le rapport d'humidité était correct;
- [15.5] Monsieur Blais admet que l'évolution de l'état du plancher variait en fonction des saisons, que plusieurs hypothèses ont été soulevées et il voulait que l'on trouve le problème;

Point 10 Pose des lattes

- [15.6] Elle précise qu'il y avait un plan de poutrelles spécifiquement pour le Bâtiment, soit celui de Structure Kefor. Ce plan a été remis à l'Administrateur;
- [15.7] Elle assure que les lattes ont été installées de manière perpendiculaire aux poutrelles;

Point 12 Craquement du plancher à l'entrée de la chambre à coucher

- [15.8] Selon madame Clermont, il s'agit de craquements minimes.

Monique Cormier

- [16] Madame Cormier est une employée de l'Entrepreneur.
- [17] Madame Cormier affirme que l'Entrepreneur a respecté le sens des poutrelles indiqué au plan. En conséquence, les lattes de bois du plancher ont été installées de manière perpendiculaire aux poutrelles.

Réjean Clermont

[18] Monsieur Clermont confirme qu'un plan de poutrelles a été émis par Structure Kéfor inc. pour le Bâtiment.

Point 7 Balcon arrière

[19] Il mentionne qu'il a constaté la situation, soit le balcon surélevé d'un côté d'une hauteur d'environ 10 po.

[20] Il a remarqué que la gouttière était attachée au poteau du balcon. En conséquence, monsieur Clermont a mentionné à monsieur Blais que l'eau est entrée à cet endroit et que le poteau a levé.

[21] Le sous-traitant, Serge Gravel, a procédé à l'installation de pieux pour les balcons de 50 maisons.

[22] Les pieux ont une longueur de 86 po. Les pieux sont enfoncés de 50 pouces dans le sol et il y a 3 pieds qui dépassent. La tête des pieux peut être ajustée.

Point 9 Déformation du plancher au rez-de-chaussée (poutrelles apparentes)

[23] Selon monsieur Clermont, il n'y a ni bosses ni craques.

Point 10 Pose des lattes

[24] Le plan a été suivi et les planches ont été posées de manière perpendiculaire aux poutrelles.

[25] Afin d'expliquer la photographie prise dans une grille d'aération par monsieur Deblois, monsieur Clermont ajoute que si le clouage et la poutrelle sont dans le même sens, la latte est dans l'autre sens. Donc, la pose des lattes est adéquate.

[26] L'Entrepreneur a vérifié le sous-plancher et tout est conforme.

Point 12 Craquement du plancher à l'entrée de la chambre à coucher

[27] Monsieur Clermont précise que les craquements ont été corrigés.

Position de l'Administrateur

Normand Pitre

[28] Monsieur Pitre rappelle que la réception du Bâtiment est survenue le 12 juin 2017 et que la réception de la dénonciation écrite des Bénéficiaires est intervenue le 28

juin 2019. En conséquence, il a analysé les 4 points en arbitrage sous l'angle du vice caché.

Point 7 Balcon arrière

[29] Lors de son inspection en septembre 2019, il a constaté que des travaux correctifs avaient été effectués en lien avec l'accumulation d'eau et le gel. Selon lui, le balcon est stable et de niveau. En conséquence, cette situation a été corrigée.

Point 9 Déformation du plancher au rez-de-chaussée (poutrelles apparentes)

[30] Monsieur Pitre a fait un historique des dénonciations relativement au plancher. Il explique qu'il est primordial pour le plancher que le taux d'humidité soit contrôlé dans le Bâtiment.

[31] L'Administrateur a reconnu le problème de ventilation dans le Bâtiment et a pris en charge les travaux correctifs. L'Administrateur a mandaté Legault Dubois afin de les aider à solutionner le problème.

[32] Il explique que la ventilation a pu créer le problème de plancher. Il y avait un problème de coffrage de plancher au rez-de-chaussée. Il rappelle que nonobstant la ventilation, il y avait une grande section de plancher qui s'appuyait sur la céramique et qu'il n'y avait pas suffisamment de dégagement. Des travaux correctifs ont été effectués quant aux dégagements.

[33] Monsieur Pitre affirme que tant et aussi longtemps que l'humidité n'est pas contrôlée, les planchers du Bâtiment sont couverts par la garantie.

Point 10 Pose des lattes

[34] Il indique que, de mémoire, la pose des lattes est conforme.

[35] Il explique avoir déjà vu des situations où les lattes avaient été installées dans le même sens que les poutrelles et c'était comme s'il marchait sur « *des chips* ». Ce n'est pas le cas ici et la maison a trois ans.

[36] Il précise qu'il n'a constaté aucun désordre en lien avec le sens de la pose des lattes.

[37] Il ajoute que l'Entrepreneur doit respecter le *Code National du Bâtiment*. Selon l'article 9.23.14.5 a), l'épaisseur minimale acceptée du sous-plancher est de 5/8 po, contrairement au NWFA qui stipule 3/4 po.

Point 12 Craquement du plancher à l'entrée de la chambre à coucher

[38] Monsieur Pitre explique que les craquements sporadiques varient en fonction des saisons, ce qui est normal pour des planchers de bois. Ces craquements ne peuvent être qualifiés de vice caché.

[39] Il précise également que certains craquements peuvent s'expliquer par la ventilation problématique. Tant et aussi longtemps que la ventilation ne sera pas corrigée, il est difficile de faire des correctifs au plancher.

Sommaire de l'argumentation des Bénéficiaires

[40] Monsieur Blais passe en revue les différents points soumis à l'arbitrage.

Point 7 Balcon arrière

[41] Il indique que le pieu n'a jamais été ajusté mais que le menuisier de l'Entrepreneur s'est contenté de couper le 4 X 4. Monsieur Gravel a conclu que tout était correct.

[42] Il réfère ensuite à la vidéo du 8 juillet 2019, prise quelques heures avant que l'Entrepreneur n'effectue les correctifs.

Point 9 Déformation du plancher au rez-de-chaussée (poutrelles apparentes)

[43] Monsieur Blais explique que suite aux différentes décisions relatives au plancher, il a voulu soulever cette possibilité.

[44] Il affirme que pour valider la cause de la problématique, il eut fallu enlever le plancher, ce qui n'a pas été fait.

[45] Dans les faits, il s'agit d'une hypothèse qui aurait pu expliquer le coffrage ou les bosses au plancher.

Point 10 Pose des lattes

[46] Monsieur Blais réfère le Tribunal au rapport de monsieur Deblois.

[47] Il plaide que le sens de la pose des lattes pourrait expliquer le mouvement de plancher.

Point 12 Craquement du plancher à l'entrée de la chambre à coucher

[48] Monsieur Blais admet que les craquements sont intermittents et qu'ils dépendent des saisons.

- [49] Il termine en concluant que tant l'humidité que le sens de la pose ont un impact sur les craquements. Il s'agit « *d'un mixte des deux* ».
- [50] Monsieur Blais souligne que dans les diverses décisions rendues par l'Administrateur, on ne savait pas s'il s'agissait d'un problème de ventilation, d'humidité, d'entretien ou d'espacement. Tout le monde y allait avec ses hypothèses.
- [51] Il ne pouvait enlever le plancher. En conséquence, il fallait valider chacune des hypothèses.

Absence d'argumentation de l'Entrepreneur

- [52] L'Entrepreneur ne souhaite rien ajouter.

Sommaire de l'argumentation de l'Administrateur

Point 7 Balcon arrière

- [53] Me Provençal rappelle que lors de la visite des lieux, tous n'ont constaté qu'une légère pente au balcon. Cette pente ne nécessite qu'un ajustement du pieu vissé.
- [54] Cette situation ne rencontre pas l'élément de gravité propre au vice caché.
- [55] De plus, il ajoute que le soulèvement du pieu résulte de l'installation de la gouttière par le Bénéficiaire. En conséquence, il réfère le Tribunal à l'exclusion de la garantie des réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire.¹
- [56] En terminant, il rappelle que le fardeau de la preuve incombe aux Bénéficiaires et que la prépondérance des probabilités milite vers le rejet de la couverture de la garantie pour ce point.

Plancher en général

- [57] L'Administrateur ne conteste pas la problématique du plancher. Mais les points abordés en arbitrage ne devraient pas être couverts. Il n'y a pas de problème en lien avec les dénonciations des Bénéficiaires.

Point 9 Déformation du plancher au rez-de-chaussée (poutrelles apparentes)

- [58] Me Provençal fait remarquer qu'il n'y a pas de désordre en lien avec les poutrelles. En conséquence, cette situation n'atteint pas le niveau de gravité suffisant pour conclure à un vice caché.

¹ Article 12 alinéa 3 du Règlement

- [59] De plus, les observations faites sous l'entrée ne permettent pas de tirer des conclusions.
- [60] Les doutes ou les hypothèses ne sont pas suffisants pour que les Bénéficiaires se déchargent de leur fardeau de preuve.
- [61] Il termine en mentionnant que les bosses dans le plancher sont déjà couvertes.

Point 10 Pose des lattes

- [62] Me Provençal réitère que les bosses au plancher ont été reconnues. Toutefois, pour toutes nouvelles bosses, il invite les Bénéficiaires à formuler une nouvelle réclamation auprès de l'Administrateur. Il rappelle au Tribunal qu'il n'est pas saisi des problématiques des nouvelles bosses au plancher.
- [63] À tout évènement, il n'y a aucun désordre qui a été démontré relativement au sens de la pose des lattes de bois. Les Bénéficiaires devaient démontrer un préjudice afin de rencontrer les critères du vice caché.

Point 12 Craquement du plancher à l'entrée de la chambre à coucher

- [64] Il souligne qu'il n'y avait pas de craquement devant la chambre à l'étage lors de la visite des lieux. Toutefois, il ajoute qu'il ne remet pas le témoignage des Bénéficiaires en doute quant à des craquements ponctuels en fonction des saisons.
- [65] Il rappelle les tolérances en matière de craquement dans un plancher de bois.
- [66] Il termine en indiquant que les Bénéficiaires n'ont pas démontré que les craquements remplissaient les critères du vice caché, leur preuve étant insuffisante.

Conclusions

- [67] Me Provençal demande le rejet de tous les points portés en arbitrage.

DÉCISION

Fardeau de preuve

- [68] Puisque les Bénéficiaires contestent le bien-fondé de la Décision de l'Administrateur, le fardeau de la preuve repose sur leurs épaules². C'est la règle

² Article 2803 du *Code civil du Québec*

de la prépondérance des probabilités qui s'applique, soit la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence³.

Vice caché

[69] Les points visés par la demande d'arbitrage se fondent sur l'article 10 alinéa 4 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*⁴ (Règlement), qui se lit comme suit :

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

(...)

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 de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil ».

[70] L'article 1726 du Code civil du Québec stipule :

« Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus. (...) »

Point 7 Balcon arrière

[71] La trame factuelle est importante dans l'analyse de ce point, soit :

- découverte par le Bénéficiaire le 23 mars 2019 que le balcon a bougé;
- inspection de monsieur Deblois le 28 mars 2019;
- émission du rapport de monsieur Deblois le 13 mai 2019;
- dénonciation de la problématique à l'Entrepreneur en mai 2019;
- constatation de la problématique par les représentants de l'Entrepreneur;
- correctifs effectués au balcon par l'Entrepreneur le 8 juillet 2019;
- réception de la réclamation écrite par l'Administrateur le 19 juillet 2019;
- visite des lieux par monsieur Pitre le 19 septembre 2019.

[72] En conséquence, l'expert des Bénéficiaires a analysé la situation préalablement aux correctifs de l'Entrepreneur. Dans les faits, il ne se prononce pas sur la même situation que celle présentée à l'Administrateur pour sa Décision et à l'Arbitre.

[73] Le Bénéficiaire admet que l'eau de la gouttière était dirigée vers le pieu et qu'il a suivi les recommandations de l'Entrepreneur afin d'éloigner cette eau.

³ Article 2804 du *Code civil du Québec*

⁴ RLRQ c. B-1.1, r.8

- [74] Cet apport d'eau explique le soulèvement du pieu et concorde avec le fait qu'il n'y ait qu'un des deux pieux qui se soit soulevé.
- [75] La balance des probabilités nous indique que la situation résulte de la faute du Bénéficiaire et doit être exclu de l'application de la garantie, tel qu'il appert de l'article 12 (3) du Règlement.
- [76] Présomons que le Tribunal avait conclu que le soulèvement du pieu résulte d'un manquement à une obligation de l'Entrepreneur, il aurait tout de même maintenu la décision de l'Administrateur.
- [77] En effet, lors de la visite des lieux, tous les intervenants ont pu voir la toute petite pente du balcon.
- [78] Cette situation n'atteint pas le niveau de gravité d'un vice caché en ce qu'elle ne rend pas le bâtiment impropre à l'habitation ni ne réduit substantiellement son utilité.

Plancher en général

- [79] Rappelons que dans sa décision du 28 juillet 2020, l'Administrateur indiquait :

« Pour faire suite à la décision émise le 4 février 2019 dans le cadre du traitement de la réclamation 128243-1879, les bénéficiaires dénoncent la présence de nouvelles bosses dans le plancher à différents endroits.

Puisque la situation semble progressive ou variante, une vérification de toutes les bosses fut effectuée, tant pour les nouvelles que pour les anciennes ayant fait l'objet d'une décision.

De fait et à la suite des observations faites, nous émettons la présente décision finale quant aux bosses dans le plancher de lattes de la résidence, de même qu'en ce qui a trait au gondolement du plancher du rez-de-chaussée. »

1. PLANCHER DE LATTES DE BOIS

(...)

En ce qui concerne le point 1, l'inspection nous a permis de constater qu'il s'agit d'un vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. (...)

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point. »

[80] De plus, dans sa décision du 6 juin 2019, l'Administrateur accueillait la réclamation des Bénéficiaires au regard de l'échangeur d'air. Dans la décision du 11 mai 2020, l'Administrateur convenait « *que malgré les différentes interventions faites à l'endroit du système par l'entrepreneur, ce dernier a été dans l'incapacité de solutionner les problématiques. Le problème de retour d'air et de la distribution dans la résidence est toujours présent. Pour ces raisons, l'administrateur prend en charge les travaux.* »

[81] En conséquence, tant le plancher que l'échangeur d'air seront corrigés.

[82] Le Tribunal, s'en tiendra uniquement aux décisions portées en arbitrage et ne fera pas, de nouveau, le débat sur le plancher en général ou la ventilation.

Point 9 Déformation du plancher au rez-de-chaussée (poutrelles apparentes)

[83] L'expert des Bénéficiaires confirme avoir vu un espace de 19 po entre les poutrelles et un autre à 11 po. Il lui semble que l'espacement n'est pas régulier et que certaines poutrelles sont distancées au-delà de la limite permise pour l'épaisseur du substrat de contreplaqué 5/8, soit 16 pouces.

[84] Toutefois, il admet que:

- il n'y a pas de désordre structural;
- il n'a pu confirmer que l'espace de 19 po a causé un problème; et
- il n'y a pas de lien direct entre les faits et ses hypothèses.

[85] Il n'y a eu aucune preuve devant le Tribunal quant à l'existence d'un désordre ou d'un préjudice en lien avec l'espacement des poutrelles, si espacement des poutrelles il y a. En effet, la preuve n'a révélé qu'un seul espacement à 19 po.

[86] Les Bénéficiaires ne s'étant pas déchargés de leur fardeau de preuve, la décision de l'Administrateur relative au point 9, est maintenue.

Point 10 Pose des lattes

[87] D'un côté, l'expert des Bénéficiaires affirme que les lattes du plancher du deuxième étage sont installées parallèlement aux poutrelles. De l'autre côté, l'Entrepreneur et l'Administrateur concluent que les lattes ont été installées perpendiculairement auxdites poutrelles.

[88] L'expert des Bénéficiaires relie la pose des lattes à un désordre sous forme de bosses dont une seule excède le seuil de tolérance.

[89] De son côté, monsieur Pitre n'a constaté aucun désordre normalement associé à des lattes posées parallèlement aux poutrelles.

- [90] Il y a des bosses tant au deuxième étage qu'au rez-de-chaussée où les lattes ont été installées perpendiculairement aux poutrelles. Comme nous l'avons vu, ces bosses sont couvertes par la garantie et seront corrigées.
- [91] Selon la balance des probabilités, il n'y a eu aucune preuve devant le Tribunal quant à l'existence d'un désordre ou d'un préjudice en lien avec la pose des lattes.
- [92] Les Bénéficiaires ne s'étant pas déchargés de leur fardeau de preuve, la décision de l'Administrateur relative au point 10 est maintenue.

Point 12 Craquement du plancher à l'entrée de la chambre à coucher

- [93] Il n'y a pas eu de craquement lors de la visite des lieux. Toutefois, tous s'entendent sur l'existence de légers craquements devant la chambre à coucher du deuxième, craquements qui varient en fonction des saisons.
- [94] L'expert des Bénéficiaires établit le craquement à cet endroit à la ventilation. Monsieur Pitre abonde dans le même sens.
- [95] Le problème de ventilation a déjà été reconnu par l'Administrateur, lequel a pris en charge les travaux correctifs.
- [96] Il n'y a eu aucune preuve devant le Tribunal d'une autre source du problème que ce qui est déjà reconnu par l'Administrateur.
- [97] Les Bénéficiaires ne s'étant pas déchargés de leur fardeau de preuve, la décision de l'Administrateur relative au point 12 est maintenue.
- [98] Après avoir pris connaissance des pièces, des témoignages et des arguments des parties, le Tribunal d'arbitrage, sur demande, rend les conclusions suivantes :

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT les points 7, 9, 10 et 12 de la décision rendue le 6 novembre 2019 par l'Administrateur;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) actions(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'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;

LE TOUT avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, 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.

Boucherville, le 30 avril 2021



Me Jacinthe Savoie
Arbitre / Soreconi