

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 183981-9657
N° dossier SORECONI : S24-050601

Entre

DIANE DUMAS

(la « Bénéficiaire »)

Et

MAISONS LAPRISE INC.

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

Sentence arbitrale

Arbitre : M^e Anas Qiabi

Pour la Bénéficiaire : M^e Emmanuelle Leblanc Boies



Pour l'Entrepreneur : Sébastien Martineau

Pour l'Administrateur : Absent

Date : 25 novembre 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

Arbitre: M^e Anas Qiabi
Arbitre
1010 rue Sherbrooke Ouest, bureau 2200
Montréal (Québec)
H3A 2R7

Bénéficiaire: Diane Dumas
505, chemin Saint-Roch
Lévis (Québec)
G6Y 0V7

Entrepreneur: Maisons Laprise Inc.
25, boulevard Taché Ouest - local 102
Montmagny (Québec)
G5V 2Z9

Administrateur: La Garantie de Construction résidentielle (GCR)
4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec)
H1Y 3L1



SENTENCE ARBITRALE

CONTEXTE PROCÉDURAL

- [1] Le Tribunal d'arbitrage fut saisi du présent dossier suite à une demande d'arbitrage de la part de l'Entrepreneur en date du 6 mai 2024, qui faisait elle-même suite à une dénonciation de son intention de contester le point 16 de la décision de l'Administrateur le ou vers le 5 décembre 2023.
- [2] Le litige concerne essentiellement des ondulations de plancher de bois franc ayant été installé par l'Entrepreneur dans la propriété de la Bénéficiaire, relativement auquel l'Administrateur a requis des corrections.
- [3] L'arbitre soussigné fut nommé à titre de seul arbitre constituant le Tribunal d'arbitrage en date du 20 juin 2024. Aucun motif d'inhabileté ou de récusation ne fut soulevé par l'une ou l'autre des parties.
- [4] Après plusieurs échanges entre le Tribunal d'arbitrage et les parties du 20 juin 2024 au 28 août 2024, l'Administrateur a indiqué son intention de s'en remettre à la preuve documentaire au dossier, jugeant sa décision suffisante pour faire valoir ses prétentions.
- [5] L'Administrateur, qui avait également soulevé un moyen préliminaire en irrecevabilité relativement aux délais pour porter le présent dossier en arbitrage, a retiré ce moyen après des échanges entre les parties, notamment un courriel explicatif des délais encourus de la part de l'Entrepreneur.
- [6] Le 9 septembre 2024, la première audience préliminaire eu lieu dans le présent dossier, principalement pour des fins de gestion d'instance, durant laquelle les témoins furent dénoncés de part et d'autre, la production de pièces fut effectuée de consentement entre les parties (en ce qui concerne les pièces de l'Administrateur), aucun moyen préliminaire supplémentaire ne fut soulevé, et des délais furent fixés pour la production de pièces additionnelles de part et d'autre.
- [7] Une sentence arbitrale interlocutoire fut rendue concernant le dépôt des pièces par les parties en date du 23 octobre 2024.
- [8] Les parties ont communiqué leurs pièces respectives les 28 octobre 2024 et 4 novembre 2024. Les parties ont été invitées à faire valoir toute contestation quant à la production des pièces au plus tard le 8 novembre 2024. Aucun commentaire n'ayant été reçu, les pièces furent produites de consentement entre les parties le 8 novembre 2024 sans nécessité d'en faire témoigner les auteurs.
- [9] L'audience fut tenue le 18 novembre 2024.

CONTEXTE FACTUEL NON-CONTESTÉ

- [10] Une partie significative des faits étant non-contestés, le Tribunal d'arbitrage traitera d'abord de ceux-ci.



- [11] L'Entrepreneur et l'Administrateur ayant tous deux produit des pièces sous la cote « A », les références aux pièces indiquent clairement la partie la produisant afin d'en faire la distinction.
- [12] Le 14 juillet 2020, la Bénéficiaire et l'Entrepreneur (ci-après collectivement les « **Parties** ») concluent un « Contrat de vente » No 13753 (ci-après le « **Contrat** ») pour la construction d'une propriété au 501, Chemin Saint-Roch, Lévis, Québec, G6V 6N4 (ci-après la « **Propriété** »), pour le montant total de 332,789.45\$ plus taxes, comprenant entre autres la charpente et les divers éléments constituant globalement le plancher¹.
- [13] Le même jour, les Parties concluent un contrat de garantie GCR en lien avec le Contrat².
- [14] Les 13 mai 2021 et 7 juin 2021, des estimés SQ0002800 et SQ0002801 sont soumis par Plancher Bois Franc 2000 aux Parties relativement à l'exécution du Contrat, prévoyant le type de plancher Merisier Trad. Hudson 3 ¼" CASH. L'estimé SQ0002801 comprend une note sur l'humidité, indiquant « Respecter les taux d'humidité recommandés »³. Un document y est également joint, intitulé « Humidité Relative », et signé par la Bénéficiaire. Il y sera fait référence plus bas dans la présente décision.
- [15] Le 30 juin 2021, les Parties s'entendent sur le Descriptif technique du projet (Annexe) en lien avec le Contrat, décrivant essentiellement les inclusions et exclusions du Contrat. Ledit descriptif mentionne entre autres comme inclusions les planchers, les couvre-planchers, et précise que le plancher sera de type bois franc, Merisier 3-1/4" collection Tradition (Mirage) 1200⁴.
- [16] Le même jour, une facture de crédit 40974 est émise en lien avec le Contrat considérant certains changements apportés à ce dernier, notamment la prise en charge par la Bénéficiaire de plusieurs corps de métiers initialement inclus en sous-traitance, et d'autres ajustements mineurs⁵.
- [17] Le 14 décembre 2021, un premier rapport d'acceptation des travaux comprenant certains éléments constitutifs du plancher est signé par les Parties⁶.
- [18] Selon les échanges courriel et par messages texte soumis en preuve, la feuille de route détaillée de l'Entrepreneur, les photographies et le témoignage des témoins des Parties, il est établi que la livraison du recouvrement de plancher fut effectuée le 4 février 2022, et l'installation du plancher fut réalisée par l'entreprise Couvre Plancher AMH Inc. du 7 au 9 février 2022⁷.
- [19] Le 14 février 2022, Couvre Plancher AMH Inc. émet sa facture à Maison

¹ Pièce A-3 de l'Entrepreneur

² Pièce A-4 de l'Entrepreneur

³ Pièce D-1, p. 1

⁴ Pièce A-1 de l'Entrepreneur, p. 2, 5, 17

⁵ Pièce A-2 de l'Entrepreneur

⁶ Pièce A-6 de l'Entrepreneur, p. 1

⁷ Pièces A-10, A-11, A-12 p. 2, A-16 et A-17 de l'Entrepreneur



Laprise Inc. à titre de sous-traitant dans le cadre du Contrat pour l'installation de la céramique et du plancher⁸.

- [20] Un courriel en date du 27 février 2022 de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur relate une rencontre entre la Bénéficiaire et des représentants de Plancher Bois Franc 2000 relativement à des problématiques en lien avec la couleur du plancher de bois franc⁹.
- [21] Une infiltration d'eau provenant de la cheminée causa un sinistre autour du foyer en mars 2022, relativement auquel des photographies seront prises le 7 mars 2022 - l'eau aurait traversé le support de revêtement de plancher du rez-de-chaussée pour aboutir dans la salle mécanique du sous-sol¹⁰. La preuve révèle que l'Entrepreneur, bien qu'il indique ne pas être responsable de l'installation du solin de la cheminée qui serait la cause de l'infiltration, aurait corrigé le problème.
- [22] Le 10 juin 2022, la compagnie Boa-Franc/Mirage transmet une lettre à la Bénéficiaire expliquant les différences pouvant exister en lien avec la coloration du plancher selon le type de plancher choisi¹¹.
- [23] Le 23 juin 2022, la Bénéficiaire accuse réception de l'ouvrage en vertu du Contrat et de la garantie GCR, signant les formulaires de l'Entrepreneur¹² et ceux de la GCR en ce sens¹³, ces documents indiquant que certains travaux devaient être complétés au plus tard le 23 septembre 2022. Les seuls éléments en lien avec le plancher concernent des fissures et corrections mineures proche de l'escalier.
- [24] Durant la visite d'inspection pré-réception, l'Entrepreneur pris une photo démontrant que l'humidité relative dans la propriété était à 54%, selon le système d'échangeur d'air central de la Bénéficiaire¹⁴.
- [25] Le 6 octobre 2022, Inspection LH procède à une inspection de la Propriété et note un gondolement prononcé sur les côtés de lame de bois « comme si il (*sic*) avait été entreposé dans un endroit beaucoup trop humide »¹⁵.
- [26] Le 22 décembre 2022, la Bénéficiaire dénonce divers vices à l'Entrepreneur¹⁶. Un formulaire de réclamation sera rempli par cette première le 9 février 2023¹⁷, l'Administrateur dénoncera la situation à l'Entrepreneur le 13 février 2023¹⁸, et la Bénéficiaire ajoutera des points à sa dénonciation le 21 février 2023¹⁹.

⁸ Pièce A-13 de l'Entrepreneur

⁹ Pièce A-14 de l'Entrepreneur

¹⁰ Décision de l'Administrateur, p. 24-26

¹¹ Pièce A-15 de l'Entrepreneur

¹² Pièce A-6, p. 2 à 5 de l'Entrepreneur

¹³ Pièce A-5 de l'Entrepreneur et Pièce A-3 de l'Administrateur

¹⁴ Pièces A-18 et A-19, p. 2 de l'Entrepreneur

¹⁵ Pièce A-15, p.50 de l'Administrateur

¹⁶ Pièce A-4 de l'Administrateur

¹⁷ Pièce A-5 de l'Administrateur

¹⁸ Pièce A-7 de l'Administrateur

¹⁹ Pièce A-6 de l'Administrateur



- [27] L'Entrepreneur sera impliqué dans ces échanges à partir de sa réponse du 17 janvier 2023²⁰, et plusieurs échanges auront lieu entre les Parties et l'Administrateur jusqu'au 19 février 2023²¹.
- [28] Le 21 février 2023, les Parties et l'Administrateur ont effectué une visite de la Propriété, durant laquelle l'Entrepreneur indique n'avoir relevé aucun indice de gonflement des planchers²².
- [29] Durant cette visite, l'Administrateur n'a pas non plus été en mesure de constater le problème²³.
- [30] Le 16 août 2023, tandis que l'Entrepreneur effectuait des travaux correctifs non liés au présent arbitrage dans la Propriété, une photographie fut prise du système de contrôle d'humidité central indiquant un taux d'humidité relatif de 54% dans la Propriété²⁴.
- [31] Le 20 octobre 2023, suite à une demande de la Bénéficiaire en date du 3 octobre 2023, l'Administrateur se rend une fois de plus sur les lieux afin de constater le gonflement du plancher, qu'il est cette fois-ci en mesure d'observer²⁵. L'Entrepreneur sera présent virtuellement à travers l'application de communication vidéo en temps réel « FaceTime ».
- [32] Le 23 novembre 2023, l'Administrateur rend la décision faisant l'objet du présent arbitrage, considérant le point 16 relatif au gonflement du plancher « Reconnu / Garanti » pour les raisons explicitées à sa décision²⁶.
- [33] Le 5 décembre 2023, l'Entrepreneur indique contester uniquement ce point de la décision de l'Administrateur²⁷.
- [34] Suite à quelques délais, le présent Tribunal d'arbitrage est saisi de la présente contestation du point 16 de la dénonciation, reconnu par l'Administrateur comme étant garanti et devant être corrigé par l'Entrepreneur.
- [35] Tel qu'il appert du paragraphe 5 de la présente sentence arbitrale, bien que l'Administrateur ait initialement soulevé un moyen préliminaire relatif au délai afin de soumettre le litige à l'arbitrage, ce moyen fut retiré et le Tribunal d'arbitrage n'est point saisi de cette question.

POSITION DES PARTIES

- [36] L'Entrepreneur plaide essentiellement avoir rempli ses obligations contractuelles, avoir fourni des matériaux de qualité et avoir procédé à leur installation selon les règles de l'art.

²⁰ Pièce A-8 de l'Administrateur

²¹ Pièces A-9 à A-12 de l'Administrateur

²² Pièce A-14 de l'Administrateur

²³ Décision de l'Administrateur, p. 23

²⁴ Pièce A-19, p. 1 de l'Entrepreneur

²⁵ Décision de l'Administrateur, p. 3, 23 et 28

²⁶ Décision de l'Administrateur, p. 23-31

²⁷ Pièce A-14 de l'Administrateur



- [37] L'Entrepreneur ne conteste pas à proprement parler l'existence du gondolement des planchers, bien qu'il ne l'ait pas constaté en personne, mais l'attribue à des causes externes et/ou à la responsabilité de la Bénéficiaire, notamment à cause de facteurs environnementaux, de contrôle d'humidité relative dans la Propriété suite à sa réception, d'entretien déficient, ou de l'infiltration d'eau de mars 2022.
- [38] L'Entrepreneur, à travers l'administration de sa preuve, semble également suggérer que la position de la Bénéficiaire ne serait qu'une façon détournée d'obtenir un changement de plancher avec lequel elle ne serait pas satisfaite considérant ses démarches en lien avec sa coloration de février à juin 2022.
- [39] La Bénéficiaire, par le biais de sa procureure, soumet que le fardeau de preuve repose sur l'Entrepreneur et que celui-ci ne l'a pas rempli.
- [40] La Bénéficiaire soumet qu'elle a agi de façon diligente, notamment en ayant contrôlé l'humidité dans sa propriété selon les recommandations appropriées dès le début des saisons chaudes et en ayant utilisé des produits d'entretien appropriés.
- [41] La Bénéficiaire soumet que l'Entrepreneur est soumis à une obligation de résultat, et qu'en l'absence de preuve de faute de la Bénéficiaire, il est tenu de corriger les vices cachés découverts dans la Propriété et dénoncés en temps opportun.
- [42] Le Tribunal arbitral traitera de la preuve soumise par chacune des Parties, uniquement sur les points n'ayant pu être traités dans la section précédente.

LA PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

- [43] L'Entrepreneur fit témoigner deux (2) personnes, soit son représentant aux termes des présentes, M. Sébastien Martineau, et le président de Couvre Plancher AMH Inc., M. André Houle, le sous-traitant installateur du plancher.
- [44] L'Entrepreneur mentionna également vouloir contre-interroger Mme Geneviève Blouin, T.P., rédactrice de la décision de l'Administrateur en litige. Après quelques interventions quant à la nature et la pertinence d'un tel témoignage, il est convenu de procéder à la preuve avant de ré-évaluer la pertinence d'ajouter un témoin qui ne semblait pas avoir été assigné par l'une ou l'autre des Parties à l'audience.

Sébastien Martineau – en chef

- [45] En ce qui a trait au début du contrat, M. Martineau indiqua durant son témoignage que la Bénéficiaire était responsable de fournir l'électricité dans la Propriété durant les travaux, cette section étant spécifiquement exclue du descriptif du projet, à la note 2²⁸.
- [46] M. Martineau relata également des réparations qui furent effectuées suite à

²⁸ Pièce A-1, p. 4 de l'Entrepreneur



l'infiltration d'eau de mars 2022, laquelle n'est pas contestée en l'instance, et laquelle survint après l'installation du plancher du 7 au 9 février 2022.

- [47] M. Martineau affirma que l'inspection pré-réception du 23 juin 2022 dura deux (2) à trois (3) heures, et que la Bénéficiaire eut l'opportunité de constater tous les défauts qui pouvaient affecter la Propriété – ceux-ci furent notés dans le formulaire de la GCR, et M. Martineau référa à l'absence de mention de gonflement de plancher²⁹.
- [48] M. Martineau indiqua que durant cette inspection, il aurait indiqué à la Bénéficiaire l'importance de maintenir un taux d'humidité approprié dans la Propriété. Il qualifia un taux approprié comme étant de 35% à 55% pour des planchers de bois franc, et que le merisier nécessitait un taux en deçà de 50% d'humidité relative dans la Propriété, étant l'un des bois les plus absorbants.
- [49] M. Martineau affirma qu'il aurait recommandé à la Bénéficiaire d'acquérir et d'installer un déshumidificateur dès cette première rencontre.
- [50] M. Martineau indiqua également que le système central dénotait un taux d'humidité à 54% dans la Propriété durant cette visite³⁰.
- [51] M. Martineau, au nom de l'Entrepreneur, attira l'attention du Tribunal arbitral au fait que la seule preuve de l'achat d'un déshumidificateur date du 18 juillet 2023, et que cela survint bien trop tard pour corriger la situation³¹.
- [52] M. Martineau, commentant la décision de l'Administrateur, indiqua que les mentions aux pages 23 et 30 de celle-ci ne précisent pas que l'infiltration d'eau était survenue subséquemment à l'installation du plancher, et, référant à son CV, soulève qu'elle n'a pas d'expérience pertinente en matière d'installation de planchers, spécifiquement.

Sébastien Martineau – contre-interrogatoire

- [53] En contre-interrogatoire, M. Martineau révèle que considérant la taille modérée du projet, il n'était pas personnellement présent quotidiennement sur le chantier, un contremaître étant attitré à temps partiel au projet.
- [54] Ainsi, M. Martineau indiqua également qu'il n'était pas présent durant tous les jours de l'installation du plancher, mais qu'il était présent pour l'échéancier et l'inspection en lien avec le plancher.
- [55] M. Martineau reconnu finalement sa signature à la pièce A-10 du cahier de l'Administrateur.

André Houle – en chef

- [56] M. André Houle, représentant de Couvre Plancher AMH Inc., fut le deuxième témoin de l'Entrepreneur.

²⁹ Pièce A-5 de l'Entrepreneur

³⁰ Pièce A-18 et A-19, p. 2 de l'Entrepreneur

³¹ Pièce D-2



- [57] M. Houle témoigna détenir sa licence RBQ depuis 2007, et œuvrer dans le domaine de l'installation de planchers depuis environ 45 ans, ayant une spécialisation dans les planchers en bois et leurs spécificités.
- [58] M. Houle confirma, de mémoire, plusieurs détails en lien avec le Contrat, notamment le type de bois Merisier Sélect et les dates pertinentes en lien avec la réalisation de son mandat.
- [59] M. Houle témoigna avoir transigé avec un sous-traitant, soit SGVC, représenté par Stéphane Gagné, qu'il qualifie comme un des « meilleurs à Québec qu'il connaît » pour procéder à des installations de plancher de bois franc, et qui possède 30 ans d'expérience en la matière.
- [60] Questionné sur les étapes à suivre lors de l'installation d'un plancher de bois franc, M. Houle indiqua que la première étape consistait à en recevoir livraison. M. Houle indiqua que le fournisseur de matériaux faisait habituellement ses propres vérifications quant au degré d'humidité dans les lieux, et refusait de livrer celui-ci si le taux d'humidité risquait d'endommager le produit, notamment si le taux d'humidité relative dans la Propriété ne se situait pas entre 45% et 55%.
- [61] Une fois arrivés sur les lieux, si le bois franc est à l'intérieur, M. Houle présume que les lieux sont conformes pour l'installation. Des inspections visuelles sont effectuées pour s'assurer qu'il n'existe pas de défaut, le revêtement de poutrelles est constaté, les ouvriers se promènent sur le plancher pour vérifier tout craquement, nettoient le bois puis déploient le papier imperméabilisateur en-dessous du bois, entre le contreplaqué et le plancher, à titre de protection pare-vapeur, avant d'installer le bois.
- [62] M. Houle témoigna à l'effet qu'il ne se souvenait pas d'une difficulté particulière dans l'installation du plancher chez la Bénéficiaire, et témoigna à l'effet qu'il n'avait noté aucune trace d'humidité au plancher.
- [63] M. Houle indiqua finalement qu'il travaille depuis 2013 avec l'Entrepreneur, et qu'il s'agit du premier problème de déformation de plancher qu'il a eu avec l'Entrepreneur.

André Houle – contre-interrogatoire

- [64] En contre-interrogatoire, M. Houle précisa que l'Entrepreneur est son client, et qu'il travaille à titre de sous-contractant pour celui-ci depuis de nombreuses années, ayant conclu un minimum d'une centaine de contrats au fil des années. M. Houle précisa qu'il utilise les services d'environ sept (7) sous-traitants et six (6) employés afin de compléter ses contrats.
- [65] M. Houle fut également interrogé quant à sa connaissance personnelle des faits qu'il a relaté à l'audience – il indiqua avoir été présent au tout début du chantier, et à sa toute fin, mais non pas durant l'installation. De surcroît, nonobstant son témoignage à cet effet, M. Houle affirma ne pas avoir assisté aux tests du fournisseur de matériaux qui auraient déterminés que le bois franc pouvait être livré, n'a pas demandé à obtenir copie de ces tests, et ni lui-même,



ni son sous-traitant n'ont effectué des tests d'humidité afin de s'assurer que le bois pouvait être installé dans la Propriété, que ce soit sur le bois franc ou sur le contreplaqué.

- [66] M. Houle précisa, suite à cette dernière réponse, qu'avec son habitude dans le domaine, des tests et des mesures seront prises uniquement s'il note une humidité palpable – ainsi, dans une propriété avec une ventilation correcte, sans indice clair d'élément externe pouvant affecter l'humidité, et tandis que les matériaux avaient été livrés, comme dans la Propriété à l'étude, il ne réalise aucun test avant l'installation. M. Houle indiqua également avec candeur qu'il était en mesure de ressentir l'atmosphère lorsque celle-ci était trop humide pour une installation, et ce qui n'était pas le cas chez la Bénéficiaire.

LA PREUVE DE LA BÉNÉFICIAIRE

- [67] La Bénéficiaire n'avait qu'un seul témoin, elle-même.

Diane Dumas – en chef

- [68] La Bénéficiaire indiqua qu'elle est seule propriétaire et résidente de la Propriété, l'ayant acquis afin d'avoir la tranquillité d'esprit dans une maison neuve.
- [69] La Bénéficiaire ajouta qu'elle prit possession de la propriété le 23 juin 2022, et réalisa la problématique en lien avec les planchers en fin juin – début juillet 2022. Celle-ci affirma que le problème se manifesta partout dans la maison, soit au rez-de-chaussée, à l'étage, sous le lit, dans le *walk-in* ; bref, à tout endroit auquel le plancher était installé.
- [70] La Bénéficiaire indiqua qu'elle avait confié un déshumidificateur à sa sœur, qu'elle a récupéré suite aux recommandations de M. Martineau et que la facture produite comme D-2 ne reflète que l'achat du deuxième déshumidificateur installé dans la Propriété.
- [71] La Bénéficiaire confirma qu'elle préservait l'humidité entre 40% et 50% à l'année longue, débutant l'utilisation de son système central et de son air climatisé assez tôt durant l'année considérant son horaire de travail particulier – travaillant de nuit, elle ne peut dormir dans un environnement trop chaud ou trop humide le jour, alors elle débute toujours l'utilisation du système central dès que les températures se réchauffent en début de saison.
- [72] La Bénéficiaire affirma qu'elle nettoie son plancher en utilisant des lingettes humides jetables de marque Swiffer spécialisées pour ce type de plancher, et n'utilise aucune chaudière d'eau pour l'entretien de la Propriété.
- [73] La Bénéficiaire indiqua qu'elle était désormais satisfaite avec la couleur du plancher de bois franc – bien qu'il existât initialement un problème avec l'agencement des couleurs entre le rez-de-chaussée et l'escalier, un changement dans le type de couleur en automne 2022 aurait réglé le problème depuis cette date, non précisée et non pertinente pour les fins des présentes.

- [74] La Bénéficiaire relata finalement les circonstances de l'obtention de la p. 8 de la pièce D-1, soit le document explicatif intitulé « Humidité relative » – elle indique que les employés de Plancher Bois Franc 2000 lui auraient donné des explications quant au maintien et l'entretien du bois franc, et qu'elle avait signé le document qui mentionne entre autres :

[...] Cependant, il est important de vous mentionner que les garanties couvrant les produits et leurs installations sont également relatives à l'entretien effectué au plancher. Des produits d'entretien et de nettoyage de qualité, le maintien d'un taux d'humidité relative ambiante adéquat et contrôlé entre 40 % & 55 % assurent la durabilité et la stabilité du plancher et de votre escalier de bois.

(Nos soulignements)

Diane Dumas – contre-interrogatoire

- [75] En contre-interrogatoire, la Bénéficiaire indiqua ne pas se souvenir des recommandations de l'Entrepreneur quant à l'installation d'un déshumidificateur dès la prise de possession de la Propriété, mais de se souvenir des recommandations de Plancher Bois Franc 2000 à cet effet. La Bénéficiaire confirma également avoir eu amplement de temps afin de procéder à l'inspection pré-réception.
- [76] La Bénéficiaire fut également contre-interrogée concernant les échanges avec Plancher Bois Franc 2000 concernant la couleur du plancher, indiquant néanmoins que ce problème avait été résolu à sa satisfaction depuis la transmission des correspondances en question.
- [77] Plusieurs questions furent posées relativement aux activités agricoles du voisin de la Bénéficiaire, auquel celle-ci répondit au meilleur de sa connaissance concernant les types de semences utilisées par le voisin de la Bénéficiaire, et la hauteur des coupes.
- [78] La Bénéficiaire fut également questionnée quant à l'absence du vice lors de la première visite de Plancher Bois Franc 2000 sur les lieux en février 2022, ce qu'elle confirma, précisant que des débris recouvraient le sol et que seule une partie de l'ouvrage était visible pour fins de comparaison de couleurs, qui était le seul objet de cette visite.
- [79] La Bénéficiaire fut questionnée quant au fonctionnement de l'échangeur d'air central, dont les réponses pertinentes pour les fins des présentes confirment son utilisation dès le début de la saison chaude. Concernant une situation relative à un bris d'une pièce de l'échangeur d'air central, la Bénéficiaire indiqua qu'elle fut rapidement remplacée.
- [80] La Bénéficiaire fut également questionnée quant au délai encouru avant que l'Administrateur rende sa décision et le caractère intermittent de la problématique – elle témoigna que malgré les déshumidificateurs et l'utilisation du système central, le problème se manifestait initialement l'été et disparaissait l'hiver. Ainsi, l'Administrateur ayant initialement visité la Propriété en février



2023, le problème ne pouvait être constaté jusqu'en octobre 2023, à des températures plus chaudes. La Bénéficiaire indiqua néanmoins que les planchers sont demeurés gondolés durant l'hiver 2023-2024, contrairement à l'hiver 2022-2023.

- [81] La Bénéficiaire fut finalement questionnée quant à son utilisation des divers systèmes de la Propriété et son utilisation des fenêtres, dont le témoignage ne révéla aucun comportement contraire à une utilisation normale des lieux ou un entretien inadéquat.
- [82] Finalement, la Bénéficiaire exprima sa frustration face aux nombreuses théories initialement mises de l'avant par l'Entrepreneur lorsque le problème lui fut dénoncé et des solutions proposées, dont aucune ne put résoudre la problématique.

PLAIDOIRIES

- [83] En plaidoiries, l'Entrepreneur renvoie de façon générale aux commentaires qu'il aurait formulé lors du témoignage de son représentant M. Martineau.

Entrepreneur

- [84] À ce titre, il allègue que l'installation fut conforme, des directives claires furent transmises à la Bénéficiaire pour préserver le plancher, et des causes externes, soit environnementales, soit de la faute de la Bénéficiaire, sont à la source du problème de gonflement.
- [85] Dans son témoignage, l'Entrepreneur avait également soulevé la possibilité que la Bénéficiaire était responsable de l'électricité durant les travaux et conséquemment de préserver une température et une humidité raisonnable durant la construction, que l'agriculture avoisinante pouvait avoir eu un effet sur l'humidité ambiante, que le caractère intermittent du problème est une preuve convaincante du fait qu'il est lié au taux d'humidité relative dans la Propriété plutôt qu'à un vice, que l'infiltration d'eau de mars 2022 pourrait être en cause, et laisse sous-entendre que la Bénéficiaire utilise potentiellement le présent recours comme un prétexte car elle est insatisfaite de la couleur de son plancher.

Bénéficiaire

- [86] La Bénéficiaire, pour sa part, par le biais de son avocate, débute en soumettant que le fardeau de preuve incombe à l'Entrepreneur, en la présente instance, de démontrer une faute ou un défaut d'entretien de la part de la Bénéficiaire.
- [87] La Bénéficiaire allègue que l'Entrepreneur aurait admis, dans sa réponse à la mise en demeure reçue en décembre 2022, débutant à la p. 7 de la pièce A-10 de l'Administrateur, que le taux d'humidité de la Propriété se situait de 40% à 50%.
- [88] La Bénéficiaire questionne la crédibilité de M. Houde, considérant son intérêt financier favorisant l'Entrepreneur – en tout état de cause, la Bénéficiaire



allègue qu'il n'est pas un témoin ayant eu connaissance personnelle de faits pouvant exonérer la responsabilité de l'Entrepreneur, notamment le taux d'humidité du contreplaqué ou du plancher avant et durant son installation.

- [89] La Bénéficiaire soumet également que la preuve est non-contredite quant à l'entretien approprié de la Propriété par la Bénéficiaire, la préservation d'un taux d'humidité conforme à la mention dans la fiche descriptive en pièce D-1, et que le dégât d'eau ne pourrait expliquer le gondolement à l'étage. La Bénéficiaire ajoute qu'elle a installé des déshumidificateurs même si cela était non nécessaire selon elle, mais que cela n'a pas eu l'effet escompté car le gondolement s'est poursuivi durant l'hiver 2023-2024, malgré la présence de deux (2) déshumidificateurs, détruisant ainsi la thèse de l'Entrepreneur.
- [90] La Bénéficiaire plaide que tant l'Administrateur qu'Inspection LH ont été présents sur les lieux tandis que le taux d'humidité était adéquat, mais ont tous deux (2) constaté le gondolement du plancher.
- [91] Finalement, la Bénéficiaire plaide que l'Entrepreneur avait une obligation de résultats. Or, dans le présent cas, tandis que le problème lui-même n'est pas nié mais seulement la cause, la Bénéficiaire soumet que l'absence de vérification préalable à la pose de plancher par le sous-traitant de M. Houde a pu causer la pose d'un plancher sur le sous-plancher tandis que l'une ou l'autre des surfaces était inadéquate à l'installation.
- [92] La Bénéficiaire soumet deux (2) décisions de la Cour du Québec, division des petites créances, au soutien de ses prétentions.

LE DROIT

- [93] Le présent arbitrage est tenu en vertu du *Règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs* (c. B-1.1, r. 8), ci-après le « **Règlement** ».
- [94] Le Règlement prévoit à son article 19 que l'une ou l'autre des Parties étant insatisfaite d'une décision de l'Administrateur peut soumettre le différend à l'arbitrage afin que le différend soit tranché.
- [95] Le Règlement prévoit à son article 116 que l'arbitre « statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »
- [96] Le Règlement prévoit à son article 10 que la garantie couvre entre autres :
- 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 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;
 - 7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.



[97] Le Règlement prévoit également à son article 12 les exclusions suivantes :

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

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

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

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

[98] Les articles pertinents du Code civil du Québec, se lisent comme suit :

1726. 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.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

1729. En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

2103. L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

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

2120. L'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel 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.

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

JURISPRUDENCE – CADRE D'ANALYSE

- [99] Un vice caché est défini comme un défaut matériel, fonctionnel, ou conventionnel, inconnu de l'acheteur, qui n'aurait pu être constaté par un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances, qui rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité qu'il n'aurait pas été acquis pour le même prix et qui existait au moment de la vente³².
- [100] Contrairement au régime civil habituel, dans lequel l'acheteur doit démontrer par prépondérance de probabilités le vice, le présent arbitrage constitue une contestation d'une décision de l'Administrateur qui reconnaît le vice comme étant garanti, et le fardeau de preuve repose conséquemment sur les épaules de l'Entrepreneur de convaincre le Tribunal arbitral que la décision de l'Administrateur devrait être renversée³³.
- [101] Il est également de jurisprudence constante qu'une présomption de vice existe lorsque la détérioration du bien survient prématurément relativement à des biens similaires, et ce tant devant la Cour d'appel³⁴ que devant un Tribunal arbitral tranchant des dossiers en vertu du Règlement³⁵.
- [102] Dans de telles circonstances, l'Entrepreneur souhaitant renverser cette présomption et remplir son fardeau doit démontrer « davantage que la simple possibilité d'un fait exonératoire, il [doit] implique[r] que l'existence de ce fait soit plus probable que son inexistence »³⁶.

ANALYSE

- [103] Le Tribunal arbitral détermine que l'Entrepreneur ne remplit pas son fardeau de preuve à la lumière des enseignements des tribunaux supérieurs afin de se

³² *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50 (CanLII), [2007] 3 RCS 461, par. 47-55

³³ *Construction Socam ltée et Coopérative d'habitation petits et grands*, 2021 CanLII 49266 (QC OAGBRN), par. 64-66

³⁴ *Demilec inc. c. 2539-2903 Québec inc.*, 2018 QCCA 1757 (CanLII), par. 43-46

Lavigne c. 6040993 Canada inc., 2016 QCCA 1755 (CanLII), par. 59

³⁵ *Sangdehi and Tour Utopia inc. (Domaine Bobois)*, 2020 CanLII 58690 (QC OAGBRN), par. 115-118

³⁶ *Midcon Industries Inc. (Quickstyle Industries Inc.) c. 2949-6106 Québec inc.*, 2015 QCCA 1917 (CanLII), par. 3-7



décharger de sa responsabilité.

Éléments constitutifs du vice caché

- [104] Tout premièrement, il appert que la Bénéficiaire n'a eu connaissance du défaut matériel et fonctionnel que subséquemment à l'achat, que celui-ci était bien profondément caché à l'intérieur ou sous le bois de merisier, qu'aucun acheteur prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances n'aurait pu le déceler, et qu'il cause un déficit d'usage notable.
- [105] En effet, un gonflement de plancher ne permet pas son utilisation appropriée – pensons notamment à tous les meubles devant être placés sur ledit plancher qui doivent être posés sur une surface stable, ou même son utilisation quotidienne par les résidents de la Propriété.
- [106] Ainsi, en premier lieu, l'Administrateur a bien qualifié le problème comme étant un vice caché, assujetti à la garantie.

Exclusion et exonération de responsabilité par l'Entrepreneur

- [107] L'Entrepreneur invoque néanmoins l'exclusion de responsabilité basée sur la faute de la Bénéficiaire dans l'entretien ou l'usage du bien afin d'être exonéré de sa responsabilité, et invoque que l'Administrateur aurait dû rejeter la réclamation sur ce point en vertu de cette exclusion.
- [108] La preuve fut néanmoins chancelante sur ces éléments.
- [109] Pris point par point, l'Entrepreneur allègue, sans ordre particulier :
- un mauvais entretien du plancher;
 - un taux d'humidité non contrôlé;
 - la faute de la Bénéficiaire considérant une dénonciation du risque lié au bois spécifique utilisé et des directives claires, non suivies;
 - des potentiels problèmes liés aux pratiques d'agriculture de voisins;
 - l'infiltration d'eau de mars 2022 étant en cause; et
 - que le présent recours est un prétexte pour obtenir un changement de plancher par la Bénéficiaire.

- [110] Ces points seront traités individuellement selon la preuve administrée durant l'audience.

Mauvais entretien du plancher par la Bénéficiaire

- [111] Concernant le mauvais entretien du plancher, la preuve de l'Entrepreneur est silencieuse sur le sujet. Il n'existe aucun élément de preuve, direct ou par présomption grave, précise et concordante, qui tend à prouver que le



gondolement pouvait être causé par un entretien inadéquat par la Bénéficiaire.

- [112] Cette dernière a témoigné de façon crédible, certaine, directe et sans détours quant à l'utilisation de lingettes humides jetables de marque Swiffer, spécifiquement conçues pour le bois franc, pour nettoyer son plancher de façon régulière, à l'exclusion spécifique de chaudières d'eau.
- [113] Notons qu'il aurait été loisible pour l'Entrepreneur, tant pour ce moyen que pour les autres, de procéder à une expertise qui aurait identifié avec précision la cause du gondolement, et ainsi confirmer avec certitude, le cas échéant, que l'entretien déficient ou toute autre cause en était la cause.
- [114] Considérant la preuve administrée, ce moyen doit échouer.

Contrôle du taux d'humidité relative dans la Propriété

- [115] En ce qui a trait au taux d'humidité relative non contrôlé, à risque de répétition, il n'existe aucune preuve, par témoignage ou documentaire, que les recommandations de Plancher Bois Franc 2000 de maintenir le taux d'humidité relative dans la Propriété en deçà de 55% ne fut pas respectées en tout temps par la Bénéficiaire.
- [116] Malgré le témoignage du représentant de l'Entrepreneur, témoin ordinaire, concernant le taux d'humidité relative devant être respecté lorsqu'un plancher en merisier est installé, aucune preuve par expertise ne fut administrée en la matière, et le Tribunal arbitral ne saurait écarter un document produit de consentement entre les parties, provenant du fournisseur du plancher et établissant plutôt l'humidité relative maximale appropriée au taux de 55%.
- [117] De surcroît, malgré le contre-interrogatoire soutenu de l'Entrepreneur, la Bénéficiaire a témoigné de façon crédible et directe quant à ses pratiques – elle utilise son système d'échangeur d'air dès le début de la saison, ferme les fenêtres en été considérant sa nécessité d'un environnement à température contrôlé, et maintient son taux d'humidité entre 40% et 50% en tout temps.
- [118] Tel que mentionné par la Bénéficiaire, la présence des photographies pièces A-18 et A-19 de l'Entrepreneur peuvent certes, à première vue, jeter un doute quant à cette dernière affirmation, lesquelles photographies faisant état d'une humidité relative à 54% le 23 juin 2022 et le 16 août 2023. Or, il importe de rappeler que la première photographie est prise alors que la Bénéficiaire prend possession de la Propriété – il est ainsi difficile de lui imputer la responsabilité d'une telle valeur, qui par ailleurs respecte les recommandations de Plancher Bois Franc 2000.
- [119] Bien que l'Entrepreneur ait constaté cette humidité à nouveau, une (1) année plus tard, au milieu de la période estivale, cela peut difficilement être extrapolé à une généralité considérant les observations du gondolement du plancher par Inspection LH le 6 octobre 2022 et par l'Administrateur le 20 octobre 2023, tandis que le taux d'humidité était respectivement de 44% et 42%.

- [120] De plus, notons que durant les deux (2) visites pendant lesquelles



l'Entrepreneur a noté un taux d'humidité élevé, aucun gonflement n'était visible (ce qui était d'ailleurs la raison de l'absence d'inclusion de ce problème à l'inspection pré-réception, et la nécessité d'une visite subséquente de l'Administrateur en octobre 2023).

- [121] Finalement, rappelons également que la Bénéficiaire a installé un deuxième déshumidificateur en plus de son système central en juillet 2023, et que cela n'a pas corrigé la situation, ce qui aurait été la conséquence prévisible si l'humidité relative dans la Propriété était en cause.
- [122] Ainsi, le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il n'existe aucune preuve d'un contrôle non-adéquat de l'humidité relative dans la Propriété causant le gonflement du plancher pouvant être attribué à la Bénéficiaire.

Recommandations quant à l'utilisation de déshumidificateurs

- [123] En ce qui a trait à la recommandation de l'Entrepreneur d'utiliser un déshumidificateur, les versions sont contradictoires quant à la date à laquelle une telle recommandation fut faite.
- [124] L'Entrepreneur indique qu'il aurait fait une telle recommandation le 23 juin 2022, lors de la prise de possession de la Propriété par la Bénéficiaire, ce dont elle n'a aucun souvenir.
- [125] Néanmoins, ce qui est certain, c'est qu'une telle recommandation fut faite au plus tard le 3 février 2023, suite à la dénonciation de la Bénéficiaire, lorsque l'Entrepreneur fait référence à la nécessité d'utiliser des « appareils spécialisés » pour procéder à l'ajout ou le retrait d'humidité³⁷.
- [126] La Bénéficiaire aurait néanmoins témoigné à l'effet que le déshumidificateur dont la facture d'achat est produite en pièce D-2, acquis le 18 juillet 2023, est le deuxième déshumidificateur installé dans la Propriété – le premier ayant été initialement prêté à sa sœur, puis installé à nouveau dans la Propriété lorsque les problèmes étaient apparus, sans résultat bénéfique sur le gonflement.
- [127] Ce point à lui seul serait suffisant pour rejeter le présent moyen, mais le Tribunal arbitral se questionne également quant au caractère raisonnable d'exiger d'un client qu'il se procure un équipement additionnel distinct afin d'éviter une détérioration prématurée d'un élément de la Propriété, tandis que cette recommandation serait faite uniquement lors de la livraison de cette dernière, sans avertissement préalable lors du choix dudit élément spécifique.
- [128] Néanmoins, le présent litige peut trouver solution complète en l'absence de réponse définitive au précédent *obiter*.
- [129] Le Tribunal arbitral détermine conséquemment que la dénonciation de la nécessité d'un déshumidificateur à la Bénéficiaire ne peut l'exonérer de sa responsabilité, en ce qu'il n'existe aucune preuve qu'un tel déshumidificateur installé depuis juin 2022 aurait prévenu l'apparition de gonflements, et que la

³⁷ Pièce A-10, p. 9 de l'Administrateur



preuve semble plutôt démontrer que la Bénéficiaire a utilisé plusieurs outils équivalents afin de contrôler l'humidité dans sa Propriété.

Activités d'agriculture de voisins

- [130] L'Entrepreneur invoque également que les activités d'agriculture du voisin à l'Ouest de la Propriété pourraient causer une humidité excessive dans la Propriété.
- [131] Il suffira pour traiter de ce moyen que d'indiquer qu'aucune preuve d'expertise ne permet de conclure à un lien quelconque, qu'il soit ténu ou certain, entre les semences du voisin de la Bénéficiaire et le taux d'humidité relative à l'intérieur de la Propriété, une construction neuve, lorsque ce taux est contrôlé entre autres par un système d'échangeur d'air central.
- [132] Bien qu'une objection basée sur l'absence de connaissance personnelle de la Bénéficiaire des faits en lien avec les pratiques d'agriculture du voisin fût rejetée, le Tribunal arbitral ne peut que constater l'absence manifeste de pertinence d'une telle ligne de questions en l'absence d'une preuve par expertise.

Infiltration d'eau de mars 2022

- [133] L'infiltration d'eau survenue en mars 2022 provenant d'un solin de la cheminée ne peut être la source du gonflement du plancher de la Bénéficiaire, en ce que la preuve, tant par le biais du témoignage de la Bénéficiaire, de la décision de l'Administrateur, p. 23, et du rapport d'Inspection LH, p. 48, démontre que le gonflement est présent dans toutes les pièces de la Propriété, tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage.
- [134] Or, il est admis entre les parties que l'infiltration d'eau de mars 2022 n'a affecté qu'une petite portion de plancher en abord de la cheminée, pour ensuite couler au sous-sol, sans affecter l'étage.
- [135] De plus, l'Entrepreneur ayant pris en charge la remise en état des lieux suite à l'infiltration d'eau de mars 2022, même si une telle infiltration d'eau aurait pu être la cause du gonflement, cela n'aurait pu exonérer l'Entrepreneur de sa responsabilité après ses manœuvres correctives.
- [136] Ce moyen doit conséquemment échouer.

Prétexte afin d'obtenir un changement de couleur de plancher

- [137] Finalement, l'Entrepreneur allègue que la Bénéficiaire utilise le gonflement à titre de prétexte afin d'obtenir un changement de son plancher dont la couleur la rend insatisfaite.
- [138] L'Entrepreneur met effectivement de l'avant plusieurs échanges pouvant tendre à faire penser, à première vue, que la Bénéficiaire avait des problèmes avec la couleur de son plancher ou de son escalier en février 2022.

- [139] Celle-ci témoigne néanmoins, photographie à l'appui³⁸, que le problème fut résolu en automne 2022 lors d'un agencement de la teinte de l'escalier et du plancher avoisinant.
- [140] Lors de l'audience, un tel problème n'était conséquemment plus d'actualité – même s'il l'avait été, cela n'aurait pas eu pour effet de changer la présente décision.
- [141] En effet, le fardeau de preuve de l'Entrepreneur nécessite plus que de démontrer un potentiel but détourné de la Bénéficiaire par le biais du présent recours, qui peut avoir des conséquences diverses ne faisant pas l'objet de la présente sentence arbitrale. Bien que cela puisse entrer en ligne de compte quant au recours projeté dans son ensemble ou pour apprécier la crédibilité de la Bénéficiaire, lorsque les critères liés aux vices sont réunis comme en la présente instance et que l'Entrepreneur ne remplit pas son fardeau de preuve, un tel moyen ne peut être un motif pour accueillir la demande de ce dernier.
- [142] Ce moyen doit donc être rejeté, et l'aurait été même si les faits sous-tendant à celui-ci auraient été appuyés par la preuve, ce qui n'est pas le cas.

CONCLUSION

- [143] Considérant la position de la Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage n'hésite pas à suivre la décision de l'Administrateur, qui rejoint elle-même la position d'Inspection LH en concluant que la cause probable des ondulations était un entreposage du plancher dans un milieu trop humide ou leur installation sur un sous-plancher trop humide.
- [144] À l'instar de l'Honorable juge Cliche dans la décision *Syndicat de la copropriété 510 Desjardins c. Habitations Collections inc.*³⁹, le Tribunal arbitral suppose que l'humidité du plancher ou du sous-plancher ne furent pas contrôlés adéquatement lors de la pose – or, il n'est pas nécessaire d'en avoir la certitude afin de rejeter le présent recours, en ce que le fardeau de preuve de démontrer la cause du vice externe reposait sur l'Entrepreneur.
- [145] Cette situation n'est pas unique devant les tribunaux de droit commun. L'Honorable juge Thibaudeau fit également face à un vice similaire causé par un mauvais entreposage et un manque de contrôle de l'humidité lors de l'installation dans la décision *Fortin c. Habitation classique 5 inc.*⁴⁰ Bien que le Tribunal arbitral ne puisse s'inspirer d'une expertise ou d'un concept d'une décision connexe, il importe de noter que dans une situation similaire, mais avec des expertises détaillées, l'Honorable juge Thibaudeau en vint à la conclusion que l'absence de lecture hygrométriques du patelage du plancher et des lattes de bois par le poseur de lattes avant l'installation contrevient aux règles de l'art en la matière.
- [146] Il incombait à l'Entrepreneur de démontrer, par prépondérance de preuve, que

³⁸ Pièce D-4

³⁹ 2016 QCCQ 9617, pars. 52-55

⁴⁰ 2020 QCCQ 959, pars. 38-39 et 47-50



la Bénéficiaire, un tiers, ou une force majeure avait causé le gondolement du plancher.

- [147] En effet, ce gondolement constituait un vice caché, présent lors de l'acquisition de la Propriété par la Bénéficiaire mais impossible à discerner par un acheteur prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances, et causant une diminution d'usage significative pour la Bénéficiaire. L'Administrateur l'avait ainsi bien qualifié dans sa décision.
- [148] Or, pour les raisons explicitées dans la précédente section, aucun des arguments de l'Entrepreneur ne convainc le Tribunal arbitral de façon prépondérante que la Bénéficiaire, un tiers, ou une force majeure serait la cause du vice.
- [149] L'Entrepreneur étant tenu à une obligation de résultats, celui-ci devait s'assurer de livrer et poser un plancher exempt de vices et pouvant servir à l'usage auquel il était destiné.
- [150] Un plancher gondolé, en plus de faire souffrir un préjudice esthétique reconnu par le juge Thibodeau dans sa décision précitée en note 40, réduit l'usage normal qu'un propriétaire ou un résident pourrait faire de la Propriété, par ses passages sur le plancher ou l'installation de ses meubles sur une surface plate.
- [151] Dans ces circonstances, la Tribunal d'arbitrage rejettera la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, maintiendra la décision de l'Administrateur quant au point 16, et ordonnera à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs s'imposant au plus tard le 31 janvier 2025, considérant les vacances hivernales et s'inspirant du délai accordé par l'Administrateur dans sa décision pour les autres points à corriger.
- [152] Le Tribunal d'arbitrage, conformément aux arts. 21 et 123 du Règlement, condamnera l'Entrepreneur et l'Administrateur aux frais du présent arbitrage, solidairement, sous réserve du droit de l'Administrateur de récupérer ces frais en vertu de l'art. 78 et du par. 19 de l'Annexe II du Règlement (liste des engagements de l'entrepreneur).
- [153] La Bénéficiaire étant aux prises avec le problème de gondolement des planchers depuis juin 2022, le Tribunal arbitral, conformément à l'art. 18, par. 6 du Règlement, ordonnera à l'Administrateur de procéder aux correctifs nécessaires advenant un défaut de l'Entrepreneur, aux entiers frais de ce dernier.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [154] **REJETTE** la demande de l'Entrepreneur.
- [155] **MAINTIEN** la décision de l'Administrateur datée du 23 novembre 2023 quant au point 16, soit les ondulations/gondolement du plancher de bois franc.
- [156] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs, selon les règles de l'art, afin d'enrayer les ondulations visibles sur les surfaces de bois franc du



rez-de-chaussée et de l'étage toutes les saisons de l'année, au plus tard le 31 janvier 2025.

- [157] **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans le délai stipulé ci-haut, sauf entente contraire entre les Parties, **ORDONNE** à l'Administrateur de prendre en charge les corrections dans un délai convenu avec la Bénéficiaire, et d'entreprendre, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisir des entrepreneurs et surveiller les travaux, au plus tard le 14 février 2025, et **ORDONNE** à l'Administrateur de communiquer à la Bénéficiaire un échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs au plus tard le 28 février 2025, le tout aux frais de l'Entrepreneur, sans avis ni délai.
- [158] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, incluant la sentence interlocutoire, à la charge de l'Entrepreneur et l'Administrateur solidairement, conformément au Règlement, 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours, sous réserve du droit de l'Administrateur d'être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (art. 78 et par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place.

Montréal, le 25 novembre 2024



M^e Anas Qiabi, arbitre