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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

ENTRE : **JEAN-FRANÇOIS PAQUIN**
(ci-après « le Bénéficiaire »)

TRINITÉ CONSTRUCTION INC.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET: **LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE
L'APCHQ**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier CCAC: S09-031201-NP
No. bâtiment:

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot
Pour le Bénéficiaire : Monsieur Jean-François Paquin
Pour l'Entrepreneur : Monsieur Louis Georges Groulx
Pour les Administrateurs : Me Luc Séguin
Savoie Fournier

Audience: 21 juin 2010
Lieur d'audience: Palais de justice de Longueuil
Salle 1.29
Date de la sentence : 27 juillet 2010

Identification complètes des parties

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaire : Monsieur Jean-François Paquin
404, rue des Reims
Boucherville, Qc J4B 0B9

Entrepreneur: *Monsieur Georges Étienne Groulx*
Construction Trinité Inc.
1625, rue Lincoln
Bureau 706
Montréal, Qc H3H 2T5

Administrateur : *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*
représentée par Me Luc Séguin
Savoie Fournier
5930, boul. Louis H. Lafontaine
Anjou, Québec H1M 1S7

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 3 décembre 2009.

Historique du dossier :

- 3 décembre 2009 : Réception d'une demande d'arbitrage des;
- 7 décembre 2009: Correspondance du Centre re: notification et nomination de l'arbitre;
- 16 décembre 2009: Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;
- 22 décembre 2009: Correspondance de Me Paquin (arbitre) re: dates de disponibilités pour audience;
- 7 janvier 2010: Courriel de Me Paquin re: dates d'audience;
- 13 janvier 2010: Correspondance de Me Paquin re: conférence téléphonique;
- 15 mars 2010: Correspondance du Greffe du CCAC re: récusation de Me Paquin à titre d'arbitre et nomination de Me Jeanniot pour agir dans le dossier;
- 21 juin 2010: Audience;
- 27 juillet 2010: Décision;

Admission

- [1] Il s'agit d'un bâtiment résidentiel unifamilial non détenu en copropriété, portant entre autres, désignation au 404,rue du Reims, Boucherville, Québec, (ci-après '404') une maison jumelée avec le 406,rue Reims à Boucherville, Québec, une propriété jumelée qui fait aussi l'objet d'une décision de l'Administrateur, ainsi que d'une demande d'arbitrage;
- [2] La réception du bâtiment était en date du ou vers le 19 mars 2009;
- [3] La première des réclamations écrites a été reçue par l'Administrateur en date du ou vers le 15 juillet 2009. La décision porte date du 20 novembre 2009 et aucune objection préliminaire quelle qu'elle soit n'a été soulevée par l'Administrateur quant à la juridiction du soussigné;
- [4] La problématique des planchers du 404 et 406 du Reims ayant même source, pour fins de l'administration de la justice, l'enquête a été réunie pour les deux (2) dossiers, bien que le remède recherché varie, puisque dans le présent dossier les correctifs ont déjà été adressés par l'Entrepreneur;
- [5] L'enquête et audition a été initiée le 21 mai 2010 par une visite et inspection des lieux et a été continuée à 10:30 heures le même jour en salle 2.09 du Palais de justice de Longueuil;
- [6] Tel que ci-haut repris, il s'agit d'une décision unique de l'Administrateur. Cette décision comporte neuf (9) points, dont les points nos. 1 à 5 ont été reconnus par l'Administrateur et les points nos. 6 à 9 refusés;
- [7] La demande d'arbitrage n'est que pour un seul des points non considérés par l'Administrateur, à savoir le point no. 6, plancher de bois franc;

Point no. 6 - planchers de bois franc

- [8] Ici, le Bénéficiaire se plaint des travaux correctifs qui ont été adressés par l'Entrepreneur;
- [9] De façon plus précise, afin d'éliminer la présence d'égratignures à la surface du plancher de bois franc, l'Entrepreneur a procédé à un sablage, semblerait-il, en profondeur avant application d'une nouvelle teinture et vernis;
- [10] Le Bénéficiaire est insatisfait de ce résultat et explique son insatisfaction comme suit;
- [11] Le plancher qui lui fut exhibé dans la maison modèle et le plancher qu'il a initialement reçu (composé de lattes pré-vernis en usine) comportait entre les

lattes, un profil en 'V', symbolique pour ce genre de lattes de bois franc et que ce profilage en 'V' a disparu depuis que le plancher fut objet d'un sablage;

- [12] Subsidiairement, le Bénéficiaire suggère que la présence de petites bulles d'air dans les finis appliqués sur place, de même que la poussière à certains endroits créent une surface légèrement rugueuse et considère cette situation ou condition, inacceptable;
- [13] Le remède recherché par le Bénéficiaire est le remplacement des planchers de bois francs sur les deux (2) niveaux de plancher de sa résidence;
- [14] Séance tenante, une inspection des lieux n'a pas su relever bulles et/ou imperfections dans le vernis, du moins de façon atypique à un fini appliqué en chantier (par opposition à un pré-verni fini en usine);
- [15] Il s'agit d'une situation et/ou condition que je n'ai pu considérer, qui n'est pas généralisée, et présent à certains endroits, visible, une fois que notre attention y fut dirigée. Force me fut de constater qu'à moins d'y porter une attention toute particulière, les quelques imperfections étaient discrètes et indiscernables, à moins d'y porter une attention toute particulière;
- [16] Cet élément à lui seul je suggère, ne peut donner suite à une réclamation du Bénéficiaire, du moins quant à sa demande de changer l'ensemble des deux (2) planchers;
- [17] Qu'en est-il par contre de la disparition du profilage en 'V' résultant du sablage?
- [18] Nous savons que les planchers de bois franc peuvent être installés soit brut ou pré-vernissés. Nos recherches nous confirment que le plancher de bois franc installé brut peut être poncé et re-poncé entre huit (8) à dix (10) fois au courant de sa vie utile, contrairement à un plancher verni qui lui ne peut subir ce traitement que plus ou moins trois (3) fois;
- [19] La preuve a su démontrer (et quelques-uns des documents fournis par le Bénéficiaire corroborent ceci), que le bois pré-verni en usine ne reçoit généralement plus de dix (10) couches de polyuréthane (alors que le bois brut n'en reçoit habituellement que quatre (4));
- [20] Bien que les couches de polyuréthane sont plus minces et s'imbibent moins dans le bois, (puisque séchées au rayon ultraviolet plutôt que par absorption (poriques) du matériel, ceci implique lors du sablage, avec une pression plus forte et trop souvent, une certaine perte du matériel sablé;
- [21] De toute évidence, entre le maître d'ouvrage appelé à re-sabler les planchers et le Bénéficiaire la communication était déficiente et il est plus que probable que la

décision du Bénéficiaire de procéder au sablage de ses planchers n'a pas été des plus éclairée;

- [22] De façon plus précise, il est connu que les lattes en bois pré-vernies forment un joint en 'V', contrairement au plancher en bois brut (plus dispendieux et de meilleure qualité);
- [23] Tout installateur suggère dans le cadre de plancher pré-vernies, que le creux des joints doit être parfaitement protégé par le vernis et qu'il est fortement recommandé d'opter pour un parquet dont les joints en 'V' sont plus minces et/ou discrets (afin de prévenir qu'ils retiennent la saleté et l'eau qui font rapidement noircir le bois);
- [24] Donc et pour bien faire, dans le cadre d'un sablage (et pour donner l'apparence d'un plancher de bois brut de meilleure qualité et plus dispendieux), si sablage il y a, le but pouvait être de faire disparaître ce joint en 'V';
- [25] C'est ici que le bas blesse, le Bénéficiaire aimait l'apparence de ce joint en 'V', désire conserver l'apparence de ce joint en 'V' et est déçu du fait que son plancher a maintenant l'apparence d'un plancher de bois brut avec les avantages de ne pas avoir de joints en 'V';
- [26] Bien que je sympathise avec le Bénéficiaire, je ne peux considérer que les travaux correctifs accomplis puissent être considérés '*malfaçon*'. Les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur sont acceptables et conformes aux Règles de l'art, ils ne sont simplement pas au goût du Bénéficiaire;
- [27] Le Bénéficiaire a accepté que les travaux se fassent, qu'un ponçage et sablage de son plancher ait lieu, l'Entrepreneur (ou sous-entrepreneur) s'est déchargé de ses responsabilités conformément aux us et coutumes des règles de l'art en semblable matière, et a livré un produit qui en apparence, bonifie la valeur économique de la propriété (en créant l'illusion d'un plancher de bois brut plutôt que la version plus économique de parquet pré-vernies);
- [28] Sans mettre le blâme sur quiconque, de toute évidence le manque de communication, alors que le travail s'est effectué conformément aux règles de l'art n'est certainement pas une situation qui entraîne la responsabilité de l'Administrateur du Plan de garantie, du moins tel que je comprends ses obligations définies à son Plan de garantie et au Règlement;

Jugé

- [29] Pour les motifs ci-haut repris, je me dois donc de rejeter la demande du Bénéficiaire et maintenir la décision de l'Administrateur;

- [30] Je tiens à préciser que ma décision se limite à l'application du Règlement et ne décide pas de tout litige qui peut relever de l'application d'autres lois, même si je pense que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige. La présente décision est donc sans préjudice et sous toutes réserves des droits du Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils ses prétention, ainsi que de rechercher des correctifs qu'il réclame, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile;
- [31] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et comme le Bénéficiaire n'a pas obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, je me dois de départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du Plan de garantie et le Bénéficiaires;
- [32] Les frais d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité selon les articles 116 et 123 su Plan de garantie seront partagés entre le Bénéficiaire (pour la somme de 50,00\$) et l'Administrateur du Plan de garantie de L'APCHQ pour la balance du coût du présent arbitrage;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 20 octobre, sous la plume de Michel Hamel, T.P.;

LE TOUT avec frais à être départagés à raison de 50,00 \$ par les bénéficiaires et le reliquat à l'Administrateur;

Montréal, le 27 juillet 2010

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / Centre Canadien
d'Arbitrage Commercial