
**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 : **LAURA BORRELLI ET GEORGES SOUSA**
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : **LE GROUPE PLATINUM CONSTRUCTION 2001
INC.**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ**
(ci-après l'« **Administrateur** »)

N° dossier CCAC: S11-051701-NP

DÉCISION

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Me Gian Michele Cerundolo
Monsieur Georges Sousa
Madame Laura Borrelli

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Lucien Ouellet

Pour l'Administrateur : Me Stéphane Paquette
Monsieur Richard Berthiaume

Date de la sentence : 5 septembre 2013

Identification complètes des parties

Bénéficiaire :

Madame Laura Borrelli
Monsieur George Sousa
508, rue Antoine Vermet
Laval, Qc H7L 0C1

Et son procureur :
Me Gian Michele Cerundolo

Entrepreneur:

Le groupe Platinum construction 2001 Inc.
60, 39^e Avenue
Blainville, Qc J7C 1K4

Et son représentant :
Monsieur Lucien Ouellet

Administrateur :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou, Qc H1M 1S7

Et son Procureur :
Me Stéphane Paquette

Décision

- [1] À la conclusion de l'enquête et audition, le Tribunal fut suggéré d'attendre quelque peu avant de rendre sa décision puisqu'il était possible que certain(s) pourparler(s) et/ou discussion(s) puissent ultimement menés à un règlement entre les parties;
- [2] Pour des raisons qui, à ce jour, ne s'expliquent pas et en dépit d'un suivi occasionnel initié par le soussigné, ce ne fut que récemment que le Tribunal a été sensibilisé à la nécessité de rendre sentence;
- [3] Pour cause, le soussigné achève donc par sa paraphe le projet suivant l'audition du 28 juin (2012);
- [4] Étaient présents, pour l'Administrateur, Me Stéphane Paquette (Savoie Fournier) et Monsieur Richard Berthiaume T.P. (inspecteur-conciliateur, service de la conciliation);
- [5] Étaient présents, pour les Bénéficiaires, Me Gian Michele Cerundolo (Cerundolo & Maiorino), Monsieur George Sousa et Madame Laura Borelli;
- [6] Était présent, pour l'Entrepreneur, Monsieur Lucien Ouellet;

Liste des admissions

- [7] Il s'agit d'une propriété résidentielle non détenue en copropriété aussi connue et identifiée comme le 508, rue Antoine Vermet à Laval;
- [8] Réception du bâtiment eu lieu le ou vers le 28 novembre 2008, réception de la première réclamation écrite (par l'Administrateur) fut le ou vers le 22 octobre 2010. Cette réclamation écrite provoqua une inspection en date du 15 mars 2011 et la décision dont les Bénéficiaires, aujourd'hui, recherchent réformation est datée du 18 avril 2011;
- [9] Réception de la réclamation écrite par l'Administrateur fut dans la deuxième (2^e) année de garantie et se limite à un seul point :
 - [9.1] les Bénéficiaires considèrent inapproprié les bruits de craquement (sons audibles) provenant des planchers recouvert de bois francs et de carrelage de céramique;

Mise en contexte

- [10] D'entrée, nous devons souligner que le motif qui apparait à la décision du 18 avril 2011 et qui ne fait droit au poste de réclamation des Bénéficiaires a comme seule et unique accise le délai de dénonciation des Bénéficiaires à l'Administrateur;
- [11] Plus précisément, l'Administrateur suggère que la situation source des griefs des Bénéficiaires fut constatée (par les Bénéficiaires) vers la fin du mois de février / début mars 2010 mais que ce point ne fut dénoncé par écrit (à l'Administrateur) qu'en date du 22 octobre 2010. Donc, et sur la foi du constat qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte du point en question par les Bénéficiaires et le moment où ces derniers ont dénoncés par écrit, à l'Administrateur (le dépassement du délai raisonnable qui, nous le savons, ne peut excéder six (6) mois de la découverte et/ou la survenance) ce dernier

l'Administrateur) oppose une fin de non-recevoir sans se prononcer sur le mérite du poste de réclamation de ce dernier;

- [12] Pour des raisons qui leur sont propres et à distraire de la présente Décision, l'Administrateur se rétracte de ce motif et accepte que soit plaider sur le mérite de la réclamation des Bénéficiaires;

Décision

- [13] Donc, nous sommes appelés à nous prononcer sur une situation de «*craquements audibles à plusieurs endroits sur les planchers de bois francs tout comme sur les planchers (carrelage) de céramique*»;

- [14] Je souligne qu'il y eut un constat de l'Administrateur à l'effet que oui, il y a de légers craquements et ceci aux endroits identifiés par les Bénéficiaires mais que ceci ne rencontre pas les critères de vice caché (étant entre la première et la troisième année de couverture);

La preuve

- [15] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici avec force de détails tous et chacun des éléments de preuve (pièces et témoignages) versés ou acceptés lors de l'enquête et audition, je ne reprendrai que les éléments ginglymes à mon processus décisionnel et au jugé;

Monsieur Daniel Grimard (CDJ Construction)

- [16] Monsieur Grimard témoigne à l'effet qu'il (son entreprise) a adressé certains travaux au 508, rue Antoine Vermet (la résidence des Bénéficiaires);

- [17] Il reconnaît la pièce P-2 qui est un bon de réparation et service (numéro 5801) de l'Entrepreneur (Groupe Platinum Construction Inc.). Il précise qu'il n'est pas l'auteur des notes manuscrites qui identifient les travaux à être (ou qui furent) adressés mais que les travaux qui y sont décrit ont été fait par lui;

- [18] Il examine, par la suite, tour à tour, les copies des trente-cinq (35) épreuves photographiques que dépose, en liasse comme pièce B-1, le procureur des Bénéficiaires;

- [19] De concert avec les parties présentes, le Tribunal constate un «*désassemblage*» du plancher de bois franc. Qu'à plusieurs endroits, il y a tantôt absence de clou tantôt cloutage «*insuffisant*» ou clous simplement mal enfoncés, certaines lattes sont ostensiblement distancées l'une de l'autre et qu'à certains endroits, des débris et/ou dépôts se retrouvent entre les lattes de bois et leur surface d'accueil;

- [20] Monsieur Grimard (comme l'Administrateur) nous fait part qu'il a constaté des craquements mais que la situation n'est pas généralisée. Il a constaté cette situation principalement à certains coins et au bas des escaliers. Il précise de plus qu'il s'agit d'un bâtiment de 2008, que le travail de correction, par lui, a été fait quelques années plus tard (2010) et que pour lui «*.... c'est normal. Je pose et répare des planchers pour gagner ma vie et c'est comme ça chez nous.*»;

[21] Le Tribunal comprend de ce témoin qu'il a reçu mandat de l'Entrepreneur de réparer les zones où le plancher semblait indûment craquer, l'Entrepreneur s'est remis à CDJ Construction pour ce qui devait être fait, CDJ Construction a adressé des travaux au sein de zones d'intervention déterminées à l'unisson avec les Bénéficiaires. Selon lui, «... *il a fait la job et ça ne craquait plus après...*». Toujours selon ce témoin, à son départ, tout était à la satisfaction de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires;

Monsieur George Sousa

[22] Monsieur Sousa nous explique qu'il est à sa première résidence (première propriété) et qu'il est à sa première expérience dans un système adversarial;

[23] Monsieur Sousa continue que lors de son aménagement, personne ne lui suggère et/ou ne porte à son attention la question des délais (six mois ou autre). Il suggère que, en ce qui le concerne, les craquements sont anormaux et qui plus est, ce n'est pas uniquement le craquement qui cause problème. Il nous représente que le plancher «*ping*» et que ce son n'est pas normal;

[24] Il estime qu'approximativement cinquante pourcent (50 %) de la surface des planchers de bois ont été défaits (en 2010 par CDJ Construction). Il a constaté absence de clous à plusieurs endroits ou, à d'autres occasions, que les clous étaient mal enfoncés. Il confirme de plus la présence de sporité sous le bois (il porte notre attention entre autre aux épreuves photographiques cotées 17, 18 et 19 de la liasse B-1);

[25] Selon lui, ce qui lui fut alors dévoilé suggère qu'il est fort à présumer que l'entièreté des surfaces de plancher sont à refaire. Selon lui, c'est à tort que l'Entrepreneur se limite à faire des travaux uniquement où il y avait des occurrences sonores;

[26] Je me permets de le reprendre et de le citer : «...*si c'est comme ça là, qu'est-ce qui me dit que s'est pas comme ça ailleurs ?*»;

[27] Selon le Bénéficiaire, la moitié du salon est correcte, la moitié de la salle à dîner est correcte, la moitié de la chambre des maîtres est correcte, la chambre du bébé est correcte et pour la troisième chambre, il ne se prononce pas;

[28] Selon le Bénéficiaire, le bruit ne permet pas d'être discret et qu'à l'occasion, il se doit de longer le long des murs pour ne pas déranger !;

[29] Il nous suggère de plus que persiste certaines zones problématiques source des craquements et qu'elles sont au nombre de quatre (4) et sont :

- chambre des maîtres;
- côté gauche dans la salle de bain;
- rez-de chaussée :
 - salon :
 - salle à manger;

[30] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire reconnaît qu'à l'origine, que furent (dans la collégialité avec l'Entrepreneur) identifiées comme zones d'intervention et étaient alors limitées au nombre de six (6) et elles étaient :

- au pied de l'escalier (réparé à sa satisfaction);
- section vers la cuisine (réparé à sa satisfaction);
- début des escaliers (réparé à sa satisfaction);
- haut du palier de l'escalier (réparé à sa satisfaction);
- accès vers la chambre des maîtres (réparé à sa satisfaction);
- chambre du bébé (réparé à sa satisfaction);

- [31] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire admet reconnait que les travaux (à ces zones précitées au paragraphe [30] *infra*) ont été faits et bien faits;
- [32] Il suggère par contre qu'aujourd'hui, requière la correction de «*nouveaux bruits*», il nous réfère à la zone identifiée par la photo 8 (de la liasse B-1). Il suggère que c'est à gauche de ce que nous voyons à l'épreuve et qu'il s'agit d'une situation qui est apparue (survenue) postérieurement à l'intervention par l'Entrepreneur;
- [33] Monsieur Sousa nous fait de plus prendre connaissance d'une bande vidéo (avec son) afin de faire la démonstration du type de son ainsi que subsidiairement l'intensité du bruit provoqué par la malfaçon;
- [34] Bien qu'un son est discernable, cette preuve ne peut s'avérer concluante et pour (entre autre) les motifs suivants :
- [34.1] nous ne savons pas à quelle distance de la source se trouvait l'appareil capteur du son;
- [34.2] nous ne connaissons pas le degré de sensibilité du capteur;
- [34.3] nous ne connaissons pas le degré d'amplification de la captation;
- [34.4] nous ne connaissons pas le niveau d'amplification de l'appareil qui projette le son;

Madame Laura Borelli

- [35] Madame Borelli suggère que oui, certains travaux ont été adressés par l'Entrepreneur mais qu'ils ont été adressés de façon cavalière et sans préoccupation pour la santé ou le bien-être des Bénéficiaires ou de façon plus précise, «*...work was done without care for them...*»;
- [36] Madame Borelli poursuit, en ce qui la concerne, cinquante pourcent (50%) de la surface de plancher de sa maison est (maintenant) bien fait et pour ce 50%, ils en sont satisfaits. Quant à l'autre 50% qui a été mal fait, heureusement certaines pièces et/ou composantes du mobilier permet de stabiliser ces surfaces qu'elle considère problématique. Elle poursuit que deux (2) types de bruit sont dérangement, il s'agit de «*craquement alors que le plancher est sous pression*» et ultimement, alors que la planche se replace, un «*pop*» est audible;
- [37] Elle complète et corrobore son époux à l'effet que, selon elle, le bruit ne permet pas d'être discret et qu'à l'occasion, elle se doit de longer le long des murs pour ne pas le provoquer;
- [38] En contre-interrogatoire, la Bénéficiaire reconnaît que les cinq (5) zones problématiques qui ont motivées l'intervention de l'Entrepreneur en 2010 (par l'entremise de CDJ Construction) ont été bien «*réparées*»;

Monsieur Denis Warnett

- [39] Monsieur Warnett est employé de construction et service de rénovation «Matério»;
- [40] Monsieur Warnett est l'auteur de deux (2) rapports de visite. Un premier du 24 avril 2010 (pièce B-5) et du 18 décembre 2010 (pièce A-7);
- [41] Il explique ses rapports et certains de ses constats et plus particulièrement que lors de sa première visite (avril 2010, pièce B-5) que la température ambiante était de à 70° F et que l'humidité à l'intérieur du bois (sic) est de 26,7 @ 27,8%;
- [42] Quant à sa visite du 18 décembre 2010, il constate un taux d'humidité à l'intérieur du bois (sic) de 22,5 @ 23,6% avec une pointe à 27,7%;
- [43] Toujours selon Monsieur Warnett, est nécessaire la pose d'un humidificateur, le taux d'humidité du bois doit être de plus ou moins 5,8% (en fonction des données environnementales constatées à cet instant);

Monsieur Lucien Ouellet

- [44] Monsieur Ouellet est le représentant de l'Entrepreneur;
- [45] Ce dernier témoigne à l'effet qu'il est conscient qu'il y avait eu des craquements et que pour cause, certains travaux ont été, dans la collégialité, adressés. Il suggère et ceci n'est pas contredit (non plus que l'opinion de Monsieur Warnett *infra*) à l'effet que le facteur d'humidité est important dans le cadre d'un plancher de bois et qu'il est néfaste de ne pas contrôler l'humidité;
- [46] Monsieur Ouellet continue en disant qu'il a discuté de cette piste de solution avec Monsieur Sousa, qu'il lui a expliqué l'importance de contrôler le pourcentage d'humidité, qu'il s'est de plus engagé à faire certains travaux en 2010 et qu'il a respecté ses engagements;
- [47] Selon ce dernier, le plancher est cloué à plus ou moins soixante-et-dix pourcent (70%) de sa surface et que l'important c'est que les planches positionnées stratégiquement doivent être bien ancrées et que les autres planches ont moins besoin d'ancrage;

Preuve de l'Administrateur

- [48] Monsieur Richard Berthiaume nous fait part que son dossier révèle qu'en juin 2010, la propriété fut visitée, avec l'assentiment des Bénéficiaires par Madame St-Louis (représentante de l'Administrateur). Cette dernière a constaté, à ce stade, qu'un taux d'humidité ambiante de plus ou moins 70%;
- [49] Monsieur Richard Berthiaume témoigne à l'effet que oui, il est possible que certains sons soient audibles mais qu'ils ne rencontrent pas les critères du vice caché, du moins au sens de la doctrine et de la jurisprudence qu'il prétend connaître;
- [50] D'emblée, il suggère qu'il s'agit certes de malfaçon mais (et à nouveau), il se réfugie derrière les critères de gravité de vice caché pour nier couverture;

- [51] Il réitère avoir constaté des craquements mais qu'il les considère «*dans les standards*» (sic);
- [52] Il suggère que l'absence totale de craquement est presque impossible à réaliser, qu'en effet le travail dû à l'assèchement crée des craquements localisés et qu'un plancher de bois franc est susceptible d'émettre des bruits de craquement. Ces bruits peuvent être plus nombreux et plus forts en période de temps sec ainsi que plus fréquent si le revêtement est flottant;
- [53] Il suggère que lorsqu'un travail est mal fait, cela sera remarqué tout de suite et que selon lui, s'il s'agit d'un facteur autre que de la pose et/ou de l'installation, cela peut prendre un certain temps;
- [54] Il suggère aussi que les «*tacs*» (cloutage) utilisés ont un certain revêtement (une colle) afin de permettre une adhésion lorsque par la friction ils sont enfoncés dans la surface d'accueil mais que s'il y a mouvement suite à de trop grandes variantes d'humidité, ces mêmes «*tacs*» (clous) ne reprendront jamais leur adhérence d'origine;
- [55] Adressant la question des enregistrements (bandes vidéo et bandes sonores), il porte à notre attention que cette preuve ne démontre pas une multitude d'endroits voir même s'il y avait un ou plusieurs emplacements de captation;

Sommaire de l'argumentaire

- [56] Les Bénéficiaires suggèrent que la preuve démontre qu'il n'y a rien de normal avec l'assemblage d'une superficie d'approximativement cinquante pourcent (50%) du revêtement de plancher de leur résidence et nous suggèrent que le son, en soi, n'est pas le vice, que le son est la résultante et/ou la conséquence du vice, qu'il est évident qu'il y a vice et/ou avarie et que selon les Bénéficiaires, tous les critères de gravité de vice caché sont rencontrés;
- [57] L'Administrateur, de façon plus sommaire, nous explique que ce qui a été fait comme travaux (réparations) adressant des zones bien ciblées et identifiées alors dans la collégialité avec les Bénéficiaires, que les travaux qui ont été faits (refaits) ont été bien faits et qu'il est inconcevable de considérer que ce qui est audible aujourd'hui représente un vice caché au sens de la doctrine et de la jurisprudence. Il suggère d'ailleurs que la preuve supportant la théorie de gravité du vice caché est tenue et qu'il n'y a pas démonstration de perte de valeur de la propriété;

Jugé

- [58] Je rappelle ici, dans la présente instance, que les Bénéficiaires sont en demande et qu'à ce titre, ce sont ces derniers qui ont le fardeau de preuve;
- [59] Sans que ce fardeau leur soit indu, ils ont néanmoins l'obligation de me convaincre que cette problématique tient du vice caché tel qu'il nous est connu de la doctrine et jurisprudence contemporaine;
- [60] Sans trop m'attarder sur la définition de vice caché, nous savons qu'il doit s'agir d'une imperfection grave, un défaut inapparent, sérieux, une complication si importante que si l'acheteur en avait eu la connaissance, il aurait remis en question l'acquisition de ce bien.

Ce vice doit être prouvé non seulement avec un examen approfondi mais démonstration doit de plus subsidiairement être faite de la remise en question de l'acquisition (ou de sa déévaluation). Rien ici ne m'a été suggéré;

- [61] Avec respect pour tout opinion à l'effet contraire, la démonstration ne m'a pas été faite que ces «*pop*» ou craquements rendent la résidence impropre à l'usage auquel ses propriétaires la destine ou qui en diminue tellement l'usage que les Bénéficiaires ne l'auraient soit pas acquise ou n'en auraient pas donné tel prix s'ils les avaient connus;
- [62] Le Tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur les plans de garantie pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litige qui relève de l'application d'autres Lois, même s'il peut penser que d'autres Lois pourraient s'appliquer auprès au présent litige;
- [63] La Loi et le Règlement ne contient pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel¹. Enfin, l'arbitre doit statuer «*conformément aux règles de droit*», il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifie²;
- [64] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie³;
- [65] Bien que ceci inclus toute question de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente Décision doivent prendre souche dans le plan de garantie;
- [66] Sur ce, suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que les explications soumises pour proposer que la problématique (reconnue de tous) rencontre l'ensemble, en tout ou en partie, des critères du vice caché ne peuvent pas être retenues;
- [67] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur bien que, pour des motifs tout autre que ceux soulevés initialement par ce dernier;
- [68] En vertu de l'article 123 du Règlement du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et puisque les Bénéficiaires n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, je me dois de départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du plan et les Bénéficiaires;
- [69] Conséquemment, mais usant de la discrétion qui m'est accordée, les frais d'arbitrage (aussi bien en droit qu'en équité selon les articles 116 et 123 du Règlement), seront partagés entre les Bénéficiaires (pour la somme de 25,00 \$) et l'Administrateur du plan de garantie (pour la balance du coût du présent arbitrage);

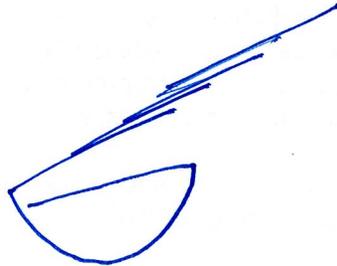
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

MAINTIENT la décision du 18 avril 2011 sous la plume de Monsieur Richard Berthiaume T.P. (inspecteur-conciliateur, service de conciliation) pour l'Administrateur;

Le tout avec frais à être départagés entre les Bénéficiaires pour la somme de 25,00 \$ et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, le 5 septembre 2013

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape, possibly representing the initials 'MJ'.

Me Michel A. Jeanniot
Arbitre

¹ Articles 9, 20, 106 et 120 du Règlement

² Article 116 du Règlement

³ Article 83.1 de la Loi