

Le 08 Septembre 2004.

Arbitrage # 040714001
En vertu du Règlement de Garantie des Bâtiments
résidentiels neufs.
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Monsieur Gilles LeBire
Arbitre

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment
du Québec.
SORÉCONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)

Monsieur Houman Yahyaei et
Madame Olena Vasytchenko
Bénéficiaires

Monsieur Steve Fortin de
9119-3557 Québec inc (Habitation Vally)
Entrepreneur-appelant.

et
La Garantie Qualité Habitation
Administrateur du Plan de Garantie
Représenté par Monsieur Sylvain Beausoleil
Dossier # 21205

Décision de l'Arbitre

Mandat: L'arbitre a reçu le mandat le 2004 08 03

Historique du dossier:

Demande d'arbitrage par l'entrepreneur: 2004 07 14.
Nomination: 2004 08 03.
Réception du dossier: 2004 08 06.
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux: 2004 08 16.
Envoi par télécopie d'un avis d'audition: 2004 08 18.

1- Étaient présents à la visite des lieux:

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Monsieur Houman Yahyaei | Bénéficiaire |
| Madame Oléna Vasytchenko | Bénéficiaire |
| Monsieur Steve Fortin | Habitation Vally entrepreneur |
| Monsieur Yvon Michaud | Surintendant |
| Monsieur Bruno Razzo | |
| Monsieur Sylvain Beausoleil | Conciliateur de Qualité Habitation |

2- La visite des lieux permet de visualiser les problèmes, et faciliter la rédaction d'une décision plus éclairée et équitable.

3- L'audition a lieu au Palais de justice de Laval, le même jour en la salle 2.09.

Sont présents à l'audition, les mêmes personnes mentionnées lors de la visite des lieux ainsi que Monsieur Denis Ouellette de la compagnie B.S.L. plancher de bois franc inc.

Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties comment il entend procéder. Qu'il est le maître de la procédure. Qu'il tiendra compte des dispositions du Code des Procédures civil et du Code civil du Québec (128.5oc) et le cas échéant, il tiendra compte de l'équité (art. 116) du règlement.

Preuve

Témoignage du bénéficiaire:

1.01 Avant de prendre possession de la maison, les bénéficiaires ont visité les lieux et ils avaient plusieurs points à corriger en particulier les planchers

1.02 La maison n'était pas encore à nous, nous ne pouvions pas faire venir des experts.

1.03 Les bénéficiaires ont été les premiers à prendre possession de la maison dans le développement de Monsieur Fortin, entrepreneur.

1.04 De futurs propriétaires venaient donc visiter notre maison, demandant des références.

1.05 Les bénéficiaires ont donc reçu une mise en demeure de l'entrepreneur exigeant la cessation des visites sous peine d'être traduit en justice.

1.06 Les bénéficiaires ont demandé à Qualité Habitation d'envoyer une personne afin de prendre connaissance des problèmes qu'ils avaient dans leur demeure.

1.07 Entre-temps, ils font venir deux experts, un de Reno-Dépot et un de Home Dépot. On leur a mentionné que les planchers étaient assemblés avec des lattes mélangées et trop rustiques et avec des noeuds trop profonds.

1.08 Le bénéficiaire mentionne également que la pose des planchers a été mal faite et que la qualité des matériaux laisse beaucoup à désirer. Il y a plusieurs planches qui contiennent des fentes horizontales et verticales. Il admet cependant, que les lattes ont des noeuds, et c'est normal, mais elles ne sont pas toutes bien jointées.

Témoignage de l'entrepreneur:

2.01 L'entrepreneur mentionne que lors de la vente, les bénéficiaires étaient accompagnés d'une designer.

2.02 Il dépose un document mentionnant qu'il a vendu un plancher rustique, lequel document comporte les initiales du bénéficiaire, cependant aucun spécimen de lattes (planches) n'est exhibé.

2.03 Dans sa déposition, l'entrepreneur explique que les lattes d'un plancher rustique contiennent des noeuds et c'est normal.

2.04 L'entrepreneur mentionne également qu'il a plusieurs clients qui ont des planchers rustiques et sont satisfaits.

2.05 De plus lors de la prise de possession, un certificat de parachèvement confirme l'acceptation du plancher par les bénéficiaires, sauf quelques planches qui ont été changées immédiatement.

2.06 Il insiste sur le fait que les bénéficiaires ont fait des travaux avec un banc-de-scie, il y avait des tables et des taches de peinture un peu partout; pas de toile pour protéger le plancher.

2.07 Il mentionne qu'avec l'expérience qu'il vient de vivre, il ne posera plus de plancher rustique, car il ne veut plus revivre une aventure irréaliste comme celle-là.

Le témoignage de Monsieur Denis Ouellette

3.01 Il est vendeur pour la compagnie B.S.L. plancher de bois franc inc.

3.02 Il a vendu des lattes de plancher de bois franc rustique à Monsieur Benoit fournisseur de l'entrepreneur Monsieur Fortin.

3_03 Il explique les tolérances de façonnage dans la fabrication de lattes de bois franc spécifiquement la fiche technique.

- a) les roulures = maladie du bois = non admis
- b) les fentes = brisures, failles et fissures = non admis
- c) le gerce = fentes dans le bois = admis (limité)
- d) les noeuds sains = admis

3.04 Il mentionne qu'une marge d'imperfection de 5% à 10% est acceptable, c'est une norme de l'industrie. Cependant, il n'a pas vu le plancher chez les bénéficiaires.

3.05 Selon l'usage courant de l'exécution d'un tel plancher, souvent on doit rejeter jusqu'à 25 % des planches de bois franc, ça dépend des batchs (lots) et du poseur.

3.06 Après le témoignage de Monsieur Ouellette, l'entrepreneur Monsieur Fortin ne voit pas la nécessité de faire témoigner d'autres témoins. Il mentionne qu'un plancher rustique a des noeuds, et si on voulait un plancher sans noeuds on choisirait un plancher millrun; en conclusion, un plancher rustique c'est un plancher rustique.

Témoignage de Monsieur Sylvain Beusoleil
Conciliateur de la Garantie Qualité Habitation.

4.01 Monsieur Beusoleil procède à une inspection du plancher chez les bénéficiaires le 25 juin 2004.

4.02 Lors de cette visite, il a constaté que la plainte des bénéficiaires était fondée. En effet, il a remarqué que plusieurs lattes (planches) avaient des noeuds trop profonds, plusieurs lattes étaient fissurées ou le vernis était craquelé.

4.03 Monsieur Beusoleil mentionne également que de toute évidence, 20 à 25% du plancher était inapproprié.

DÉCISION

Selon les témoignages lors de l'audition, de l'étude des documents parvenus au soussigné, l'analyse du dossier et surtout la visite des lieux, à la lueur du droit et du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné est en mesure de rendre la décision suivante:

L'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires au plancher en changeant les lattes fissurées, les failles, les noeuds qui ne sont pas sains et en serrant les mortaises le tout selon les règles de l'art.

QUANTUM

Compte tenu des articles 21 et 123, les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur

Ce 08 septembre 2004

Galles LeBire, arbitre.