

**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 :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre **Cécile Roy et Jean-François Bachand**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et **Les Entreprises Lachance Inc.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et **LA GARANTIE des maisons neuves de l'APCHQ**
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 11-303LS
N° dossier SORECONI : 113105001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Cécile Roy & J-F. Bachand
Pour l'entrepreneur :	Patrick Lachance
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin
Date(s) d'audience :	23 septembre 2011
Lieu d'audience :	755, rue Charny, Sherbrooke, Qc
Date de la décision :	4 octobre 2011

Identification des parties

Bénéficiaires :

M. Jean-François Bachand
Mme Cécile Roy
755, rue Charny
Sherbrooke (Québec)
J1N 0R3

Entrepreneur:

Les Entreprises Lachance Inc.
a/s Patrick Lachance
663, rue Charlemagne
Sherbrooke (Québec)
J1N 0S9

Administrateur :

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc.
5930, L-H Lafontaine
Anjou, (Québec)
H1M 1S7
M. Manuel Lago
Me Luc Séguin

Historique du dossier

- 5 mars 2009 : Contrat préliminaire et contrat de garantie
- 5 mai 2001 : Modifications au contrat préliminaire
- 26 juin 2009 : Acte de vente
- 29 juin 2009 : Formulaire d'inspection pré-réception
- 7 octobre 2009 : Déclaration d'exécution finale des travaux
- 18 janvier 2011 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur
- 15 février 2011 : Demande de réclamation
- 28 février 2011 : Avis de 15 jours à l'Entrepreneur
- 28 avril 2011 : Inspection du bâtiment par l'Administrateur
- 9 mai 2011 : Décision de l'Administrateur
- 27 mai 2011 : Demande d'arbitrage
- 15 juin 2011 : Nomination de l'arbitre
- 25 août 2011 : Convocation des parties à l'audience
- 23 septembre 2011 : Audience et visite des lieux
- 5 octobre 2011 : Sentence arbitrale

LA DEMANDE

[1] Les Bénéficiaires demandent la révision de la décision de l'Administrateur du 9 mai 2011 qui rejette leur demande pour les motifs suivants :

- a) la demande des Bénéficiaires est tardive
- b) les désordres dont se plaignent les Bénéficiaires ne peuvent, au sens du règlement sur le plan de garantie, être considérés comme des vices cachés.

LES FAITS

[2] Après leur déménagement dans leur nouvelle maison, le 27 juin 2009, les Bénéficiaires constatent que les planches du plancher de bois franc du rez-de-chaussée se soulèvent à leur jonction longitudinale.

[3] Les Bénéficiaires affirment ne pas avoir pu constater la situation avant ou immédiatement après la réception du bâtiment puisque des cartons avaient été placés sur les planchers afin de les protéger contre tout dommage.

[4] Les Bénéficiaires disent avoir, sous le conseil de représentant de l'Entrepreneur, décidé d'attendre le passage d'un été et d'un hiver afin d'observer le comportement des matériaux, en espérant évidemment que la situation se corrige avant de faire une réclamation à ce dernier et à la Garantie.

[5] Selon les Bénéficiaires, la situation des planchers de bois franc ne s'est pas modifiée depuis 2009.

[6] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la situation dénoncée et a pu constater que la description faite dans la décision de l'Administrateur était exacte :

« Lors de l'inspection, l'administrateur a constaté que certaines planches se sont soulevées à leur jonction longitudinale et que le soulèvement atteint à certains endroits environ un quart de pouce. »

[7] L'Entrepreneur, quant à lui, nie catégoriquement que lui-même ou ses représentants aient suggéré aux Bénéficiaires d'attendre un an avant de présenter leur réclamation.

[8] De plus, selon lui, le désordre dont se plaignent les Bénéficiaires est très mineur et d'ordre esthétique seulement.

[9] L'Administrateur, quant à lui, affirme que la situation a été découverte par les Bénéficiaires le ou vers le 27 juin 2009 et que la dénonciation écrite ne lui est parvenue que le 21 janvier 2011, soit dans la deuxième année de la garantie.

LES ARGUMENTS

[10] Essentiellement, les Bénéficiaires soumettent que le désordre qu'ils veulent faire corriger est devenu un défaut majeur après l'écoulement du délai d'attente d'un an qui leur avait été suggéré par l'entrepreneur.

[11] Ils plaident également que la situation actuelle du plancher ne respecte pas les règles de l'art, cause l'instabilité des meubles et diminue de façon significative la valeur de revente de leur maison.

[12] Finalement, les Bénéficiaires soumettent que l'Administrateur n'a pas respecté le délai prévu au règlement entre la demande de réclamation et l'inspection du bâtiment de sorte que ce dernier ne peut plus leur opposer le non respect d'un délai.

[13] Selon l'Administrateur, la malfaçon dont se plaignent les Bénéficiaires aurait dû être dénoncée par écrit dans les 3 jours de la réception du bâtiment, ce qui n'est pas le cas.

[14] Pour que la garantie s'applique, la malfaçon doit être un vice caché puisque la dénonciation a été faite durant la deuxième année de la garantie.

[15] Le désordre dont se plaignent les Bénéficiaires ne peut être considéré comme un vice de construction au sens du règlement et du code civil.

LE DROIT

[16] Pour solutionner le présent litige, il faut se référer aux articles 10, 19.01 et 123 du *Règlement sur le plan de garantie* et à l'article 1726 du *Code civil du Québec*.

-article 10 :

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

-article 19.01

(vig. 06-08-07) *Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à*

moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

-article 123

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

-article 1726 du Code civil :

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.

DISCUSSION

[17] La preuve prépondérante faite à l'audience montre que le bâtiment d'habitation des Bénéficiaires est grevé d'une malfaçon apparente dès le jour du déménagement des Bénéficiaires et que la situation n'a pas changé depuis ce temps.

[18] Les Bénéficiaires, même s'ils affirment que la valeur de revente de la maison peut être affectée, admettent qu'il s'agit d'un problème esthétique.

[19] Dans les circonstances, l'arbitre soussigné ne peut modifier la décision de l'Administrateur à l'effet que la demande des Bénéficiaires a été présentée tardivement.

[20] Est-ce que ce non-respect du délai de dénonciation peut être opposé aux Bénéficiaires puisque l'Administrateur lui-même n'a pas respecté un délai qui lui est imposé par le règlement ?

[21] La réponse nous est fournie par l'article 19.1 in fine :

« à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai. »

[22] Le manquement de délai par l'Administrateur est survenu bien après le manquement du délai par les Bénéficiaires et aucune incidence ne peut être constatée rétroactivement.

[23] Finalement, même si l'on venait à considérer le désordre constaté comme un vice de construction, aucune preuve n'a été faite à l'effet qu'il rend le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné, ou diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné un si haut prix. Au contraire, à la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les lattes du plancher sont bien fixées, rectilignes, sans craquement et que ce n'est qu'en utilisant les reflets de lumière des fenêtres que l'on peut s'apercevoir que les planches sont légèrement « coffrées » selon l'expression utilisée par le Bénéficiaire.

DÉCISION

[24] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages et tenu compte de la loi et du règlement, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'Administrateur.

[25] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du règlement prévoit que l'arbitre départage les coûts entre les Bénéficiaires et L'Administrateur.

[26] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné estime que le Bénéficiaire doit assumer, à titre

de frais d'arbitrage, une somme équivalente aux frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

En conséquence, l'arbitre soussigné :

-MAINTIENT la décision de l'Administrateur,

-CONDAMNE les Bénéficiaires à payer la somme de 86.00 \$ à titre de frais d'arbitrage,

-CONDAMNE l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

5 octobre 2011