

Le 24 mars 2006.

Régie du Bâtiment du Québec
Contrat de garantie # 054568.

Arbitrage # 051221001
En vertu du Règlement sur la garantie des
bâtiments résidentiels neufs
Décret 841-98 du 17 juin 1998.

Monsieur Gilles LeBire
Arbitre.

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

Monsieur Marc Letendre et
Madame Mélanie Daneau,
Bénéficiaires appelants.

Les Constructions D. Labelle inc.
Entrepreneur intimé

et

La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de
L'APCHQ.
Administrateur du Plan de garantie

Représenté par: Me Chantal Labelle

Mise en cause
Dossier # 06-014 CL.

Décision de l'arbitre.

Mandat : L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi le 30 01 2006.

Historique du dossier :

Demande d'arbitrage	21 12 2005.
Nomination de l'arbitre	30 01 2006.
Réception du dossier	30 01 2006.
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux et d'audition	06 02 2006.
Visite des lieux et audition	14 03 2006.

1 **Étaient présents à la visite des lieux et à l'audition.**

Monsieur Marc Letendre	Bénéficiaire,
Madame Mélanie Daneau	Bénéficiaire,
Monsieur Denis Labelle	Entrepreneur,
Madame Joanne Tremblay	Inspecteur conciliateur,
Me Chantal Labelle	Proc. Du Plan de A.P.C.H.Q.

2 La visite des lieux permet de visualiser le problème, et l'audition a lieu à la résidence des bénéficiaires.

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, si les circonstances le justifient (article 116).

3- **Les faits.**

Lors de l'audition, les parties ont expliqué au soussigné les faits faisant l'objet de la contestation par les bénéficiaires à l'aide du cahier des pièces émis par l'administrateur du Plan de garantie.

4- Selon la déposition des bénéficiaires, on constate qu'un seul point fait l'objet de contestation à savoir : Escalier non conforme aux recommandations du Code national du bâtiment, article 9.8.7.

5- **Déposition du bénéficiaire.**

Le bénéficiaire mentionne qu'ils ont signé un contrat avec l'entrepreneur, le 27 octobre 2003.

6- Ils ont pris possession de la maison, le 26 décembre 2003 après avoir accepter les propositions de l'entrepreneur que celui-ci poserait le crépi.

7- Nous avons signé le contrat de vente le 15 janvier 2004, devant le notaire François Lefebvre.

8- Avec surprise, j'apprends que l'escalier extérieur n'est pas conforme au Code du bâtiment.

9- On informe l'entrepreneur de cette situation après avoir fait valider ce renseignement par Monsieur Rivest de la Régie du bâtiment; la lettre est datée du 22 août 2005.

10- N'ayant pas eu de réponse de l'entrepreneur, nous avons fait une réclamation auprès de l'administrateur du Plan de garantie de l'A.P.C.H.Q. le 22 septembre 2005.

11- Suite à la lettre de dénonciation des bénéficiaires, l'administrateur du Plan fait parvenir une lettre à l'entrepreneur mentionnant qu'il avait 15 jours pour remédier à la situation. Chose qu'il n'a jamais fait, parce que selon lui, il ne fournit jamais de rampes pour ses escaliers

12- Le bénéficiaire qu'il ne peut comprendre qu'un entrepreneur ne connaisse pas le Code national du bâtiment et que selon lui, c'est une malfaçon et très dangereux.

13- Le bénéficiaire déclare que l'inspection n'a donné rien, parce qu'ils disent que ma plainte est hors délai. Ce n'est pas justifié selon moi. Pourquoi ? Parce que nous pensions que c'était réglementaire, on ne connaît pas le C.N.B. et en plus c'était la maison modèle. Si la situation reste comme ça, nous aurons un escalier pas sécuritaire et non conforme au C.N.B. Hors délai ou pas, nous demandons que notre escalier soit sécuritaire.

Déposition de l'entrepreneur.

14 L'entrepreneur déclare qu'il est contracteur depuis 20 ans, et qu'il n'a pas posé de rampes aux escaliers des maisons qu'il a construites dans le projet.

15- Il fait remarquer, que les bénéficiaires ont visité la maison qui était déjà construite, c'était la maison modèle et ils l'ont achetée telle quelle. S'ils veulent payer, je suis prêt à leur en poser une, pour environs 600.00\$.

Déposition de l'inspecteur conciliateur.

16- Elle déclare que la garantie des maisons neuves de l'A.P.C.H.Q. n'a pu considérer la dénonciation concernant l'escalier avant qu'il n'est pas conforme, parce que la dénonciation a été faite par écrit après le délai de garantie concernant les malfaçons non apparentes.

17- Elle mentionne que la garantie devait statuer uniquement dans le cadre des articles 3.3 et 3.4 indiqués dans le contrat de garantie. De plus, on ne peut invoquer que c'est un vice caché tel que défini au contrat de garantie.

18- Elle indique que l'on doit se référer aux articles 3.2, 3.3 et 3.4 du contrat, lesquels articles stipulent que les malfaçons, les vices cachés ou majeurs doivent être dénoncés selon lesdits articles, à l'entrepreneur et à l'administrateur par écrit dans un délai n'excédant pas six mois de leur première découverte.

19- Elle rappelle également, que la garantie des maisons neuves de l'A.P.C.H.Q. n'a pas considéré la dénonciation parce qu'elle a été faite le 29 septembre 2005, alors que les bénéficiaires habitaient leur demeure depuis le 26 novembre 2003; le délai était donc expiré.

20

Argumentation de la procureure.

L'absence de rampe était apparente lors de la prise de possession (étape 5).

21- Le bénéficiaire reconnaît le fait et mentionne qu'il ignorait que l'absence de rampe était un manque selon le C.N.B., cependant dès qu'il fut informé de la chose, il a porté plainte auprès de l'entrepreneur et de l'administrateur. La dénonciation a été faite alors que les bénéficiaires habitaient leur maison depuis 23 mois, alors que le règlement mentionne que le délai ne peut excéder 6 mois de la découverte.

22- Pour appuyer ses dires, elle produit une décision qui reflète le même cas et qui fait jurisprudence arbitrale concernant les délais de 6 mois prévus suivant les paragraphes dans l'article 10 du règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q.

23- En terminant, elle insiste sur le fait que l'arbitre doit considérer la preuve à son juste mérite et selon les dispositions du Règlement

Décision.

24- Suivant les témoignages, lors de l'audition, de l'étude des dossiers et des documents parvenus au soussigné, la visite des lieux, des photos, à la lueur du droit, la jurisprudence, le soussigné en vient à la décision suivante :

25- Avant de disposer au mérite de la demande d'arbitrage des bénéficiaires, le soussigné doit se prononcer sur la recevabilité de la demande. A cet effet, il est bon de mentionner que le législateur, en adoptant ce règlement prévu, pour les consommateurs des recours en plus de ceux déjà prévus au Code civil. On peut constater que le législateur n'a pas modifié les dispositions du Code civil du Québec considérant les obligations des entrepreneurs en construction. Cependant, des dispositions particulières sont prévues pour encadrer les recours supplétifs au Règlement.

26- Le soussigné ne peut exercer sa compétence que dans le cadre de la loi sur le bâtiment et son règlement.

27- *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 trois 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 trois jours qui suivent la réception.

3) La réparations des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées 2113 et 2120 du Code civil et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois 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 trois 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 cinq 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, de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation

28- Se référant à l'article 10, au paragraphe 1-2-3-, on constata que le problème doit être dénoncé par écrit au moment de la réception à l'entrepreneur et à l'administrateur du Règlement dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte.

29- Dans ce litige, la preuve démontre que le problème a été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 22 septembre 2005, alors que les bénéficiaires avaient pris possession de leur maison le 26 novembre 2003 donc 22 mois après la réception. On doit mentionner que le règlement ne permet pas à l'arbitre de prolonger le délai.

30- Dans le présent arbitrage, même si l'entrepreneur a commis une erreur par inadvertance, ou par un manque de connaissance du Code national du bâtiment concernant les escaliers, l'arbitre ne peut se référer à l'article 116 du Règlement concernant l'équité.

En conséquence, la demande des bénéficiaires est irrecevable puisque présentée hors délai

Donc

Refusée

31- Dans le cas où le bénéficiaire voit sa demande rejetée, le règlement prévoit que l'arbitre doit procéder au partage des frais d'arbitrage.

32- Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, soussigné estime que les frais encourus par les bénéficiaires doivent être du même ordre que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

33- En conséquence, les frais d'arbitrage selon l'article 116 et 123 du Règlement sont partagés entre les bénéficiaires pour une somme de 85.00\$ et l'administrateur du Plan de garantie pour la balance.

Le 24 mars 06

Gilles LeBire, arbitre