

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

Monsieur Évagélos Pliagas
Bénéficiaire demandeur

Et

Construction P.M. inc.
Monsieur Pierre Larouche

Et

La Garantie A.P.C.H.Q. inc.
Administrateur

N° dossier Garantie : 074103

N° dossier SORECONI : 061208001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Gilles LeBire
Pour les bénéficiaires :	Monsieur Évagélos Pliagas
Pour l'entrepreneur :	Monsieur Pierre Larouche
Pour l'administrateur :	Me Élie Sawaya, avocat.
Date de visite et d'audience :	2007-02 08
Lieu d'audience :	Domicile du bénéficiaire
Date de la décision :	2007 03 20.

[1] **Historique du dossier**

- [2] Demande d'arbitrage 2006 12 08.
- [3] L'arbitre a reçu son mandat 2007 01 08.
- [4] Réception du dossier 2007 01 08.
- [5] Envoi d'un avis de visite et d'audition 2007 02 08.

[6] **Étaient présents à la visite des lieux et à l'audition :**

- [7] Monsieur Évagélos Pliagas Bénéficiaire
- [8] Me Élie Sawaya Procureur de l'APCHQ.
- [9] Monsieur Jacques Breault Inspecteur. Conc. APCHQ
- [10] Monsieur Pierre Larouche Construction P.M. inc.

[11] La visite des lieux permet de visualiser le problème et faciliter la rédaction d'une décision plus éclairée et équitable.

[12] Préalable à l'audition, le soussigné informe les parties comment il entend procéder qu'il est le maître de la procédure, qu'il tient compte des dispositions du Code de procédure civil et du Code civil du Québec (article 128.5oc) que la décision sera conforme aux règles de droit, qu'il est impartial et le cas échéant, il tient compte de l'équité (article 116). Il demande au bénéficiaire, si l'audition peut se faire en français? La réponse est oui.

[13] **Les faits :**

[14] Le contrat préliminaire et de garantie a été signé par le bénéficiaire le 23 octobre 2005, et signé par l'entrepreneur le 24 octobre 2005.

[15] L'acte de vente notarié est daté du 14 novembre 2005.

[16] La prise de possession du bâtiment a lieu le 14 novembre 2005.

[17] Le bénéficiaire envoie un premier avis à l'entrepreneur le 13 juillet 2006, le premier avis demande une correction du crépi au balcon, et une correction des bardeaux sur la toiture du balcon .Le deuxième avis le 19 août 2006, concernant l'état défectueux du plancher de bois franc.

[18] Une demande de réclamation est postée à l'administrateur de la Garantie le 19 août 2006.

[19] L'inspection du bâtiment a lieu le 26 octobre 2006 par l'inspecteur conciliateur Monsieur Jacques Breault; Sont présents à l'inspection : Monsieur Évagelos Pliagas, bénéficiaire, un ami, et l'entrepreneur Monsieur Pierre Larouche.

[20] Trois points sont en litige :
1- Planchers recouverts de lattes de bois franc.
2-Fissures capillaires au balcon et crépi sur le mur de fondation.
3-Bardeaux d'asphalte sur la toiture.

[21] Les trois points en litige sont rejetés par la Garantie
a) Le plancher de lattes de bois défectueux rejeté, parce que le problème n'a pas été dénoncé par écrit au moment de la réception.
b) Fissures au balcon et crépi sur le mur de fondation, également rejeté ; raison : fissures capillaires non couvertes par la Garantie et pas dénoncées par écrit au moment de la réception.
c) Bardeaux d'asphalte sur la toiture, rejeté, le bénéficiaire n'a pas pu démontrer la présence de malfaçon dans les matériaux.

[22] **Déposition du bénéficiaire.**

[23] Concernant les planchers de bois francs au rez de chaussée, sur le pallier de l'escalier et la parqueterie dans la chambre des maîtres; le bénéficiaire mentionne que les planchers sont défectueux et qu'ils ont été réparés à la grandeur, et de plus, il signale la présence d'interstices entre les lattes en plusieurs endroit, selon lui, le plancher a probablement été réparé afin de camoufler le problème.

[24] Concernant la chambre des maîtres, il mentionne que si les lamelles de parqueterie sont levées à plusieurs endroits, ce n'est pas parce que la fenêtre est restée ouverte.

[25] Concernant le crépi fissuré au balcon, le bénéficiaire demande à l'entrepreneur qu'il vienne le réparer de nouveau parce qu'il s'effrite.

[26] Le problème des bardeaux sur la toiture est abandonné par le bénéficiaire.

[27] **Déposition de l'inspecteur conciliateur.**

[28] Monsieur Jacques Breault mentionne qu'il a tenu compte des lettres de conciliation faites à l'entrepreneur, qu'il a visualisé les planchers pris des photos et a demandé au bénéficiaire si cette situation était présente lors de la prise de possession? Il m'a répondu que oui. Donc, il y a eu un certificat de parachèvement et aucun document ne mentionnait cette situation lors de la prise de possession, alors, comme la

situation était apparente, je n'ai pas retenu ce point qui aurait du être dénoncé lors de la prise de possession.

[29] Concernant les fissures capillaires au balcon et le crépi sur les murs de fondation, bien que cette situation fut perceptible au moment de la prise de possession, le bénéficiaire n'a pas fait mention de cette situation par écrit sur la liste des éléments à corriger ou à parachever. De plus, il est mentionné au contrat de garantie que les fissures capillaires et les rétrécissements de matériaux sont exclus; c'est du à un comportement normal.

[30] En tenant compte de cette situation, étant donné que la dénonciation a été faite à la fin de juillet 2006, et que la prise de possession a été le 14 novembre 2005, c'est à dire neuf mois plus tard, j'aurais pu employer cet argument pour refuser tous les points.

[31] **Déposition de l'entrepreneur.**

[32] L'entrepreneur dit que le bénéficiaire a acheté une maison modèle, elle était donc construite depuis environ six mois, il a visité la maison avec un expert, apparemment, c'était plutôt un ami. J'ai accepté de faire quelques petites réparations sauf une petite bosse sur la porte d'accès au garage.

[33] L'entrepreneur mentionne qu'il fait trop chaud dans la maison, il fait présentement 26° c. c'est trop. Avec une température comme ça, il devrait avoir un humidificateur, cependant, il confond un humidificateur avec un échangeur d'air.

[34] Concernant la chambre des maîtres, lorsqu'il a pris possession de la maison, la parqueterie était belle, les lamelles n'étaient pas soulevées, je pense que la fenêtre est restée ouverte lors d'une pluie.

[35] **Argumentation du procureur.**

[36] On peut mentionner qu'il y a deux théories, si on peut appeler ça des théories. La première reportons-nous au contrat de vente page 4.

The purchaser obliges himself to :

1- Take the immovable in its present state declaring that he has seen and examined the same, to his satisfaction, but subject that the building be finished in conformity with the plan agree between the parties and subject also to the signature of the certificate of end of work and possession . The purchaser has himself verified whit the competent authorities that the use that he intends to make of the immovable is in conformity with the laws and regulation in force;

[37] Maintenant, la deuxième théorie; si on consulte le certificat de réception du bâtiment, on remarque qu'aucun des points que nous avons en arbitrage aujourd'hui ne sont mentionnés, ça veut dire que le crépi au balcon et les planchers n'ont jamais été dénoncés lors de la réception, sur la liste qui couvre les malfaçons apparentes.

C'est seulement à son arrivée qu'il a remarqué les problèmes. Monsieur l'arbitre, le règlement est clair dans son article numéro 10. Le procureur en fait la lecture

[38] *Alinéa 1 le parachèvement des travaux 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;*

Alinéa 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;

[39] *Alinéa 3 la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de 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;*

[40] Les malfaçons n'ont jamais été dénoncées par écrit, et le délai était de 6 mois et dans le cas qui nous intéresse, le délai est dépassé de trois mois.

[41] Malgré que c'est une situation regrettable, ce règlement est d'ordre public et on n'a pas le choix de l'appliquer, le bénéficiaire aurait dû dénoncer lors de la prise de possession ou dans le délai de 6 mois. En lisant le contrat de garantie, le bénéficiaire avait toutes les informations nécessaires pour se conformer au règlement. Vous n'avez donc pas d'autres alternatives que de rejeter la demande.

[42] Le procureur procède à la lecture d'une version anglaise de son argumentation et de l'article 10 au bénéficiaire.

[43] **Décision.**

[44] Dans ce litige, la preuve démontre que les problèmes ont été dénoncés par écrit à l'entrepreneur le 13 juillet et le 19 août 2006, alors qu'une demande de réclamation a été signée également le 19 août 2006. Le bénéficiaire a pris possession de sa résidence le 14 novembre 2005 c'est-à-dire 9 mois après la réception du bâtiment. On doit mentionner que le règlement ne permet pas à l'arbitre de prolonger le délai.

[45] En conséquence, considérant la preuve, le tribunal d'arbitrage doit reconnaître que la demande d'arbitrage du bénéficiaire est irrecevable, parce que présentée hors délai; donc **Rejetée.**

[46] Comme le règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, le 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

[47] En conséquence, l'arbitre tient compte des articles 116, en faisant appel à l'équité et l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage seront partagés, c'est-à-dire 135.00\$ dollars pour le bénéficiaire, et la balance, par l'administrateur du Plan de garantie.

2007 03 20.

Gilles LeBire, arbitre.