

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02*

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

Entre

Les Habitations Classico MBL

Demanderesse

Et

Sylvie Beauregard et Marc Mercier

Bénéficiaires

Et

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION.

Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : QH-43813-3293

N° dossier CCAC : S10-100801-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Sylvie Beauregard et Marc Mercier
Pour l'entrepreneur :	Marcel Bleau
Pour l'administrateur :	Me Avelino De Andrade
Date(s) d'audience :	27 octobre 2010
Lieu d'audience :	Marieville
Date de la décision :	18 novembre 2010

Identification des parties

Bénéficiaires

Madame Sylvie Beaugard
Monsieur Marc Mercier
494, rue de l'Atlantique
Mont St-Hilaire (Québec)
J3H 0E9

Entrepreneur

Les habitations Classico MBL
Monsieur Marcel Bleau
101, Jean de Ronceray
Carignan (Québec)
J3L 6L8

Administrateur

La Garantie Qualité Habitation
7400, boul. des Galeries d'Anjou, bureau 200
Montréal (Québec)
H1M 3M2

Historique

-4 décembre 2006 : signature du contrat préliminaire de vente et du contrat de garantie pour une maison sise au 675 rue Gaby Desmarais à Marieville.

-24 mai 2007 : réception du bâtiment

-Juillet 2008 : achat par les bénéficiaires de la maison sise au 675 rue Gaby Desmarais à Marieville.

-6 avril 2010 : les bénéficiaires dénoncent le fait que le parement de vinyle se décolore fortement à certains endroits seulement.

-9 juin 2010 : l'administrateur fait l'inspection du bâtiment.

13 juillet 2010 : l'administrateur rend sa décision.

-10 août 2010 : l'entrepreneur conteste la décision et demande l'arbitrage.

-12 août 2010 : nomination de l'arbitre,

-24 septembre 2010 : convocation des parties à l'arbitrage pour le 20 octobre 2010.

-8 octobre 2010 : à la demande de l'administrateur, convocation des parties à l'arbitrage pour le 27 octobre 2010.

-27 octobre 2010 : visite des lieux et audience.

-18 novembre 2010 : sentence arbitrale.

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes sont présentes :

- les bénéficiaires, Mme Sylvie Beauregard et M. Marc Mercier,
- l'entrepreneur, M. Marc Bleau,
- M. Denis Robillard et Me Avelino De Andrade, pour l'administrateur.

[2] La réception du bâtiment a été faite sans réserve par les premiers propriétaires le 24 mai 2007.

[3] Les bénéficiaires ont acheté la maison à l'été 2008. Notons au passage que les bénéficiaires l'ont revendue en juillet 2010.

[4] C'est à l'hiver 2010, vers les mois de février ou mars que les bénéficiaires ont noté la décoloration par endroit du parement de vinyle, particulièrement à l'arrière et du côté gauche de la maison.

[5] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que la décoloration de certaines planches de vinyle s'est produite du côté droit et gauche de la maison ainsi qu'à la façade arrière.

[6] De plus, ce qui est particulier, c'est qu'une planche décolorée peut voisiner immédiatement une autre planche qui ne l'est pas du tout.

[7] Dans sa décision du 13 juillet 2010, M. Denis Robillard constate le problème, conclut qu'il s'agit d'un vice caché et que l'entrepreneur doit faire les travaux correctifs.

[8] L'entrepreneur conteste cette décision et soumet que le désordre constaté constitue tout au plus une malfaçon bénigne et que c'est seulement un problème d'ordre esthétique, qui sont respectivement couvert dans la première année de la garantie ou pas du tout.

[9] De plus, l'entrepreneur soumet que le fabricant du matériau défectueux s'est dit prêt à fournir les pièces de remplacement et que ce sont les bénéficiaires qui ont négligé de fournir à ce dernier les informations qu'il demandait.

[10] Les bénéficiaires déposent des documents échangés avec le fabricant Kay-Can qui dit vouloir fournir des nouveaux matériaux, mais ne s'engage pas à payer la main d'œuvre pour enlever les planches défectueuses et poser les nouvelles.

[11] Pour l'arbitre soussigné, cet argument de l'entrepreneur ne peut être retenu.

[12] D'abord, en vertu du code civil et du règlement sur les bâtiments résidentiels neufs, l'entrepreneur a une obligation de résultat, c'est-à-dire : fournir aux bénéficiaires un produit de construction de qualité et exempt de malfaçon ou vice caché.

[13] De plus, c'est l'entrepreneur qui a engagé un sous-traitant pour acheter et poser le revêtement extérieur de la maison.

[14] Ce sous-traitant a acheté ses matériaux chez un détaillant qui, lui-même, s'est approvisionné chez un distributeur qui, lui-même, s'est approvisionné chez un fabricant, etc...

[15] Comme on le voit, les bénéficiaires n'ont aucun lien juridique avec le fabricant de matériaux; ce lien juridique existant plutôt entre l'entrepreneur et le fabricant.

[16] C'est donc à l'entrepreneur à entreprendre les démarches auprès du fabricant pour faire remplacer les matériaux et ce, en vertu du code civil, et, s'il y a litige, il devra le faire trancher par un tribunal civil.

[17] L'entrepreneur ne peut donc prétendre que les bénéficiaires ont été négligents dans les démarches auprès du fabricant alors que c'est lui-même ou son sous-traitant qui auraient dû faire ces démarches.

[18] À l'audience, l'entrepreneur soutient également qu'il s'agit d'un désordre à caractère esthétique seulement et que ce n'est pas couvert par la garantie.

[19] Selon lui, il pourrait s'agir tout au plus d'une malfaçon mineure qui, selon le règlement, aurait dû être dénoncée durant la première année de la garantie ce qui n'a pas été fait.

[20] Selon la preuve, la réception du bâtiment a été faite en mai 2003 et la dénonciation a été faite en avril 2010.

[21] La dénonciation a été faite par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur tout au plus 3 mois après la découverte du désordre.

[22] La preuve nous enseigne donc que la plainte des bénéficiaires a été faite à l'intérieur des 3 premières années de la garantie et à l'intérieur d'un délai raisonnable depuis la découverte du désordre.

[23] Compte tenu de ces éléments, pour que la garantie s'applique, le présent litige doit répondre aux exigences du paragraphe 4 de l'article 10 du règlement sur le plan de garantie, à savoir :

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 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;

FÉVRIER 2006 B-1.1, r. 0.2 /3

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 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;

[24] L'article 1726 du code civil énonce quant à lui :

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 donné si haut prix, s'il les avait connus.

[25] Il y a donc 3 situations possibles pour l'application de cet article :

- le bien est impropre à l'usage auquel il est destiné,
- la valeur est tellement diminuée que l'acheteur ne l'aurait pas acheté,
- la valeur est tellement diminuée que l'acheteur n'aurait pas donné un si haut prix.

[26] Selon l'arbitre soussigné, c'est cette dernière situation qui s'applique au présent litige.

[27] Il est mis en preuve que les bénéficiaires ont procédé à la vente de la maison qui fait l'objet du présent litige et que lors de cette vente, le notaire instrumentant a retenu une somme de 10,000.00 \$ pour couvrir les travaux à faire au parement.

[28] Selon la preuve, les bénéficiaires n'auraient pas payé « un si haut prix » s'ils avaient été informés de la présence d'un défaut au parement de vinyle de la maison, comme l'ont fait les nouveaux acquéreurs à l'été 2010.

[29] Aussi l'arbitre soussigné estime que la diminution du prix de vente de 10,000.00 \$ est suffisante pour déclencher l'application de l'article 1726 du code civil et, par voie de conséquence, l'article 10, paragraphe 4, du règlement sur les bâtiments résidentiels neufs.

[30] Selon la preuve faite à la visite des lieux et à l'audience et dans le but d'éviter des nuances dans les couleurs du nouveau parement, l'entrepreneur devra remplacer entièrement le parement de vinyle actuel par un parement de couleur similaire.

[31] De plus, compte tenu de la saison d'hiver, l'entrepreneur a jusqu'au 1^{er} juin 2011 pour procéder aux travaux; après cette date, l'administrateur de la garantie devra procéder aux travaux.

[32] Conformément au règlement sur le plan de garantie, les frais d'arbitrage sont, à parts égales, à la charge de l'entrepreneur et de l'administrateur du plan de garantie, étant donné que l'arbitrage est demandé par l'entrepreneur.

[33] Après analyse de la preuve, de la loi et du règlement, l'arbitre soussigné :

-condamne l'entrepreneur à remplacer le parement de vinyle tel qu'expliqué dans la présente décision,

-accorde à l'entrepreneur un délai jusqu'au 1^{er} juin 2010 pour effectuer les travaux,

-condamne l'entrepreneur et l'administrateur à payer les frais d'arbitrage à parts égales.

Alcide Fournier