

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 :
Société pour la résolution de conflits inc. (SORECONI)

Entre

Martin Kaminsky

(ci-après « le Bénéficiaire »)

Et

Les Habitations Raymond Guay Inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE Habitation du Québec Inc.

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 900117
N° dossier SORECONI : 160103001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Martin Kaminsky
Pour l'entrepreneur :	Raymond Guay
Pour l'administrateur :	Me Pierre-Gabriel Lavoie
Date(s) d'audience :	31 mai 2016
Lieu d'audience :	741 Ange-Aimé Lebrun, Beloeil
Date de la décision :	10 juillet 2016

Identification des parties

Bénéficiaires

Martin Kaminsky
741, Ange-Aimé Lebrun
Beloeil (Québec)
J3G 0L6

Entrepreneur

Les Habitations Raymond Guay Inc.
2500, Grand-Degré
Ste-Julie (Québec)
J3E 0B5

Administrateur

La Garantie Qualité Habitation Inc.
9200, Boul. Métropolitain Est
Anjou (Québec)
H1K 4L2

Historique du dossier

10 juillet 2012 :	Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie
7 septembre 2012 :	Prise de possession du condo
14 septembre 2012 :	Premier appel à l'Entrepreneur concernant le plancher flottant
15 septembre 2012 :	Inspection pré-réception
26 novembre 2012 :	Contrat notarié
15 novembre 2015 :	Ouverture du dossier- réclamation à la Garantie
13 janvier 2016 :	Inspection par la Garantie
1 ^{er} février 2016 :	Décision de l'Administrateur
1 ^{er} mars 2016 :	Demande d'arbitrage
10 mars 2016 :	Nomination d'un arbitre
13 avril 2016 :	Convocation des parties à l'audience prévue le 19 mai 2016
15 avril 2016 :	Modification de la convocation des parties désormais prévue pour le 31 mai 2016
31 mai 2016 :	Visite des lieux et audience
10 juillet 2016 :	Sentence arbitrale

[1] Le 10 juillet 2012, le Bénéficiaire se porte acquéreur d'un condo situé au 741 Ange-Aimé Lebrun à Beloeil et construit par Les Habitations Raymond Guay Inc. de Ste-Julie.

[2] Le 7 septembre 2012, le Bénéficiaire prend possession de son condo et dès le 14 septembre 2012, il place un appel à l'Entrepreneur pour lui signifier les problèmes qu'il a décelés et affectant le plancher flottant.

[3] Il est cependant à noter que dans le rapport d'Inspection pré-réception daté du 15 septembre 2012, aucune remarque ou réserve n'a été faite concernant les planchers flottants.

[4] À l'audience, le Bénéficiaire a déposé des copies de courriels expédiés à l'Entrepreneur concernant le mauvais état des planchers et datés du 27 septembre 2012, du 15 janvier 2013, du 24 septembre 2013 et du 22 septembre 2014.

[5] Finalement, le 20 août 2015, le Bénéficiaire envoie la mise en demeure suivante à l'Entrepreneur :

Monsieur,

Je vous écris suite aux nombreuses rencontres infructueuses visant à régler un problème de plancher flottant que j'éprouve depuis la prise de possession de mon unité condominium, soit Octobre 2012. Vous avez pris connaissance des anomalies à deux reprises en venant vous-même sur les lieux et avez demandé l'expertise d'un représentant des Planchers GSM (Fournisseur du plancher) qui à son tours est venu constater les différent problèmes. L'avis des Planchers GSM est que les problèmes ont été causés par une mauvaise installation et non pas un défaut du fabricant de plancher. Nous sommes maintenant en Août 2015 et aucune action n'a été portée pour corriger les problèmes mentionnés plus bas.

1- À certains endroits, le plancher a des poches d'air et lorsque l'on marche dessus, on peut entendre l'air sortir, Ce problème peut être causé par une mauvaise installation ou un creux dans la base de béton sous le plancher. Voir pièce jointe 1.1

2- Les moulures en T (moulures de transition) entre le plancher et la céramique. La différence d'hauteur entre le plancher et la céramique est important et les moulures utilisé ne conviennent pas. Les moulures

bougent lorsque l'on marche dessus et il y a possibilité de trébucher à certain endroit. Voir pièce jointe 2.1

3- Joint brisé (gondolé) au niveau des jonctions entre les lames. Voir pièce jointe 3.1, 3.2 et 3.3

4- Bruit et craquement lorsque l'on marche sur le plancher.

Les problèmes ci-dessus devront être corrigés dans les 30 jours suivant la réception de cette lettre sans quoi une mise en demeure de la garantie concernant les vices de construction vous sera envoyée ainsi qu'à Qualité Habitations pour entamer une procédure de conciliation.

[6] À la visite des lieux tenue le 31 mai 2016, l'arbitre soussigné a été à même de constater que les problèmes soulevés par le Bénéficiaire sont bien réels.

[7] En effet, à certains endroits du plancher, les lattes ne sont pas tout à fait au même niveau; à d'autres endroits, le plancher craque anormalement; à d'autres endroits, le plancher s'enfoncé lorsqu'on marche dessus comme par exemple dans le walk-in de la chambre des maîtres; de plus, la moulure placée entre le plancher flottant et la céramique de la cuisine est brisée, etc...

[8] Dans sa décision du 1^{er} février 2016, l'Administrateur de la Garantie ne nie pas l'existence des problèmes mais refuse d'intervenir parce que la réclamation a été présentée après l'expiration des délais prévus au contrat de garantie.

[9] L'Administrateur se réfère aux règles convenues par les parties elles-mêmes en signant le contrat de garantie, à savoir :

Tel que stipulé aux articles 6.4.2.3, 6.4.2.4 et 6.4.2.5 du contrat de garantie obligatoire, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et malfaçons.

Entre la situation observée et la dénonciation à la Garantie Qualité Habitation, il s'est écoulé plus de 34 mois.

[10] Le règlement sur le plan de garantie des maisons neuves en vigueur au moment de la signature du contrat d'achat, énonce :

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;

[11] Or, dans le présent litige, le Bénéficiaire affirme avoir découvert les problèmes avec le plancher flottant dès la prise de possession de son condo et que ces problèmes étaient apparents.

[12] En conséquence, la dénonciation à l'Entrepreneur et à la Garantie aurait dû être faite au moment de la réception du bâtiment ou tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception.

[13] Ce délai n'ayant pas été respecté, on peut, comme l'a fait l'Administrateur, considérer que les malfaçons sont non apparentes et que la garantie de un an s'applique.

[14] En ce cas, la dénonciation à l'Administrateur doit se faire dans les six (6) mois de la découverte des malfaçons.

[15] Encore là, le délai de 6 mois n'a pas été respecté, de sorte que la garantie ne s'applique plus.

[16] Le Bénéficiaire souhaiterait que l'on mette de côté le délai de dénonciation à la Garantie.

[17] Or, au moment de l'enregistrement de la réclamation du Bénéficiaire par l'Administrateur le 15 novembre 2015, la garantie d'un an (26 novembre 2012- contrat notarié - réception du bâtiment - au 26 novembre 2013) est déjà terminée depuis presque deux ans. .

[18] Malgré toute sa bonne volonté, le tribunal d'arbitrage ne peut ressusciter une garantie qui est déjà terminée.

[19] Le Tribunal ne peut retenir l'argument du Bénéficiaire à l'effet qu'il a attendu pour dénoncer le problème à la Garantie parce que l'Entrepreneur s'était engagé à faire les travaux correctifs causant ainsi le non respect du délai de dénonciation.

[20] D'abord, dans son témoignage à l'audience, l'Entrepreneur nie catégoriquement avoir pris un tel engagement envers le Bénéficiaire et ensuite, en lisant attentivement les courriels expédiés par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur et particulièrement celui du 20 août 2015, il n'est jamais question d'un engagement quelconque de l'Entrepreneur.

[21] Au contraire, ces courriels dénotaient que le problème est toujours entier et si une entente était intervenue, le Bénéficiaire l'aurait sûrement mentionné. Il s'agit donc d'une mauvaise interprétation par le Bénéficiaire du comportement de l'Entrepreneur.

[22] Selon l'article 123 du règlement, le Bénéficiaire n'ayant pas eu gain de cause, l'arbitre doit partager les frais d'arbitrage entre celui-ci et l'Administrateur.

[23] En conséquence, l'arbitre soussigné, en tenant compte de la preuve du règlement et de la jurisprudence :

- MAINTIENT la décision de l'Administrateur
- CONDAMNE le Bénéficiaire à payer 100.00 \$ à titre de frais d'arbitrage
- CONDAMNE l'Administrateur à payer le reste des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier, BA.LLL

Arbitre

Jurisprudence citée par l'Administrateur

- JEAN-FRANCOIS HOULE et ISABELLE BOUCHARD c. CONCEPT M & M Inc. et la GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC Inc.

M. Claude Dupuis, arbitre, 18 janvier 2016.

- NIKI APOLLONATOS et GEORGE KAROUNIS c. HABITATIONS LUXIM INC et la GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ Inc.

Me Jean Philippe Ewart, 4 juin 2008

-ANASTASIOS TSONIS C. QUORUM HABITATIONS INC. ET LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ Inc.

Me Jean Philippe Ewart, 3 août 2015