

CANADA

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS L.R.Q., c. B-1.1, r 1-
a, 185

DIFFÉREND Art. 19 à 24 et 106 Règlement
G.O.Q. 1998 no 27, p. 3485

M. Gaétan Dufour

Bénéficiaire de La Garantie

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ inc.**

Administrateur du Plan de La Garantie

et

Rénovation René Gauthier inc.

Entrepreneur

S E N T E N C E

Cet arbitrage porte sur la décision de l'inspecteur du service de conciliation de l'Administrateur, M. Yvan Gadbois, rendue le 27 janvier 2005.

Me Bernard Lefebvre, arbitre; **M. Gaétan Dufour**, le bénéficiaire ; **M. Yvan Gadbois**, procureur de l'Administrateur ; audience tenue le 10 mai 2005 ; dernière communication avec le bénéficiaire le 20 mai 2005; pris en délibéré le 23 mai 2005; sentence rendue le 20 juin 2005.

I. Décision de l'inspecteur

L'inspecteur décide que le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., (le Plan) ne couvre pas les éléments suivants du bâtiment du bénéficiaire:

- 1^e Installation déficiente du parement de vinyle du côté rue;
- 2^e Installation déficiente des sorties de ventilation et du robinet extérieur au parement de vinyle et;
- 3^e Installation déficiente des luminaires au parement de vinyle.

II. Position des parties

A) L'Administrateur

L'inspecteur fonde sa décision sur le fait que le bénéficiaire n'a pas dénoncé les éléments ci-dessus dans le délai de trois ans après la réception du bâtiment et qu'après ce délai de trois ans le Plan ne couvre que les vices cachés.

Or, allègue l'inspecteur, les éléments dénoncés par le bénéficiaire ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice majeur.

Donc, conclut l'inspecteur, l'arbitre doit rejeter la réclamation du bénéficiaire.

B) Le bénéficiaire

Le bénéficiaire prétend d'une part que l'inspection donnant lieu à la réception du bâtiment n'a jamais eu lieu formellement au sens du Plan. Par conséquent, conclut le bénéficiaire, l'Administrateur ne peut lui opposer l'expiration du droit de recourir au Plan.

D'autre part, les éléments rejetés par l'inspecteur seraient des défauts qui affecteront à la longue la solidité du bâtiment.

En conséquence, ces éléments dénoncés comportent un niveau de gravité et constituent un vice majeur. Dans ce cas, conclut le bénéficiaire, l'arbitre doit accueillir sa réclamation.

Ensuite, l'Administrateur a entretenu un flou concernant l'adhésion de l'entrepreneur au Plan de garantie.

C) L'entrepreneur

Dûment convoqué, l'entrepreneur ne s'est pas présenté à l'arbitrage.

III. LES FAITS

La réception du bâtiment

L'inspecteur dépose le formulaire " Demande de réclamation " rempli par le bénéficiaire et signé le 22 août 2000.

L'inspecteur souligne la date du 1^e janvier 2000 écrite à la rubrique " Date de réception du bâtiment ".

De son côté, le bénéficiaire décrit les faits dans l'ordre chronologique. D'abord, les ouvriers quittent le chantier en décembre 1999 sans avoir terminé les travaux et l'entrepreneur ne répond pas à ses appels.

Ensuite, l'entrepreneur a reporté l'exécution des travaux parce qu'il était à la recherche de l'accréditation de l'APCHQ. L'entrepreneur a continué les travaux lorsqu'il fut accrédité mais il a accusé beaucoup de retards.

Finalement, le bénéficiaire fait valoir que la date de réception du bâtiment indiquée sur le formulaire " Demande de réclamation " ne reflète pas la réalité.

Les caractéristiques des éléments dénoncés par le bénéficiaire

Le bénéficiaire dépose l'analyse faite par M. Robert Paradis relative aux éléments dénoncés à l'Administrateur. M. Paradis est un représentant de la firme " Produits de bâtiment Résidentiel inc. ".

M. Paradis a vérifié les lieux le 28 avril 2004.

M. Paradis écrit:

« DE
PRODUITS DE BÂTIMENT RÉSIDENTIEL INC
2395 AVE WATT PARC COLBERT
STE FOY, QUEBEC
GIP3X2 .
BUR 1-800-463-8580
FAX 1-877-653-7033

À M. GAÉTAN DUFOUR
144 RUE SANTIER
PETIT LAC ÉTERNITÉ
RIVIÈRE ÉTERNITÉ
QUÉBEC
GOG IPO
1-418-272-2429

DEMANDE DU CLIENT DE VÉRIFIER SON VINYLE QUI
SORT TOUJOURS DE SON ENCLENCHEMENT ET DE
CERTAINES FEUILLES QUI ONDULENT.

LE 28-04-2004 J'AI ÉTÉ VÉRIFIER L'INSTALLATION DU
PAREMENT DE VINYLE.

COMME J'AI PU DÉMONTRER À M. DUFOUR SUR LE MUR COTÉ RUE, AU DESSUS DE LA FENÊTRE DU REZ DE CHAUSSÉE, UN PANNEAU N'A PAS ÉTÉ ENCLANCHÉ COMME IL SE DOIT, CE QUI A EU POUR EFFET DE LE CLOUER TROP BAS CE QUI EN RÉSUITE UNE PRESSION VERS LE BAS DU PANNEAU QUI LE POUSSE CONSTAMMENT A SE SÉPARER DU PANNEAU PLUS BAS DANS LEQUEL IL EST SUPPOSÉ ÊTRE ENCLANCHÉ AU FOND.

J'AI SORTI LE PANNEAU DE SES CLOUS ET IL A IMMEDIATEMENT REPRIS SA PLACE NORMALE VERS LE HAUT OU IL AURAIT DU ÊTRE INSTALLÉ. LES CLOUS EN PLACE ONT DISPARUS EN ARRIÈRE DU PANNEAU ÉTANT CLOUÉS TROP BAS.

TOUS LES AUTRES PANNEAUX EN HAUT DE CELUI QUI EST INSTALLÉ TROP BAS SONT AUTOMATIQUEMENT EUX AUSSI CLOUÉS TROP BAS. QUAND LE PANNEAU VA ÊTRE REMIS À SA PLACE TOUS LES AUTRES EN HAUT DE CELUI ÇI DEVRONT ÊTRE ENLEVÉS ET RECLOUÉS À LA BONNE PLACE.

LES SORTIES DE SÉCHEUSE DE VENTILATION ET DE ROBINET ONT ÉTÉ VISSÉES DIRECTEMENT DANS LE VINYLE, CE QUI A POUR EFFET D'EMPRISONNER LE VINYLE SUR PLACE, DE L'ÉCRASER ET DE L'EMPÊCHER DE PRENDRE SON EXPANSION NORMALE.

DONC IL ONDULE ET IL EMPIRERA AVEC LE TEMPS.

UN J AURAIT DÛ ÊTRE UTILISÉ AUTOUR DE SES FIXTURES. ON NE DOIT JAMAIS EMPRISONNER LE REVETEMENT AVEC DU CALFEUTRANT OU DES VIS.

PHOTOS FOURNIES. IL y A EU MAUVAISE INSTALLATION DONC LE VINYLE RÉAGIT MAL. IL N'Y A PAS DE GARANTIE DU FABRICANT QUI COUVRE LA MAUVAISE INSTALLATION.

SI VOUS AVEZ BESOIN DE RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES, N'HÉSITÉS PAS À M'APPELER, IL ME FERA PLAISIR DE VOUS AIDER.

ROBERT PARADIS
BUR 1-800-463 8580
FAX 1-877-653-7033 »

Visite des lieux

Le Tribunal a visité les lieux le 10 mai 2005 et les procureurs ont déposé les photos dont les images correspondent à ce qui s'infère de nos observations

La dénonciation à l'entrepreneur et à l'Administrateur du Plan

Le bénéficiaire affirme avoir demandé verbalement à l'entrepreneur de corriger les défauts mentionnés dans le rapport de M. Paradis. Ses appels furent vains.

Finalement, le 13 septembre 2004, le bénéficiaire dénonce la situation par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur et ce dernier demande à l'entrepreneur d'intervenir dans un délai de quinze jours.

Le 7 octobre 2004, l'Administrateur du Plan convoque les parties à une inspection du bâtiment.

L'inspection eut lieu le 21 janvier 2005.

IV. ANALYSE ET DÉCISION

La réception du bâtiment

Le formulaire " Demande de réclamation " est un document préétabli comportant des "blancs" destinés à recevoir les informations du bénéficiaire en vue de produire des effets juridiques.

Les informations données par le bénéficiaire font preuve contre lui parce qu'elles sont présumées valides. Mais il s'agit d'une présomption relative qui peut être combattue par une preuve contraire selon les modalités ordinaires de droit.

Pour renverser la validité de l'écrit, le bénéficiaire devait prouver que les conditions de formation des contrats n'ont pas été respectées et que la sanction consiste à frapper de nullité la date de réception indiquée à la rubrique " Date de réception du bâtiment " du formulaire " Demande de réclamation ".

Je constate l'absence de preuve à cet effet.

Force m'est de conclure que le formulaire " Demande de réclamation " est un document valablement fait et que la date du 1^e janvier 2000, indiquée à la rubrique " Date de réception du bâtiment ", reflète la réalité et comporte les effets juridiques mentionnés dans le contrat de garantie du Plan.

La qualification des éléments dénoncés par le bénéficiaire

La qualification des éléments dénoncés par le bénéficiaire est une question de fait et de droit. L'arbitre est maître du droit. Ainsi, l'arbitre n'est pas lié par les qualificatifs utilisés par les témoins et dans les écrits pour décrire l'état de l'objet de leur analyse.

Nous avons observé les déclins de vinyle sur le mur de la maison, côté rue et nous avons constaté des ondulations. Ou bien les ondulations résultent du comportement ou du défaut de fabrication du matériau, ou bien il s'agit d'une pose défectueuse.

Dans le premier cas, il s'agit de défauts apparents et la dénonciation est tardive.

Dans le deuxième cas, le tribunal doit décider s'il s'agit d'un vice caché.

En l'espèce, l'analyse du représentant de la firme " Produits de bâtiment Résidentiel inc. " constitue non seulement la preuve de l'état des éléments dénoncés par le bénéficiaire au moment où le représentant a visité les lieux mais aussi la preuve des effets de ces éléments dans le futur si aucune correction n'est apportée à court ou moyen terme.

Or, l'analyse déposée par le bénéficiaire démontre sans équivoque que l'installation et la pose des déclin de vinyle sur un des murs de son bâtiment ont créé la défectuosité. L'installation et la pose défectueuses ne sont pas apparentes. Je suis convaincu qu'un consommateur ordinaire ne peut savoir si la pose des déclins satisfait ou pas la norme afférente.

En l'espèce, le véritable défaut affectant les déclins ne pouvait pas être rendu présent au bénéficiaire avant l'inspection de la sortie de la ventilation de la sècheuse, de celle du robinet du boyau d'arrosage et de l'encadrement des luminaires.

C'est sans hésitation que je décide que l'installation et la pose du parement de vinyle du côté rue équivalent à vice caché et comportent un niveau de gravité assimilable à un vice majeur.

En conséquence, le bénéficiaire a dénoncé ce vice dans le délai prévu au Règlement du Plan de Garantie.

V. DÉCISION

Pour tous ces motifs, le Tribunal infirme la décision de l'inspecteur du Plan de la Garantie au regard de l'installation du parement de vinyle du mur du côté rue du bâtiment du bénéficiaire.

Comme les éléments relatifs à l'installation des sorties de ventilation et du robinet extérieur au parement de vinyle et celle relative aux luminaires sont l'accessoire du parement de vinyle du mur, il suit que l'accessoire suit le principal.

L'arbitre enjoint l'Administrateur de faire corriger et parachever les travaux en cause.

L'Administrateur assume tous les frais d'arbitrage.

Ainsi décidé à Montréal, le 20 juin 2005,

Me Bernarde Lefebvre