

Régie du Bâtiment du Québec

Contrat de garantie no:QH : 10958-1

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 060304001

Michel Dagenais

Bénéficiaire-demandeur

c.

9094-3184 Quebec Inc.

Entrepreneur-défendeur

et

La Garantie Qualité Habitation Inc.

Administrateur –Mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(C. B1.1 r.0.2)

Arbitre
Alcide Fournier
800, Boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 2450
Montréal, Qc.
H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire	Michel Dagenais 5223 Quévillon St-Hubert, Qc J3Y 2V5
Entrepreneur	9094-3184 Quebec Inc. 19 Chênevert St-Luc, Qc J2W 1H7
Administrateur	La Garantie Qualité Habitation Inc. 7400, Boul des Galeries d'Anjou Bureau 200 Montréal, Qc H1M 3M2

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 21 avril 2006.

Historique du dossier :

01 décembre 2003 :	Réclamation du bénéficiaire concernant le revêtement du vynile extérieur
19 février 2004 :	Inspection du bâtiment
12 mars 2004 :	Décision de l'administrateur obligeant l'entrepreneur à faire les travaux de correction
15 avril 2004 :	Devis de travaux fourni par Darcon Inc. pour la réparation, entre autres, du vynile
27 février 2006 :	Nouvelle réclamation du bénéficiaire concernant le vynile
27 février 2006 :	Refus d'intervenir de la part de l'administrateur
10 mars 2006 :	Demande de l'administrateur pour une nouvelle vérification par Darcon Inc.
6 mars 2006 :	Demande d'arbitrage
21 avril 2006 :	Nomination d'un arbitre
8 mai 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
2 juin 2006 :	Visite des lieux et audience

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

-le bénéficiaire, M. Michel Dagenais et son épouse, Mme Céline Lefebvre,
-l'administrateur est représenté par M. Sylvain Beausoleil, conciliateur, Mme Marie-Eve Lauzon, stagiaire, et Me Avelino De Andrade.

[2] L'entrepreneur en faillite, bien que dûment convoqué, n'est pas présent.

[3] À la conférence préparatoire, il est établi qu'un seul point est en litige, soit le parement de vynile du mur gauche de l'unité résidentielle.

[4] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le parement de vynile du côté gauche de la maison est endommagé.

[5] Suite à la décision de l'administrateur le 12 mars 2004, des travaux de réparation au parement de vynile ont été faits par la firme Darcon Inc., le ou vers le 15 avril 2004, du côté gauche de la maison.

[6] Le 27 février 2006, le bénéficiaire informe l'administrateur que le parement de vynile du côté gauche de sa résidence est à nouveau endommagé, précisément à l'endroit où des travaux de réparation ont été réalisés.

[7] Le jour même, l'administrateur de la Garantie refuse la demande du bénéficiaire puisque, selon lui, les dommages ont plutôt été causés par de forts vents survenus le 17 février sur tout le Québec.

[8] À l'audience, le procureur de la Garantie dépose des coupures de presse démontrant que le 17 février 2006, tout le Québec a été balayé par une tempête de vent atteignant 110 km/heure.

[9] Ces forts vents, accompagnés de neige, ont provoqué des carambolages monstres sur les routes, entre autre à Embrun à l'est d'Ottawa et sur la 30, à la hauteur de Contrecoeur.

[10] À d'autres endroits, des dommages ont été causés, un toit a même été arraché, un train transportant des conteneurs vides a même été renversé sur le pont Victoria.

[11] Le journal La Presse écrit : « Vers 14 heures, Environnement Canada a enregistré une rafale de vent de 111 km/heure à l'aéroport de Dorval. Il s'agit d'un événement météorologique relativement rare à cette période de l'année. »

[12] Selon l'administrateur de la Garantie, le présent litige soulève une question de principe à savoir qu'il ne peut être tenu responsable des dommages causés à une propriété par des conditions climatiques extrêmes, comme ce fut le cas le 17 février 2006.

[13] Le bénéficiaire quant à lui, ne nie pas que le 17 février 2006, de forts vents ont balayé le Québec et l'est ontarien.

[14] Il constate cependant, que le seul dommage à survenir à sa résidence a été exactement à l'endroit où des travaux de réparation ont été réalisés et que le reste du parement de vynile n'a pas été endommagé.

[15] Il constate également que parmi les autres maisons dans son voisinage qui comportent également des parements de vynile, pas une n'a été endommagée.

[16] Pour le bénéficiaire, le parement de vynile a été endommagé parce qu'il a été mal installé dès le départ, qu'il a fallu le réparer en 2004 et qu'il faut à nouveau le réparer au même endroit en 2006.

[17] Pour l'arbitre soussigné, il est clair que le vent a joué un rôle dans le dommage subi par la maison des bénéficiaires.

[18] Cependant, le parement de vynile, lorsqu'il est bien installé, doit résister aux conditions climatiques qui prévalent dans la province.

[19] Ce qui est particulier au présent litige, c'est que le dommage soit survenu à l'endroit même où des réparations avaient dû être faites en 2004, parce que le parement de vynile se détachait à cet endroit.

[20] Or, en 2004, il n'a pas été mis en preuve que le parement de vynile s'est détaché à la suite de forts vents.

[21] Il y avait donc en 2004, une malfaçon dans la pose du parement de vynile qui a provoqué son détachement de ses assises.

[22] On peut donc déduire que cette malfaçon dans la pose du vynile n'a pas été complètement corrigée par les travaux de 2004 puisque le reste du parement de vynile du mur gauche de la maison est resté bien en place malgré les forts vents.

[23] Par ailleurs, le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a pour but la protection du consommateur et doit être interprété en sa faveur.

[24] L'arbitre estime donc que la malfaçon au parement de vynile du mur gauche de la résidence du bénéficiaire n'a pas été complètement corrigée en 2004, que les vents du 17 février 2006 l'ont fait réapparaître et que l'administrateur devra procéder à nouveau aux travaux requis pour corriger définitivement la situation.

[25] Durant l'audience, le procureur de l'administrateur mentionne que le prêteur hypothécaire du bénéficiaire retient toujours une somme de 4 109.93 \$ due pour les travaux de construction de la résidence.

[26] L'article 11 du règlement sur le plan de garantie prévoit :

Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.

[27] L'administrateur dépose à l'audience des factures pour une somme de 14 893.06 \$ représentant le coût de travaux qu'il a dû faire effectuer à la résidence du bénéficiaire suite à la faillite de l'entrepreneur.

[28] L'arbitre constate donc que l'administrateur de la garantie est bien fondé en fait et en droit de réclamer ladite somme de 4 109.93 \$ du prêteur hypothécaire du bénéficiaire.

[29] De plus, le bénéficiaire dépose une lettre datée du 21 juin 2004, autorisant le prêteur hypothécaire à faire tous les déboursés requis.

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

-ordonne à la Garantie de procéder, dans les 60 jours des présentes, à la réparation du parement de vynile du mur gauche de la résidence du bénéficiaire.

-conformément au règlement, condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

14 juin 2006