

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE RÈGLEMENT  
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98)**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° :   GAMM    2011-13-006  
                  GQH     76820-4089; 76820-4591

---

ENTRE :

CHANTAL RENAUD

(ci-après la bénéficiaire)

ET :

GARANTIE QUALITÉ HABITATION

(ci-après l'administrateur)

ET :

4176855 CANADA INC. / BOULET CONSTRUCTION

(ci-après l'entrepreneur)

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Johanne Despatis**

---

Pour la bénéficiaire  
Pour l'administrateur  
Pour l'entrepreneur

Mme Chantal Renaud  
M<sup>e</sup> Jean-Raymond Paradis  
M. André Bissonnette

Date de l'audience  
Lieu de l'audience  
Date de la sentence

16 avril 2013  
Gatineau  
13 mai 2013

Adjudex inc.  
JD-1211-35009-GAMM  
SA 8103

I

**INTRODUCTION**

[1] Madame Chantal Renaud, la bénéficiaire, conteste en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le Règlement de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Règlement*, la décision suivante rendue le 16 juillet 2012 par la Garantie Qualité Habitation, l'administrateur :

*En vertu du texte de Garantie, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître le point 1 pour les raisons données à leur suite respective :*

*1. Peinture : décollement*

*[...]*

*Commentaires de la bénéficiaire au moment de l'inspection*

*La bénéficiaire nous montre le produit qu'elle a utilisé lors de ses divers travaux de peinture, en outre pour le découpage.*

*[...]*

*Commentaires de l'entrepreneur au moment de l'inspection*

*Monsieur Brian Melenhorst nous informe que la peinture utilisée pour ledit appartement est le même utilisé pour tous les autres projets, soit la marque Betonel. La peinture est appliquée au pistolet.*

*Constataion du conciliateur*

*Lors de notre visite, du 14 juin 2012, dans le but de tester le produit utilisé, nous avons demandé à la bénéficiaire de coller des rubans à masquer aux endroits suivants :*

*[...]*

*Entendu que les rubans à masquer seront laissés en place jusqu'au lundi 18 juin prochain.*

*Le 18 juin 2012, tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur s'est présenté audit appartement afin d'enlever les rubans à masquer.*

*Il y a eu décollement de la peinture aux deux endroits suivants tels que montrés sur les photos prises le 12 juillet 2012 :*

*[...]*

*Lors de notre visite du 12 juillet dernier, nous avons effectivement observé le décollement ponctuel de la peinture à deux endroits.*

*Après vérification au site virtuel du produit concerné, une recommandation est donnée pour les surfaces peinturées au pistolet, et dont voici l'extrait :*

*FrogTape peut-il être utilisé avec de la peinture au pistolet?*

*FrogTape doit fonctionner pour cette application. Come il existe un grand nombre de fabricants de peinture au pistolet et de compositions*

*de couchage, nous vous recommandons de toujours tester FrogTape avant de l'utiliser.*

*[...]*

*Considérant que le fabricant du produit reconnaisse qu'il est possible que le ruban à masquer puisse faire décoller la peinture appliquée au pistolet;*

*Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de nos deux visites, ce point ne peut être considéré comme une malfaçon.*

*De plus, n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à La garantie Qualité Habitation dans l'année suivant la prise de possession de la résidence par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice caché au sens des articles 1726 ou de l'article 2103 du Code civil du Québec et selon l'article 6.4.2.4 du contrat de garantie obligatoire de maison neuve, et dont voici l'extrait :*

*[...]*

*Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de nos deux visites, ce point ne peut être considéré comme un vice caché.*

*Décision*

*Par conséquent, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.*

[2] J'étais également saisie de la contestation des points 1. *Salle de bain : Douche* et 2. *Mur de partition entre la salle de bain et la chambre des maitres : porte* de la décision rendue par l'administrateur le 14 octobre 2011. Au cours de l'audience, la bénéficiaire a retiré sa demande d'arbitrage devant l'engagement de l'entrepreneur d'effectuer les correctifs ordonnés avant le 12 juillet 2013. Je donnerai acte de ce règlement dans mes conclusions finales.

## II

### LES FAITS

[3] La bénéficiaire a signé l'acte de réception de sa copropriété située à Gatineau le 16 février 2011. Il s'agissait d'une nouvelle copropriété couverte par le *Règlement*.

[4] Selon le témoignage de madame Renaud, en novembre 2011, en retirant le ruban de découpe qu'elle avait installé sur son mur de salon, la peinture appliquée sur le mur décollait. À l'époque, dit-elle, elle a cru possiblement que le problème était dû au type de ruban utilisé ou à la façon dont elle l'avait retiré.

[5] Toutefois, explique madame Renaud, la situation s'est reproduite lorsqu'elle a peinturé les murs de son unité en janvier puis en avril 2012. Lorsqu'elle a retiré le ruban quelque 48 heures plus tard, la peinture s'est encore décollée. C'est dans ces circonstances qu'elle dénonce le 2 mai 2012 la situation dans les termes suivants :

*Dans le but de peindre ma demeure, j'ai acheté tout ce dont j'avais besoin dans un magasin de peinture spécialisé.*

*Après avoir pris soin de masquer les endroits nécessaires avec du ruban « Frog » tel que conseillé par le magasin de peinture, j'ai peinturé deux couches en utilisant une peinture de qualité supérieure.*

*Lorsque le temps est venu d'enlever le ruban, peu importe la délicatesse avec laquelle je le décollais, la peinture originale restait collée au dos de celui-ci, découvrant jusqu'au ciment à joint et à certains endroits jusqu'au papier, comme vous le constaterez sur les photos en pièces jointes.*

*J'ai donc fait d'autres essais en utilisant d'autres marques de ruban à peinture, pour en arriver aux mêmes résultats. De plus, la peinture originale s'enlève à l'aide d'un simple chiffon mouillé sur les joints.*

*Il m'est donc impossible de peindre mon domicile ou d'installer du papier peint, puisque la peinture originale appliquée par Boulet Construction n'a pas adéquatement adhéree aux murs ni aux plafonds.*

*[...]*

[6] Monsieur Michel Labelle, conciliateur au service de l'administrateur, a procédé à une visite des lieux les 14 juin et 12 juillet 2012 et fait rapport le 16 juillet suivant, rapport dont l'essentiel est reproduit plus haut.

[7] Monsieur Labelle explique avoir jugé que le problème n'en serait pas un de malfaçon couvert par le Règlement et ce, essentiellement pour les raisons déjà mentionnées dans son rapport. Il reconnaît que la peinture n'a pas été appliquée au pistolet sur les murs mais bien au pinceau tout en affirmant que cela ne change rien à sa conclusion.

[8] Pour sa part, l'entrepreneur a fait entendre monsieur Luc Séguin, entrepreneur en peinture de bâtiment. Il raconte avoir peinturé la copropriété de la bénéficiaire avec de la peinture de qualité tout en affirmant avoir appliqué une couche d'apprêt. Selon lui, il ne faut pas laisser le ruban de découpe plus de 24 heures. Idéalement, il faut le retirer le plus rapidement possible, soit quelques heures après.

[9] Monsieur Denis Chayer, représentant des ventes chez Bétonel explique que la peinture utilisé par l'entrepreneur est une peinture de qualité. Quand à l'utilisation du ruban, tout comme monsieur Séguin, monsieur Chayer dit qu'il ne faut pas le laisser plus de quelques heures.

### III

#### ANALYSE ET DÉCISION

[10] Le *Règlement* énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers la bénéficiaire. C'est donc en vertu de celui-ci que je dois déterminer les droits de chacun. Ainsi, ma compétence en l'espèce se limite à vérifier si la garantie offerte par le *Règlement* est respectée.

[11] Il importe de se rappeler que quiconque exerce un recours en justice a généralement le fardeau de démontrer le bien fondé de ses prétentions (article 2803 du *Code civil du Québec*). Cette règle, dite de la charge ou du fardeau de la preuve, vaut ici de même que cette autre règle générale, règle dite de la prépondérance de la preuve, également énoncée au *Code civil du Québec* :

*2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.*

[12] Donc, quand on veut faire sanctionner un droit par un tribunal, il faut démontrer détenir ce droit et le faire au moyen d'une preuve convaincante.

[13] Ces principes étant posés, je dois donc décider du bien fondé du recours de la bénéficiaire suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve prépondérante présentée.

[14] Pour décider du point en litige, il y a lieu de voir d'abord si la bénéficiaire a dénoncé la situation à l'administrateur et à l'entrepreneur en conformité des dispositions du *Règlement* relatives à la garantie contre les malfaçons non apparentes.

[15] L'article 27 du *Règlement* stipule :

*27. La garantie d'un Plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :*

*[...]*

*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 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;*

*[...]*

[16] Le délai stipulé à l'article 27 (3) du *Règlement* d'un an suivant la réception vise la découverte de la malfaçon et non sa dénonciation. Celle-ci, toujours selon le *Règlement*, doit plutôt être faite dans un *délai raisonnable*, délai qui cependant, toujours selon le *Règlement*, ne doit pas excéder six mois de la découverte. Le *Règlement* distingue donc ainsi *découverte* et *dénonciation*. Or, le délai de dénonciation ne court qu'après la découverte et indépendamment du délai prévu pour la découverte elle-même. Ce délai donc peut courir au-delà de celui prévu pour la découverte et donc excéder l'année suivant la réception.

[17] En l'espèce, la preuve révèle que la bénéficiaire a dénoncé la situation par écrit à l'administrateur et à l'entrepreneur le 2 mai 2012. Selon la preuve, la situation a été découverte quelque part à la fin novembre ou début décembre 2011, donc au cours de l'année suivant la

réception. Le problème a par la suite été dénoncé le 2 mai 2012 ; donc moins de six mois après sa découverte.

[18] Ainsi, la situation en litige a été découverte à l'intérieur de la première année suivant la réception et dénoncée dans un délai n'excédant pas six mois de cette découverte. D'ailleurs, ni l'administrateur ni l'entrepreneur n'ont soutenu que le délai écoulé entre la découverte et la dénonciation aurait été déraisonnable.

[19] Par conséquent, le problème allégué pouvait donc être analysé sous l'angle de la garantie contre les malfaçons non apparentes.

[20] Cela dit, s'agissant de la garantie contre les malfaçons non apparentes, on l'a vu, tout bénéficiaire qui s'en dit victime a le fardeau de démontrer que ce dont il se plaint constitue bel et bien une malfaçon au sens du *Règlement*.

[21] Or, la preuve présentée à l'égard du point 1 ne permet pas de retenir cette prétention. Avec égards, l'affirmation de la bénéficiaire voulant que la situation ait été *anormale* est insuffisante en outre d'être contredite par l'inspecteur Labelle et le peintre Luc Séguin. Selon le témoignage non contredit de ces derniers, la situation résulte plutôt du fait que le ruban de découpe a été laissé trop longtemps sur le mur. En somme, la preuve prépondérante présentée ne permet pas d'écarter la décision de l'administrateur selon laquelle la situation observée ne peut considérée comme une malfaçon.

#### IV

#### CONCLUSIONS ET DISPOSITIF

[22] Pour toutes les raisons qui précèdent, le tribunal

- Rejette la réclamation concernant le point 1. *Peinture : décollement* de la décision rendue le 16 juillet 2012.
- Prend acte du règlement intervenu à l'égard des points 1. *Salle de bain : Douche* et 2. *Mur de partition entre la salle de bain et la chambre des maitres : porte* de la

décision rendue par l'administrateur le 14 octobre 2011 et ordonne aux parties de s'y conformer;

➤ Déclare, conformément aux dispositions de l'article 37 du *Règlement* que les coûts des présentes seront à la charge de l'administrateur.

Montréal, ce 13 mai 2013

---

Johanne Despatis, arbitre

Adjudex inc.  
JD-1211-35009-GAMM  
SA 8103