

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

MONTRÉAL

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

Mme Johanne Brodeur et M. Yves Joly

bénéficiaires

et

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

administrateur

et

Goyette, Duchesnes et Lemieux

mis-en-cause

D É C I S I O N

Le Tribunal doit trancher deux contestations déposées par l'entrepreneur à l'encontre de deux décisions rendues par l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur les 21 juin et 8 août 2002 l'enjoignant à verser aux bénéficiaires des indemnités de 2 735.81\$ et 2 264.19\$ à titre de frais de relogement, déménagement et entreposage encourus par ceux-ci en raison du retard de l'entrepreneur à livrer la maison familiale.

Me Bernard Lefebvre, arbitre, www.Instantia.ca; **M. Yves Joly**, pour les bénéficiaires; **Me François Caron**, procureur de l'administrateur; **Me Serge Crochetière**, pour le mis-en-cause; audience tenue le 14 février 2003; décision rendue le 9 avril 2003.

RÉSUMÉ

Par contrat d'entreprise signé le 18 janvier 2001, l'entrepreneur s'engageait à livrer la maison le 1^{er} mai 2001. Les parties conviennent que la date réelle d'occupation de la maison est le 12 juillet 2001.

L'entrepreneur admet que les bénéficiaires ont réellement encouru des frais de relogement, déménagement et entreposage dus au retard de livraison mais il entend démontrer que ces frais ont été payés en vertu d'une entente conclue avec les bénéficiaires le 12 juillet 2001 qui prévoit un versement global de 20 000.00\$ couvrant non seulement les frais de relogement mais aussi les défauts d'implantation de la maison.

Les bénéficiaires soumettent que le montant de 20 000.00\$ résout un litige découlant d'un défaut d'implantation et de construction de la maison et ne couvre pas les frais de relogement, déménagement et entreposage.

L'administrateur conclut que le bénéficiaire peut renoncer valablement à recevoir une indemnité pour frais de retard suivant le règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, le Plan, (L.R.Q., c. B-1.1, r 1-a, 185).

Mais cette renonciation doit être expresse (écrite) et non faite à l'avance, c'est-à-dire avant la naissance de son droit.

D'un commun accord, le Tribunal doit indiquer si l'entente du 12 juillet 2001 couvre les frais de relogement, déménagement et entreposage encourus par les bénéficiaires.

Au cours du délibéré, les parties ont accepté de prolonger le délai prévu pour rendre sentence.

Les éléments de preuve pertinents au litige apparaissent ci-après.

I. LA PREUVE

Le 4 mai 2001, les bénéficiaires, par leur représentant, mettent en demeure l'entrepreneur de respecter les termes du contrat d'entreprise conclu le 18 janvier 2001.

La mise en demeure du 4 mai 2001 porte sur les points suivants :

« Le 4 mai 2001

SOUS TOUTE RÉSERVE PAR HUISSIER

GOYETTE. DUCHESNE & LEMIEUX INC.
515, rue Leclerc
suite 201
Repentigny (Québec) J6A 8G9

OBJET: Yves Joly et Johanne Brodeur
C/Goyette. Duchesne & Lemieux inc.
*Re: Propriété située au 3761 rue De Calvi,
Fabreville, Laval*
Notre référence: 31412-0

Madame,
Monsieur,

Nous sommes les procureurs de Yves Joly et Johanne Brodeur qui nous mandatent pour vous transmettre la présente mise en demeure.

Votre compagnie s'est engagée à livrer à nos clients pour le 1er mai 2001 une résidence construite au 3761 De Calvi à Laval.

En plus du retard encouru par votre compagnie sur lequel nous reviendrons plus loin dans la présente mise en demeure, il s'avère que la maison n'est pas construite là où elle aurait dû sur son terrain puisqu'elle est située à une distance trop restreinte du terrain situé au nord où une maison est déjà construite et occupée par ses propriétaires.

La situation décrite fait en sorte que trois fenêtres situées sur le côté nord de la maison destinée à nos clients sont maintenant en situation de vue illégale en plus de contrevenir à la réglementation de la ville de Laval relative à l'implantation des immeubles d'habitation.

Dans la correspondance reçue par nos clients par l'intermédiaire de l'arpenteur-géomètre, la possibilité d'obtenir une servitude de vue et une permission de dérogation mineure par la ville de Laval est évoquée.

Non seulement la maison a-t-elle été localisée trop au nord sur le terrain lui étant destiné mais elle a également été localisée trop à l'est de telle manière que nos clients perdent 2 pieds $\frac{1}{2}$ de leur terrain pour les fins d'aménagement de leur cour arrière.

Il s'agit là d'un vice grave de la construction destinée à nos clients étant donné que la dimension de la cour arrière a une importance capitale pour eux en plus d'avoir une très grande importance pour la détermination de la valeur d'une propriété telle que celle destinée à nos clients.

En conséquence de ce qui précède, nos clients adoptent les positions suivantes:

- a) Nos clients déménageront dès que possible dans la maison du *3761 De Calvi à Laval* et insistent pour que la pénalité de retard s'élevant à 150 \$ par jour aux termes de leur contrat avec votre compagnie leur soit payée au jour où la maison leur sera rendue disponible. Vous serez également tenu des frais de déménagement et d'entreposage qui devront être encourus du fait du retard dans la livraison de la maison;
- b) Nos clients demandent par ailleurs que vous corrigiez sans délai la situation illégale occasionnée par le fait que la maison est située trop près de la limite nord du terrain sur lequel elle est bâtie. Cette correction par le biais de l'obtention d'une servitude de vue permanente et d'une dérogation permanente à la réglementation municipale devra être obtenue à vos entiers frais et dépens;
- c) Nos clients qui se voient privés d'une portion significative de leur cour arrière insistent pour que le prix de vente de l'immeuble soit réduit de 14 480,39 \$ représentant la portion de la valeur du terrain perdu en cour arrière sur le total de la valeur de la maison et du terrain;

Alternativement, s'il était impossible d'obtenir la servitude de vue en plus de l'autorisation de dérogation à la réglementation municipale, nos clients insistent pour que la résidence leur étant destinée soit déplacée physiquement vers l'ouest et vers le sud de telle manière qu'elle ne soit plus en contravention eu égard à la ligne réparatrice nord et de telle manière que les 2 pieds $\frac{1}{2}$ de terrain perdu dans la cour arrière soient récupérés.

Il va de soi que la démarche consistant à déplacer la maison sur de nouvelles fondations sera effectuée par votre compagnie à ses entiers risques et périls et ses entiers frais et dépens. L'opération devra être effectuée sur la base d'un devis d'ingénieur et elle ne sera complétée que suite à l'émission d'une attestation de conformité par un ingénieur.

Toutes les sommes raisonnablement encourues par nos clients pour se reloger pendant la durée des travaux de relocalisation de leur maison et tous éventuels travaux subséquents devront être acquittés par votre compagnie sur présentation des pièces justificatives pertinentes.

Avant que ne soient solutionnées les problématiques décrites quant à l'emplacement de la maison destinée aux clients par le biais de l'une ou l'autre des alternatives décrites dans la présente lettre, nos clients donneront instructions au notaire instrumentant de ne pas déboursier à votre compagnie les sommes constituant le prix de vente convenu de la maison.

Cependant, dès que seront solutionnées les problématiques décrites selon les deux propositions contenues dans la présente lettre, lesdites sommes seront déboursées sans délai une fois déduites les indemnités revenant à nos clients pour le retard de la livraison, les frais de déménagement et d'entreposage, la moins value résultant du terrain réduit de la cour ou les frais de logement de nos clients pour la période d'éventuels travaux de relocalisation de leur maison sur de nouvelles fondations construites plus au sud et plus à l'ouest.

Prière de bien vouloir donner suite à la présente mise en demeure en communiquant directement par écrit avec le soussigné.

Il va de soi que la présente lettre n'annule en rien vos engagements pris au préalable quant à divers correctifs à être effectués à l'immeuble à être livré à nos clients.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Jasmin Lefebvre »

Le 21 juin 2001, les bénéficiaires acceptent la somme de 20 000.00\$ déposée par l'entrepreneur.

Les bénéficiaires s'expriment comme suit :

« Le 21 juin 2001

PAR TÉLÉCOPIEUR SOUS TOUTE RÉSERVE

Me Serge Crochetière
CROCRETIÈRE, PÉTRIN
5800, Louis-H. Lafontaine
2e Étage
Anjou (québec) H1M 1S7

OBJET: Yves Joly et Johanne Brodeur
c.
Goyette Duchesne Lemieux inc.
Votre référence : 01-4371-43
Notre référence : 31412-0

Cher Confrère,

La présente fait suite à votre offre verbale de règlement du dossier nommé en rubrique transmise lundi, le 18 juin 2001.

Nos clients nous mandatent pour vous faire la présente contre-offre. En guise de toute indemnité en rapport avec le retard de livraison de leur maison et les défauts de l'implantation de celle-ci sur leur terrain, nos clients accepteraient la somme de 20 000 \$ pour laquelle ils consentiraient à donner quittance en rapport avec le défaut d'implantation et le retard de livraison de la maison uniquement.

Indépendamment du règlement offert par nos clients aux conditions susmentionnées, ceux-ci insistent pour que l'ensemble des garanties prévues leur soient fournies comme convenu. Ces garanties devront notamment inclure celles promises et devant émaner du fabricant concernant les poutres de la salle familiale et le gypse utilisé dans la finition de la maison.

Par ailleurs, il va de soi que l'ensemble des travaux que votre cliente s'était engagée à compléter ou corriger devront l'être avant la signature de la transaction et avant la conclusion de l'acte de vente.

Prière de répondre à la présente lettre par écrit d'ici quarante-heures (48) heures ouvrables.

Espérant le tout conforme, veuillez agréer, cher Confrère, l'expression de nos sentiments les meilleurs,

Jasmin Lefebvre »

Le 28 juin 2001, l'entrepreneur accepte de verser une somme forfaitaire de 20 000.00\$ en règlement final et complet du présent dossier.

L'entrepreneur s'exprime comme suit :

« Anjou, le 28 juin 2001

Par télécopieur : 878-6333 *Sous toutes réserves*

Me Jasmin Lefebvre
1000, rue de La Gauchetière ouest, bureau 2900
Montréal (Québec) H3B4W5

Objet: Goyette Duchesne Lemieux inc.
c. Yves Joly et Johanne Brodeur
N/D : 01-4371-43

Cher Confrère

Tel qu'entendu lors de notre conversation téléphonique de ce jour, nous vous confirmons que notre cliente, Goyette Duchesne & Lernieux inc., accepterait de verser à vos clients une somme forfaitaire de vingt mille dollars (20 000,00\$) en règlement final et complet du présent dossier.

En plus du montant forfaitaire précité, notre cliente remplacerait la fenêtre litigieuse par des blocs de verre et elle relocaliserait la fenêtre du sous-sol en façade pour assurer la conformité du bâtiment aux règlements de construction.

La vente serait faite avec garantie légale et garantie réglementaire applicable.

Vous trouverez également joint à la présente, un document de Nascor établissant la conformité de la réparation des poutrelles ainsi qu'une lettre de conformité du placoplâtre émise par CGC.

Nous vous serions reconnaissants de nous confirmer les termes de l'accord et de nous indiquer à quel moment vos clients entendent signer l'acte d'achat et prendre possession des lieux.

La présente vous est soumise sans admission de responsabilité et elle ne saurait lier notre cliente avant de recevoir l'acceptation des termes qui y sont contenus.

Nous attendons vos commentaires et vous prions de recevoir nos salutations distinguées.

CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Serge Crochetière »

Le 6 juillet 2001, les bénéficiaires soumettent à l'entrepreneur une liste des travaux à compléter. La lettre du 6 juillet précise que :

« La somme forfaitaire de 20 000.00\$ visant à indemniser nos clients sera retirée du prix de vente avant les taxes applicables.

Me Jasmin Lefebvre»

Le 9 juillet 2001, l'entrepreneur par ses procureurs, répond en ces termes à la lettre du 6 juillet envoyée par les bénéficiaires.

« Anjou, le 9 juillet 2001

Par télécopieur: 818-6333 *Sous toutes réserves*

Me Jasmin Lefebvre
1000, rue de La Gauchetière ouest, bureau 2900
Montréal (Québec) H3B 4W5

Objet: Goyette Duchesne Lemieux inc.
c. Yves Joly et Johanne Brodeur
N/D:O1-4371-43

Cher Confrère,

En réponse à votre lettre du 6 juillet dernier, les représentants de notre cliente, (Goyette, Duchesne & Lemieux inc., nous chargent de vous transmettre la réponse suivante.

Quant au contenu de la lettre, Goyette, Duchesne & Lemieux Inc. ne saurait fournir une quittance complète et finale de tous les sous-traitants ayant travaillé sur la maison de vos clients puisque cela n'est pas d'usage dans la construction résidentielle. De plus, vous pourrez facilement constater que l'entreprise qui a plus de 20 ans d'existence n'a jamais manqué à ses obligations face à ses fournisseurs et entrepreneurs spécialisés.

Enfin nous vous soulignons que l'arpenteur-géomètre ne sera certainement payé pour les défauts découlant de son travail d'une part et qu'à tout événement il n'aurait pas droit à une hypothèque légale de la construction suivant la jurisprudence constante en cette matière.

Vos clients devraient consentir à signer le contrat de vente au plus tard le 12 juillet 2001. Notre cliente tente de compléter l'ensemble des travaux, mais refuse de reporter la date de livraison au-delà du 12 juillet 2001, puisque le contrat préliminaire et le plan de garantie des bâtiments résidentiels pourvoient à l'obligation de parachèvement des travaux qui n'auraient pas été complétés.

Il découle de ce qui précède que vos clients ne seraient pas autorisés à faire une retenue quelconque.

Pour ce qui est du revêtement asphaltique, notre cliente serait disposée à consentir un crédit de sept cent dollars (700,00\$) à vos clients pour que ceux-ci s'en chargent si telle est leur volonté, autrement notre cliente conservera l'obligation de faire exécuter les travaux sans que vos clients soient autorisés à faire une retenue à cet effet.

Notre cliente s'objecte enfin à ce qu'il y ait une indemnité quotidienne au cas de retard puisqu'elle sera prête à livrer la maison le 12 juillet prochain, sujet aux conditions énoncées ci-dessus.

Quant à la liste des éléments manquants, il n'y aurait pas de garantie pour la toiture puisque celle-ci n'a pas été modifiée par construction B.L., mais qu'une nouvelle structure a été faite spécifiquement par Matériaux Kott pour la maison de vos clients.

Notre cliente ne changerait pas la patte du « comptoir lunch » puisque tous ces éléments viennent avec une patte noire et qu'il n'a jamais été question d'en changer la couleur.

Notre cliente ne ferait pas de boîte autour du panneau électrique et ne finirait pas le gypse au sous-sol puisque ce n'est pas l'usage et ce n'est pas ce qui a été promis à vos clients.

Quant au reste des travaux identifiés à la liste d'éléments manquants, ils seraient exécutés par notre cliente.

Veillez donc nous faire part de la réponse de vos clients le plus rapidement possible eu égard au délai court avant le départ pour vacances des représentants de notre cliente et de leur notaire, vendredi le 13 juillet prochain.

Veillez recevoir l'expression de nos salutations distinguées.

CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Françoise Roy en l'absence de
Serge Crochetière »

Les bénéficiaires répondent à la lettre de l'entrepreneur du 9 juillet 2001 en ces termes :

« Le 11 juillet 2001

PAR TÉLÉCOPIEUR SOUS TOUTE RÉSERVE

Me Serge Crochetière
CROCHETIÈRE, PÉTRIN
5800, Louis.H. Lafontaine
2e Étage
Anjou (québec) H1M 1S7

OBJET : Yves Joly et Johanne Brodeur
c.
Goyette Duchesne Lemieux inc.
Votre référence: 01-4371-48
Notre référence: 31412-0

Cher Confrère,

La présente fait suite à votre lettre du 9 juillet 2001 et à diverses conversations téléphoniques tenues depuis entre nous.

Quant aux premiers paragraphes de votre lettre, nos clients accepteront de passer titre dans la mesure où la vôtre s'engage formellement par votre intermédiaire à supporter les coûts de radiation de toutes hypothèques légales éventuellement publiées par Labre & Associés et Construction B.L. sur l'immeuble qui sera vendu à nos clients.

En ce qui a trait aux indemnités quotidiennes demandées dans notre lettre du 6 juillet 2001, nos clients renoncent à cette demande dans la mesure où la maison leur est livrée le 19 juillet 2001 sous réserve des conditions qui suivent.

Nos clients insistent pour que le couvreur confirme le maintien de sa garantie sur la toiture malgré le travail effectué consistant à déplacer une lucarne, travail qui a été effectué par Construction B.L. Par ailleurs, nos clients n'insistent pas concernant leur demande touchant la patte du comptoir lunch et le gypse autour du panneau électrique.

Nos clients prennent note de l'information transmise par vous à l'effet que l'installation des fenêtres à verres translucides, celles du support en béton du balcon préfabriqué, celles de la rampe du balcon avant ainsi que la correction des poutrelles du plancher de la salle familiale seront réalisées au cours de la journée de mercredi, le 11 juillet 2001.

Nos clients insistent pour que ces travaux aient été effectués avant de passer titre.

Nos clients insistent par ailleurs pour qu'un crédit au montant de 3 500 \$ plus taxes leur soit accordé compte tenu du refus de votre cliente qu'un solde contractuel au montant de 3 500 \$ soit retenu par le notaire jusqu'à ce que les travaux de clôture, gazonnement et asphaltage aient été réalisés par votre cliente.

Compte tenu du fait que ces travaux ne sont pas couverts par la garantie des maisons neuves fournie par l'APCHQ, le fait que ces travaux soient listés avec les autres travaux à parfaire en annexe avec les documents de livraison ne sera d'aucun secours à nos clients dans la mesure où ceux-ci n'étaient pas réalisés par Goyette Duchesne Lemieux inc.

En rapport avec ce dernier élément, il n'est pas inutile de rappeler à votre cliente que les nôtres n'y sont pour rien dans la situation malheureuse qui fait en sorte que la maison qui devait leur être livrée est non-conforme en ce qui a trait au : droits de vue non plus que nos clients soient responsables de quelque manière des retards importants encourus par votre centre dans la livraison de la maison leur étant destinée.

La somme de 3 500 \$ plus taxes représente simplement les montants minimaux qui devront être déboursés par nos clients pour obtenir la réalisation des travaux de gazonnement, d'asphaltage et de pose d'une clôture.

Nos clients considèrent qu'il n'y aurait rien eu d'exceptionnel à ce qu'une retenue raisonnable soit effectuée par le notaire sur le prix de vente et s'interrogent sur le fondement de l'objection de votre cliente à ce qu'une retenue soit réalisée si vos affirmations à l'effet qu'il est évident que les travaux seront réalisés correspondent bel et bien aux intentions de votre cliente.

Espérant le tout conforme, veuillez agréer, cher Confrère, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Jasmin Lefebvre »

Les parties concluent une entente le 12 juillet 2001 par leur représentant respectif.

Le contenu de cette entente est le suivant.

« Le 12 juillet 2001

PAR TÉLÉCOPIEUR SOUS TOUTE RÉSERVE

Me Serge Crochetière
CROCHETIÈRE, PÉTRIN
5800, Louis.H. Lafontaine
2e Étage
Anjou (Québec) HIM 1S7

OBJET : Yves Joly et Johanne Brodeur

c.
Goyette Duchesne Lemieux inc.
Votre référence: 01-4371-48
Notre référence: 31412-0

Cher Confrère,

Nous croyons opportun suite à notre lettre du 11 juillet 2001 de réitérer par la présente les différents éléments de l'entente intervenue pour résoudre le litige dans le présent dossier.

- a) Le prix de vente convenu de la maison sera réduit de 20 000 \$ pour tenir compte du défaut d'implantation de la maison et du fait qu'il se crée une vue illégale;
- b) En ce qui a trait à la couverture. Goyette Duchesne et Lemieux inc. confirmera par votre entremise qu'elle garantit la qualité d'installation de définition et l'étanchéité de la couverture, notamment en ce qui a trait à la lucarne déplacée une fois les travaux de couverture achevés par le couvreur engagé par votre cliente;
- c) Goyette Duchesne Lemieux inc. obtiendra du couvreur ayant réalisé les travaux sur la maison de nos clients une attestation de conformité de la toiture dans son état actuel;
- d) Dans l'hypothèse où des travaux de correction de la toiture étaient à réaliser, ceux-ci le seraient sans délai;
- e) Un crédit supplémentaire de 1 940 \$ sera déduit du prix de vente pour couvrir la valeur du gazonnement et du recouvrement asphaltique qui sont retirés du contrat;

- f) La clôture à être installée à la limite de la propriété de nos clients le sera dans la semaine qui suit la signature de l'acte de vente;
- g) La pose des fenêtres à verres translucides, du support en béton du balcon préfabriqué de la rampe du balcon et la correction des poutrelles du plancher de la salle familiale seront réalisés avant la clôture du contrat de vente prévu pour la soirée du 12 juillet 2001;
- h) Votre cliente accepte de supporter les coûts de radiation de toutes hypothèques légales éventuellement publiées par Labre & Associés et Construction B.L. sur l'immeuble vendu à nos clients.

Par ailleurs l'ensemble des travaux contenus dans les listes qui étaient annexées à notre lettre du 6 juillet 2001 sont reconnus par votre cliente comme devant être réalisés par elle. Dans l'hypothèse où ses travaux n'étaient pas terminés au moment de la clôture du contrat de vente, ceux-ci devront l'être incessamment par la suite. Une liste de ces travaux sera dressée.

Nos clients renoncent toutefois à leur demande concernant la patte du comptoir lunch et la boîte autour du panneau électrique.

Prière de bien vouloir apposer votre signature au bas de la présente lettre pour signifier l'agrément de votre cliente à ces termes.

Espérant le tout conforme, veuillez agréer cher Confrère l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Jasmin Lefebvre »

Les parties passent acte de vente notarié le 13 juin 2001.

Le 9 mai 2002, les bénéficiaires demandent à l'entrepreneur de corriger les défauts et les travaux non terminés qui sont inscrits sur la liste fournie en annexe et ils précisent que :

« Montréal, le 9 mai 2002

...

De plus, nous vous demandons de vous acquitter de vos obligations, en ce qui a trait aux frais de logement, de déménagement et d'entreposage de nos biens qui ont été encourus par nous, dus à la livraison après la date convenue de livraison de la maison, soit le 1^{er} mai 2001.»

Les bénéficiaires demandent à l'administrateur du Plan de statuer sur leur demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de leurs biens.

Le 21 juin 2002, l'inspecteur conciliateur constate que le bâtiment devait être prêt pour l'occupation en date du 1^{er} mai 2001 mais que ce fut uniquement le 12 juillet 2001 que les bénéficiaires ont pu occuper leur maison unifamiliale.

Après analyse du dossier, l'inspecteur conciliateur conclut que l'entrepreneur est responsable du délai de livraison de la maison et il fait droit à la réclamation des bénéficiaires en rapport avec les frais de déménagement et d'entreposage, de logement comprenant gîte et couvert totalisant la somme de 2 735.81\$.

L'entrepreneur conteste la décision de l'inspecteur conciliateur le 12 juillet 2002.

Le 8 août 2002, suite à la réception de nouveaux documents relatifs à des frais d'hébergement encourus par les bénéficiaires, l'inspecteur conciliateur accueille la réclamation des bénéficiaires et accorde une somme additionnelle de 2 264.19\$ le 8 août 2002.

Le 23 août 2002, l'entrepreneur conteste la décision rendue par l'inspecteur conciliateur le 8 août 2002 et il soumet le litige à l'arbitrage.

Le 14 février 2003, l'administrateur, l'entrepreneur et les bénéficiaires admettent les points suivants :

« ANJOU, le 14 février 2003

Par télécopieur

CROCHETIÈRE PÉTRIN

A/S Me Serge Crochetière
5800, boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal (Québec)
H1M 1S7

OBJET: Arbitrage - Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Entrepreneur: Goyette, Duchesne & Lemieux inc.

Bénéficiaires: Mme Johanne Brodeur et M. Yves Joly

Notre dossier: 02-155 FC

Cher confrère,

Faisant suite à notre conversation du 13 février dernier au sujet de l'administration de la preuve dans le dossier mentionné en rubrique, vous trouverez ci-joint notre **liste d'admission suggérée**;

- 1) l'administrateur du plan de garantie a considéré que la date prévue pour la réception du bâtiment était le **1er mai 2001** suivant l'étude du contrat préliminaire daté du 18 janvier 2001 (pièce A-2);
- 2) l'administrateur du plan de garantie a considéré que la réception effective du bâtiment était le 12 juillet 2001 suivant l'étude de l'entente datée du **12 juillet 2001** (pièce A-6);
- 3) l'administrateur du plan de garantie a considéré que le retard de livraison était imputable à l'entrepreneur en raison de la faute de son professionnel lors de l'implantation du bâtiment;
- 4) Il n'y a **aucun litige entre les parties sur le montant des indemnités** faisant l'objet des décisions de l'administrateur du plan de garantie concernant la demande de réclamation pour frais de retard;
- 5) l'administrateur du plan de garantie a **considéré** les éléments ci-après mentionnés pour reconnaître la demande de réclamation pour frais de retard;
 - Les articles 2.3 et 5.2 du contrat de garantie (pièce A-1)
 - Les articles 9 (3) a et 12 (5) du Règlement;
 - Les correspondances et documents écrits qui ont été communiqués par l'entrepreneur et le bénéficiaire lesquels sont communiqués sous forme de copie dans le cahier de pièce de l'administrateur;

- 6) Sans admission sur le bien fondé, l'administrateur du plan de garantie **n'a pas considéré** les éléments ci-après mentionnés pour reconnaître la demande de réclamation pour frais de retard;
- les déclarations orales des parties;
 - les offres de règlements écrites qui n'ont pas été entériné ou repris par l'entrepreneur et le bénéficiaire dans le cadre du règlement intervenu entre eux le 12 juillet 2001 (pièce A-6) soit plus précisément, la lettre datée du 11 juillet 2001 (pièce A-5);
- 7) Le bénéficiaire peut renoncer valablement a recevoir une indemnité pour frais de retard suivant le Règlement, mais cette renonciation doit être expresse (écrite) et non faite à l'avance c'est-à-dire avant la naissance de son droit;

Si le tout vous convient, auriez-vous l'amabilité de nous l'indiquer afin que nous puissions libéré le témoin, Jocelyn Dubuc, Inspecteur-conciliateur?

Espérant le tout conforme, nous vous prions d'agréer, Cher confrère, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

BRODEUR SAVOIE

François Caron, avocat »

II. ARGUMENTATION

A) Arguments de l'entrepreneur

L'entente du 12 juillet 2001, constitue un écrit valablement fait. Par cet écrit, les parties conviennent de résoudre tout litige dans le présent dossier.

Les frais de relogement, déménagement et entreposage encourus par les bénéficiaires font partie du litige. Le versement de 20 000.00\$ couvre nécessairement les frais encourus par les bénéficiaires.

L'entente du 12 juillet 2001 est un acte juridique qui ne peut être contredit et on ne peut en changer les termes (art. 2863 C.C.Q.).

L'arbitre doit constater la bonne foi de l'entrepreneur et la réclamation des bénéficiaires jette une ombre sur leur bonne foi.

De plus, les bénéficiaires assument l'obligation de minimiser leurs dommages. (*Industriel Alliance Compagnie d'assurance et Hydro-Québec Cour du Québec, 7 mars 1994 500-02-016664-927 et 500-02-039788-927*).

La prohibition de la preuve testimoniale à l'encontre d'un écrit valablement fait peut être levée uniquement dans le cas où la partie qui la présente a ou obtient un commencement de preuve. (*Royer Jean-Claude La preuve civile EYB 2^e édition p. 987*).

Il suit de la preuve que l'entente du 12 juillet 2001 est un acte juridique en vertu de laquelle l'entrepreneur a versé une somme de 20 000.00\$ couvrant tous les frais inhérents au litige qui l'oppose aux bénéficiaires.

En conclusion, l'arbitre doit infirmer les décisions de l'inspecteur conciliateur.

B) Arguments des bénéficiaires

M. Joly soumet que l'entrepreneur est responsable des frais dus aux fins de relogement, déménagement et entreposage encourus en raison du retard imputable à l'employeur d'occuper la maison familiale qui devait être livrée le 1^{er} mai 2001, mais qui le fut à toute fin que de droit le 12 juillet 2001.

C) Arguments de l'administrateur

Le Plan de garantie couvre le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans le cas où ce dernier ne peut prendre réception

du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur comme c'est le cas en l'espèce.

L'inspecteur conciliateur constate les faits énoncés dans le Plan.

Les parties ont convenu une entente le 12 juillet 2001. Cette entente constitue un contrat au sens légal de ce terme.

Les éléments mentionnés dans les pourparlers du 11 juillet 2001 n'apparaissent pas dans le règlement du 12 juillet 2001. En conséquence, les frais relatifs au relogement, déménagement et entreposage ne sont pas inclus dans l'entente du 12 juillet 2001.

En vertu de l'article 116 du Règlement qui régit le Plan, l'arbitre doit décider conformément aux règles de droit mais il peut décider en équité lorsque les circonstances le justifient.

III. ANALYSE

En vertu de l'article 116 du Règlement du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Décret 841-98, 17 juin 1998), l'arbitre statue conformément aux règles de droit et il peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

Ce sont les règles du droit civil qui s'appliquent en l'espèce.

Comme on le sait, la question est de savoir si le règlement conclut entre les bénéficiaires et l'entrepreneur par leur représentant respectif, le 12 juillet 2001, couvre les frais de relogement, déménagement et entreposage (relogement) encourus par les bénéficiaires en raison du retard de livraison du bâtiment.

Plus précisément la clause A du règlement du 12 juillet 2001 couvre-t-elle les frais de relogement?

Lisons à nouveau la clause en question :

« Le 12 juillet 2001

Me Serge Crochetière

...

Cher Confrère,

Nous croyons opportun suite à notre lettre du 11 juillet 2001 de réitérer par la présente les différents éléments de l'entente intervenue pour résoudre le litige dans le présent dossier.

- a) Le prix de vente convenu de la maison sera réduit de 20 000.00\$ pour tenir compte du défaut d'implantation de la maison et du fait qu'il se crée une vue illégale;

...

Jasmin Lefebvre

Accepté le 12 juillet 2001,

Me Serge Crochetière »

On constate que le règlement du 12 juillet 2001 se rattache à la matière énoncée dans la lettre du 11 juillet 2001.

Le passage pertinent de la lettre du 11 juillet 2001 relatif à notre débat se lit au troisième alinéa qu'il convient de lire à nouveau :

« Le 11 juillet 2001

Me Serge Crochetière

...

Cher Confrère,

...

En ce qui a trait aux indemnités quotidiennes demandées dans notre lettre du 6 juillet 2001, nos clients renoncent à cette demande dans la mesure où la maison leur est livrée le 19 juillet 2001 sous réserve des conditions qui suivent.

...

Jasmin Lefebvre »

Quelle est la valeur juridique de la renonciation mentionnée dans la lettre du 11 juillet 2001?

En droit, la renonciation est un acte par lequel une personne abandonne ou éteint un droit déjà né. Par cette renonciation, le créancier s'interdit de faire valoir un moyen de défense afférent à la renonciation.

On constate que Me Jasmin Lefebvre représente les parties. Me Jasmin Lefebvre engage légalement la responsabilité des bénéficiaires.

Mais le règlement du 12 juillet 2001 ne mentionne pas la renonciation exprimée dans la lettre du 11 juillet 2001. Comment interpréter la clause A) du règlement du 12 juillet 2001?

Techniquement parlant si j'exclus les frais de relogement du montant de 20000\$ indiqués à la clause A), j'annule par le fait même la renonciation exprimée dans la lettre du 11 juillet 2001. Ce qui revient à dire que la référence au contenu de la lettre du 11 juillet 2001 ne veut plus rien dire.

Or, le règlement du 12 juillet 2001 se réfère spécifiquement à la lettre du 11 juillet 2001. Le soussigné doit donc lire le règlement du 12 juillet 2001 en relation avec le contenu de la lettre du 11 juillet 2001.

Mais pour vider la question, je dois analyser la portée de l'argument « la mention de l'un exclut l'autre » utilisé par l'administrateur.

Selon cet argument, l'absence de la renonciation à la clause A) du règlement du 12 juillet 2001 équivaut à l'exclusion de cette renonciation dans le montant de 20 000.00\$ et par conséquent, les bénéficiaires n'ont pas renoncé à réclamer les frais de relogement.

Les effets juridiques de l'absence de la mention de la renonciation dans le règlement du 12 juillet 2001 doivent s'analyser en fonction de la règle d'interprétation des contrats énoncée à l'article 1394 du Code civil du Québec qui se lit ainsi :

« Code civil du Québec

Art. 1394 Le silence ne vaut pas acceptation, à moins qu'il n'en résulte autrement de la volonté des parties, de la Loi ou de circonstances particulières, tels les usages ou les relations d'affaires antérieurs. »

Le législateur n'a pas entériné sans nuance l'adage populaire à l'effet que « qui ne dit mot consent ». Le législateur invite le décideur à interpréter le silence des parties en fonction des circonstances particulières et des relations d'affaires antérieures des parties.

D'ailleurs, l'article 1431 du Code civil du Québec postule que :

« Code civil du Québec

Art. 1431 Les clauses d'un contrat, même si elles sont énoncées en termes généraux, comprennent seulement ce sur quoi il paraît que des parties se sont proposées et de contracter. »

En l'espèce, le Tribunal doit déterminer la portée de la clause A) du règlement du 12 juillet 2001 en fonction des circonstances et en particulier en regard des propositions et contre-propositions présentées de part et d'autre non seulement le 11 juillet mais aussi dans les lettres échangées antérieurement par les représentants des parties.

La clause 116 du Règlement (supra) confère à l'arbitre le pouvoir de régler un litige non seulement en fonction d'une intelligence extensive des faits du litige mais aussi en fonction de l'intelligence compréhensive de la nature même des tractations, propositions, contre-propositions et échanges ayant donné lieu au règlement du 12 juillet 2001.

Or, les relations d'affaires entre les bénéficiaires et l'entrepreneur comprennent non seulement des rapports factuels mais aussi des échanges qui doivent être empreints de bonne foi.

Il me semble que l'entrepreneur ne doit pas être piégé par une interprétation littérale du règlement du 12 juillet 2001, mais plutôt en fonction de la rationalité qui découle de la lettre du 11 juillet 2001 qui est absolument nécessaire pour comprendre la portée de la clause A) de ce règlement.

En conclusion, le règlement du 12 juillet 2001, traduit la renonciation des bénéficiaires à réclamer des frais de relogement en sus du 20 000.00\$ et l'acceptation de l'entrepreneur à verser ce montant de 20 000.00\$ afin de régler tous les éléments litigieux incluant une réclamation de relogement.

IV. DISPOSITIF

Pour tous ces motifs, le Tribunal accueille les contestations de l'entrepreneur et infirme les décisions rendues par l'inspecteur conciliateur de l'administrateur les 21 juin et 8 août 2002.

Ainsi décidé à Montréal le 9 avril 2003

Me Bernard Lefebvre