

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'IBERVILLE

ARBITRAGE
PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS

Arbitre :
M^e Robert Choquette

STÉPHANE LESSARD

Bénéficiaire

et

TRIGONE CONSTRUCTION
INC.

Entrepreneur

et

GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS
DE L'APCHQ

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

I - LES PRÉLIMINAIRES

L'audition de la demande d'arbitrage de monsieur Lessard s'est tenue le 15 août 2000 à Ville d'Anjou.

Le demandeur et bénéficiaire, monsieur Stéphane Lessard, se représentait lui-même, l'entrepreneur était représenté par messieurs Patrice St-Pierre et Serge Rouillard, respectivement président et vice-président de Trigone Construction inc., et l'administrateur était représenté par M^e Claudine Novello.

Les parties intéressées et l'administrateur ont reconnu que l'arbitre soussigné était régulièrement saisi de la demande d'arbitrage du bénéficiaire.

Les parties intéressées et l'administrateur ont aussi confirmé leur consentement à la tenue de l'audition en dehors du délai prévu à l'article 117 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Le bénéficiaire conteste la décision de l'administrateur qui rejette sa demande d'indemnisation pour retard de livraison de son unité de condominium.

L'administrateur a refusé de donner suite à la demande de monsieur Lessard pour le motif qu'il y avait eu entente entre les parties pour reporter la date de livraison au 21 septembre 1999, puis finalement au 29 septembre 1999, date à laquelle la réception de l'unité est effectivement intervenue.

II - LA RÉCLAMATION

Le demandeur réclame la somme de 3 872.95\$ pour diverses dépenses encourues à la suite du défaut de l'entrepreneur de livrer le condominium à la date prévue au

contrat préliminaire (promesse d'achat), soit le 26 juin 1999.

Les frais réclamés se détaillent comme suit :

-	hébergement dans un motel	550 \$
-	hébergement pour 11 semaines	2 200 \$
-	entreposage des meubles	450 \$
-	restaurants	569.32 \$

III - LA PREUVE

La preuve a consisté principalement au dépôt de documents (P-1 à P-17) complété par de brefs témoignages.

Essentiellement, la preuve révèle que les parties, lors du contrat préliminaire (promesse d'achat) d'avril 1999, avaient convenu que l'immeuble serait prêt pour l'occupation le 26 juin 1999.

Quelque temps après la signature du contrat, il y a eu un important différend entre les parties sur les divers ajouts et extras n'apparaissant pas au contrat, et la situation s'est envenimée au point où l'entrepreneur a décidé de suspendre la poursuite des travaux.

Même après le 26 juin 1999, date prévue de livraison du bâtiment, il n'y avait toujours pas d'entente entre les parties sur

ces divergences et le bénéficiaire, monsieur Lessard, a dû recourir aux services d'une avocate, M^e Isabelle Fiset pour faire valoir ses droits.

Le 23 juillet 1999, M^e Fiset mettait en demeure l'entrepreneur de se conformer au contrat et le tenait responsable des dommages (P-3). Par la suite, il y eut

échanges et négociations entre l'entrepreneur et M^e Fiset, et le 27 août 1999, cette dernière faisait parvenir à l'entrepreneur la lettre qui suit (P-6) :

*«Trigone Construction inc.
(adresse)*

*Objet :Stéphane Lessard
(adresse)*

Cher monsieur,

Pour faire suite à notre conversation téléphonique du 23 août dernier relativement au dossier mentionné en rubrique, vous verrez à installer des armoires au-dessus de la laveuse/sécheuse, à changer la parqueterie pour de la céramique, et notre client versera à Trigone Construction une somme de 500.00\$ pour les prises électriques demandées en excédent.

Bien entendu, l'institution financière fera parvenir tous les documents au notaire mandaté afin de procéder à cette transaction.

Notre client paiera directement le surplus de céramique et les modifications quant au comptoir cristal à Concept du Meuble.

De plus, vous vous engagez à livrer l'unité conformément au contrat intervenu entre vous et M. Lessard, au plus tard le 21 septembre 1999.

Espérant le tout conforme, veuillez agréer l'expression de nos salutations distinguées.»

Au dossier apparaît un chèque de 500\$ à l'ordre de Trigone Construction inc. signé par M. Stéphane Lessard daté du 26 août et portant la mention : «Pour extras de prises électriques».

L'entrepreneur témoigne que l'unité était prête pour le 16 septembre 1999 et qu'il a obtenu des rendez-vous auprès du notaire pour les 16, 21, 22, 23, 24 et 27 septembre 1999. Selon la preuve, tous ces rendez-vous ont été annulés ou remis par monsieur Lessard pour diverses raisons (telles que pas satisfait, maladie, etc.). Monsieur Lessard témoigne qu'il a été hospitalisé durant sept (7) jours entre le 21 et le 29 septembre 1999.

Le 28 septembre 1999, l'entrepreneur faisait parvenir à monsieur Lessard par huissier la lettre suivante (P-7).

«Conséquemment à différentes communications avec votre procureure et aux ententes convenues avec celle-ci, nous avons convenu de la date du 21 septembre 1999 pour la livraison de l'unité du 284, Forest, Mont-Saint-Hilaire.

Les différents rendez-vous obtenus auprès du notaire instrumentant, soit les rendez-vous du 16 septembre, 21 septembre, 22 septembre, 24 septembre et 27 septembre, ont tous été annulés ou remis pour diverses raisons.

Ce matin encore, bien que vous vous soyez présenté chez maître André Lassonde, l'acte de vente demeure non signé malgré votre engagement formel obtenu dans l'heure précédente.

Par conséquent, vous êtes mis en demeure de procéder à la signature de l'acte de vente devant le notaire André Lassonde dans les quarante-huit heures des présentes à défaut de quoi nous considérons votre promesse d'achat résiliée.

Soyez de plus avisé que nous vous tiendrons responsable de tous les frais financiers relatifs à l'annulation de cette vente, des retards et délais que vous avez engendrés ainsi que de la transformation de l'unité afin de permettre la revente de celle-ci et ce, sans aucun autre avis. »

Le 29 septembre 1999, les parties signèrent l'entente suivante (P-7) :

«La présente confirme l'acceptation par Monsieur Stéphane Lessard de la nouvelle configuration du stationnement de l'unité 284, Forest, Mont-Saint-Hilaire, dont Monsieur Lessard se porte acquéreur en date des présentes. Ledit stationnement a été piqueté à la convenance de Monsieur Lessard par le contremaître de Trigone Construction, Monsieur Yannick Lafontaine, alors que Serge Rouillard de Trigone Construction et la conjointe de Monsieur Lessard agissait comme témoin.

[croquis de la configuration du stationnement]

Trigone convient d'exécuter le stationnement tel que piqueté ce matin à la satisfaction de Monsieur Lessard après les travaux d'hydro-Québec prévus ce vendredi 1^{er} octobre en ce qui a trait au remblai de gravier et au printemps 2000 pour ce qui est de l'asphaltage.

Cette entente mettant un point final aux revendications de Monsieur Lessard.

En foi de quoi les parties ont signé, ce 29 septembre 1999.

Stéphane Lessard, acquéreur

Trigone Construction inc. par Serge Rouillard, vice-président.»

Le 30 septembre 1999, l'acte de vente fut signé devant le notaire par les parties. Au chapitre intitulé **Déclaration relative aux ententes antérieures**, on peut y lire (P-8) :

«L'acquéreur a inspecté tous les ajouts et extras contenus dans sa promesse d'achat datée du 13 avril 1999 et se déclare satisfait.

La propriété a été livrée le 21 septembre 1999, tel qu'entendu avec M^e Isabelle Fiset, procureure de l'acquéreur, le 26 août 1999.»

IV - ARGUMENTATION

Le bénéficiaire, monsieur Lessard, prétend que l'entente du 29 septembre 1999 (P-7) ne concerne que le différend relatif au stationnement et que ladite entente ne peut mettre fin à sa réclamation pour défaut de livrer le bâtiment à la date prévue au contrat (promesse d'achat), soit le 26 juin 1999.

Il prétend de même que l'entente intervenue entre M^e Fiset et l'entrepreneur le 26 août 1999 (P-6) modifiant la date de livraison ne peut mettre fin à sa réclamation. Il plaide qu'il n'a pas été mis au courant de ce changement et que, de toute façon, cela ne change pas la date du 26 juin 1999 convenue à la promesse d'achat.

L'entrepreneur et l'administrateur prétendent que le bénéficiaire a utilisé les services d'une avocate pour le représenter dans cette affaire et que cette dernière après négociations a convenu avec l'entrepreneur d'une nouvelle date de livraison, soit le 21 septembre 1999 tel qu'en font foi les documents déposés en preuve, ce qui met fin au litige.

De plus, une autre entente est intervenue le 29 septembre 1999 avec M. Lessard mettant un point final aux revendications de ce dernier.

V - DÉCISION

Les faits dans cette affaire ne sont pas vraiment contestés.

Il avait été convenu au départ, par contrat, que la livraison de l'unité se ferait le 26 juin 1999. Par la suite, un imbroglio s'est produit entre les parties et le bénéficiaire a dû

recourir aux services d'une avocate, M^e Isabelle Fiset, pour dénouer l'impasse qui portait selon la preuve sur plusieurs objets litigieux tels que les prises électriques additionnelles, la céramique, le comptoir, les armoires, le stationnement, etc. La lettre du 23 juillet 1999 de M^e Fiset à l'entrepreneur est éloquente à ce sujet.

Après divers échanges téléphoniques et par lettre, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et M^e Fiset, l'avocate du bénéficiaire. M^e Fiset, en date du 27 août 1999,

confirmait par lettre le contenu de ladite entente (dont le texte est cité plus avant dans la preuve) par laquelle les parties s'entendent sur l'ensemble du litige existant et plus particulièrement sur une nouvelle date de livraison de l'unité, soit le 21 septembre 1999.

De l'avis de l'arbitre, cette entente a pour effet de modifier le contrat initial et donc les obligations respectives des parties. En reportant ainsi la date de livraison de l'unité au 21 septembre par accord, le bénéficiaire ne peut plus plaider un manquement de l'entrepreneur à ses obligations initiales et lui réclamer des dommages en conséquence. Ce sont les conditions de cette nouvelle entente qui doivent gouverner les parties face à leurs obligations respectives. D'ailleurs, le bénéficiaire l'a bien compris puisqu'il a émis le jour même conformément à cette nouvelle entente, un chèque de 500\$ à l'ordre de l'entrepreneur pour extra de prises électriques tel que stipulé dans ladite entente.

Même si le bénéficiaire a plaidé qu'il n'était pas au courant de la nouvelle date de livraison négociée par M^e Fiset, l'arbitre doit, en droit, s'en tenir à cette entente puisque le bénéficiaire a reconnu à l'audition que M^e Fiset était son avocate et qu'il lui avait donné mandat de le représenter dans ce litige avec l'entrepreneur.

Le bénéficiaire ne peut remettre en question le mandat qu'il a donné à sa procureure devant la présente instance.

Qui plus est, lors de la passation de l'acte de vente devant le notaire le 30 septembre 1999, le bénéficiaire a signé un texte qui stipule que *«la propriété a été livrée le 21 septembre 1999, tel qu'entendu avec M^e Isabelle Fiset, procureure de l'acquéreur, le 26 août 1999.»*

De plus, le bénéficiaire a signé une autre entente le 29 septembre 1999 (P-7), rapportée ci-haut dans la preuve, par laquelle il mettait un «point final» à ses revendications.

L'arbitre ajoute qu'il ne partage pas l'argument du bénéficiaire à l'effet que cette entente ne réglait que le

problème du stationnement. Selon l'arbitre, il faut placer cette entente dans un continuum de revendications du bénéficiaire et s'en tenir au texte on ne peut plus clair à l'effet que «*cette entente met un point final aux revendications de monsieur Lessard*».

Le bénéficiaire ne pourrait pas plus réclamer des dommages pour la période du 21 au 30 septembre 1999 car c'est lui-même qui a remis ou annulé les rendez-vous chez le notaire pour diverses raisons dont son hospitalisation de sept jours entre le 21 et le 29 septembre 1999. Il ne peut donc pas en tenir rigueur à l'entrepreneur qui était prêt à procéder à la livraison depuis le 16 septembre 1999, selon la preuve non contredite.

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ARBITRE

S **CONCLUT** que la décision de l'administrateur du 8 mai 2000 est bien fondée; et

S **REJETTE** la réclamation du bénéficiaire, monsieur Stéphane Lessard, les frais d'arbitrage devant être partagés à parts égales entre le bénéficiaire et l'administrateur.

Fait à Saint-Jean-sur-Richelieu, ce 22 août 2000.

M^E ROBERT CHOQUETTE, ARBITRE