

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

DORVAL

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

Mme Joanne Beaulieu et M. Yves Gosselin

bénéficiaires

et

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

administrateur

et

Les maisons Juteau

mis-en-cause

D É C I S I O N

Le Tribunal doit trancher trois points litigieux nés des conclusions de l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Décret 841-98, 1998, 130 G.O. et modifications) - le Plan - émises dans deux rapports datés du 21 janvier 2003.

Me Bernard Lefebvre, arbitre, www.instantia.ca ; **Mme Joanne Beaulieu et M. Yves Gosselin**, pour les bénéficiaires ; **Me François Caron**, procureur de l'administrateur ; **M. Benoît Juteau**, pour le mis-en-cause ; audience tenue le 21 mars 2003 ; décision rendue le 24 avril 2003.

Les bénéficiaires contestent le refus de l'Administrateur :

1. de leur accorder des frais de relogement, déménagement et entreposage ;
2. d'enjoindre à l'entrepreneur de poser des fenêtres quadrillées et
3. d'accueillir leur réclamation concernant le coût de remblaiement des fondations.

En quatrième lieu les bénéficiaires réclament des dédommagements relatifs à l'installation de la toiture métallique. L'inspecteur conciliateur a reporté au printemps 2003 l'inspection de la toiture.

Il suit que l'arbitre n'a pas le pouvoir de trancher la réclamation relative à l'installation de la toiture métallique car sa compétence se limite à trancher un litige véritable et non pas virtuel.

Le délai de 30 jours pour rendre sentence débute le 26 mars soit la date de réception de la réponse de l'Administrateur à la lettre transmise par les bénéficiaires le 21 mars après l'audience.

Je traite les trois cas litigieux en suivant l'ordre de présentation ci haut.

1. Frais d'indemnisation

Selon le contrat préliminaire et contrat garanti conclu le 14 mai 2002, l'immeuble devait être prêt pour occupation le 15 août 2002. L'entrepreneur a ajouté et initialé sur le contrat la mention "non-responsable du délai" en ligne à la date du 15 août 2002. Les bénéficiaires n'ont pas paraphé cette mention.

L'acte de vente notarié daté du 1^{er} octobre 2002 stipule que l'acheteur (les bénéficiaires) sera propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation à compter du 30 septembre 2002.

Les bénéficiaires entrent dans leur maison le 2 octobre 2002. Ils réclament les frais d'hébergement et de repas encourus du 30 septembre au 2 octobre inclusivement, soit la somme de \$669,20. Ils appuient leur réclamation sur l'article 27 du Contrat de garantie, l'article 13 du Règlement sur le Plan (c. B-1.1, r. O.2) et sur l'information diffusée par l'Association provinciale des constructeurs d'habitation (APCHQ) (www.apchq.com).

L'article 27 du Contrat de garantie prévoit un versement de \$5000,00 à titre de frais de relogement, déménagement et entreposage encourus par les bénéficiaires en cas de retard de livraison de la maison

L'article 13 du Règlement prescrit une protection de \$5000,00.

Le site Internet de l'APCHQ indique que l'Administrateur verse un montant de \$75,00 à \$150,00 par jour à titre de dédommagement.

L'Administrateur justifie son refus de verser l'indemnité de \$669,00 en vertu de la preuve suivante.

Le contrat notarié indique la prise de possession le 1^{er} octobre et cette date implique que le bâtiment était suffisamment aménagé aux fins d'habitation.

Ainsi l'édifice était en état de servir pour l'usage auquel il était destiné dès le 30 septembre. En conséquence les bénéficiaires doivent assumer les frais de relogement et d'entreposage.

L'entrepreneur allègue la mauvaise volonté des bénéficiaires et il réfère l'arbitre à la mention "non responsable des délais" inscrite sur le contrat de garantie.

Analyse

Analysons dès l'abord la portée de la mention "non responsable des délais" apparaissant sur le contrat de garantie. Il s'agit d'une mention spécifique.

Selon les règles d'interprétation des contrats une mention spécifique déroge à une mention générale. La mention spécifique est donc une clause contractuelle particulière.

Les conditions de formation de la clause particulière sont identiques à celles régissant la formation du contrat de garantie et de construction.

Le contrat est formé par l'échange de consentement des parties. Dans notre cas l'échange de consentement résulte de la signature des bénéficiaires et de l'entrepreneur. Le formalisme l'emporte sur l'intention. C'est pourquoi l'entrepreneur a apposé ses initiales à côté de la mention « pas responsable des délais » .

Les bénéficiaires n'ont pas paraphé la mention en cause. L'absence de leurs initiales indique qu'ils ont refusé de dégager l'entrepreneur du défaut de respecter le délai de livraison de la maison.

En conséquence la mention "non responsable du délai" n'a pas de valeur contractuelle.

Outre ce motif technique, tirons conclusions des faits suivants.

L'entrepreneur n'a pas nié que les toilettes n'étaient pas installées le 2 octobre 2002. Nul ne peut nier que le système de toilette fait partie d'un bâtiment d'habitation résidentiel. Au sens du contrat de garantie, le bâtiment comprend les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fausse septique, son champ d'épuration et le drain français.

L'arbitre constate que le Plan s'articule autour de la destination d'un bâtiment laquelle doit être déterminée en fonction de l'usage des occupants. Nul ne peut douter que les occupants doivent faire usage des toilettes lorsqu'ils occupent un bâtiment.

Ainsi les bénéficiaires sont devenus propriétaires le 1^{er} octobre d'une maison familiale dont ils ne pouvaient pas faire usage selon sa destination.

Mais quelle la portée du contrat notarié en ce cas?

À mon avis la date d'occupation indiquée dans le contrat notarié ,soit le 1^{er} octobre, confère aux bénéficiaires la propriété juridique du bâtiment et n'établit pas nécessairement que le bâtiment en question était prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Décision

En conséquence le Tribunal accueille la réclamation des bénéficiaires et renverse la décision de l'Administrateur sur ce point.

2. Fenêtres quadrillées

Le 24 mars 2002, les bénéficiaires et l'entrepreneur signent un contrat de construction de maison neuve au montant de \$168,900.00.

En vertu de ce contrat les bénéficiaires versent un dépôt de \$5,000.00 pour obtenir les plans.

Les **bénéficiaires** ont déposé les plans en arbitrage. Les plans des élévations avant, arrière, gauche et droit de leur résidence montrent que toutes les fenêtres sont quadrillées.

Les plans contiennent plusieurs notes dont celle-ci :

"Notes générales

7. Informer le client de toutes les conséquences dues aux changements qui seront apportés au plan ainsi qu'une révision n'a pas été produite par le technologue. »

Les bénéficiaires prennent possession d'une maison dont seules les fenêtres installées à l'avant de la maison sont quadrillées.

Les bénéficiaires demandent à l'Administrateur d'enjoindre à l'entrepreneur d'installer uniquement des fenêtres quadrillées.

Preuve à l'appui, le coût des fenêtres s'élève à \$1,932.42 sans compter les frais d'installation.

Les bénéficiaires appuient leur demande sur le contrat de garantie, le règlement et la jurisprudence.

L'Administrateur refuse la réclamation des bénéficiaires car il ne s'agit pas de malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

L'entrepreneur admet s'être servi des plans aux fins de la construction de la maison des bénéficiaires en particulier mais il nie s'être engagé à installer des fenêtres quadrillées ailleurs qu'à l'avant de cette maison. L'entrepreneur déclare que jamais il ne s'est engagé à installer des fenêtres quadrillées et que les plans servent à toutes fins pratiques à attirer des clients.

ANALYSE

La preuve indique que les bénéficiaires ont payé pour l'obtention des plans. Le contrat de construction signé le 24 mars 2002 fournit la preuve indubitable que les bénéficiaires ont acheté selon les plans et devis. En conséquence les plans deviennent des documents contractuels et l'entrepreneur assume l'obligation légale de construire selon les plans ayant servi à la conclusion du contrat de construction.

Les plans en question ne sont pas de simples brochures de publicité qui invitent les consommateurs à contracter mais plutôt une confirmation du contenu des obligations contractuelles de l'entrepreneur.

S'agit-il d'une malfaçon? Selon le sens commun, la malfaçon est un défaut de qualité de moindre envergure que le vice caché dû à une mauvaise technique de construction. Le droit de la construction définit la malfaçon en fonction de l'objet du contrat conclu entre l'entrepreneur et les bénéficiaires. Il s'agit en l'espèce d'un bâtiment résidentiel.

La jurisprudence relative à la responsabilité des entrepreneurs de construction caractérise la malfaçon en rapport avec l'utilisation du bâtiment en termes de qualité et de sécurité.

Bref, le fait que l'entrepreneur ne se conforme pas aux règles de l'art et aux normes de construction applicables au bâtiment constitue une malfaçon dans la mesure où ce fait porte atteinte à la qualité de la construction et à la sécurité des bénéficiaires en fonction de l'usage auquel est destiné le bâtiment.

C'est la conformité aux exigences de construction qui constitue le point de référence à la malfaçon et non pas la conformité aux exigences des bénéficiaires si celles-ci ne se rapportent pas aux exigences relatives à la destination du bâtiment.

En l'espèce, que les fenêtres soient quadrillées ou non n'affecte pas la qualité de la construction ou la sécurité des bénéficiaires. L'installation de fenêtres non quadrillées n'est pas conforme aux exigences contractuelles mais ne constitue pas une malfaçon au sens du droit.

Le Plan assujettit l'Administrateur aux malfaçons définies par le droit et non pas à celles qui découlent du sens ordinaire de ce terme .

Force m'est de rejeter la réclamation relative aux fenêtres quadrillées.

3. Remblayage des fondations

Les **bénéficiaires** demandent à l'arbitre d'enjoindre à l'entrepreneur d'assumer les coûts de remblaiement de la fondation de leur maison.

L'entrepreneur demande aux bénéficiaires d'assumer les coûts de ce remblaiement.

L'Administrateur considère qu'il s'agit d'une mésentente de nature contractuelle.

Analyse

L'arbitre constate que l'employeur a remblayé les fondations conformément aux normes de construction et aux règles de l'art.

De toute évidence la construction du bâtiment en termes de l'usage auquel il est destiné implique le remblaiement des fondations sans qu'il soit nécessaire de le préciser.

Seule une clause spécifique peut exclure le coût des travaux de remblaiement des fondations du montant total de la vente de la maison.

Le fond du litige découle d'une mésentente sur les travaux inclus dans le prix du contrat de construction ou de garantie.

La Loi et le Pan confèrent à l'arbitre le pouvoir de trancher un litige relatif à un ou des manquements de l'entrepreneur et non pas sur le prix du contrat comme c'est le cas en l'espèce.

L'arbitre doit déclarer qu'il n'a pas le pouvoir d'accorder aux bénéficiaires le montant qu'ils réclament.

Pour tous ces motifs le Tribunal rejette cette réclamation des bénéficiaires.

En résumé,

l'arbitre **accueille** la demande des bénéficiaires concernant la réclamation de remboursement pour frais de relogement ;

rejette la réclamation relative aux fenêtres quadrillées et

déclare que la Loi et le Plan ne lui confèrent pas le pouvoir d'accorder le montant relatif aux travaux de remblaiement des fondations.

Ainsi décidé à Montréal le 24 avril 2003,

Me Bernard Lefebvre