

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Nicole Tremblay et Bertrand Quimper

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Les Habitations Signature inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 063812

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M. Bertrand Quimper
Pour l'entrepreneur :	Aucun représentant
Pour l'administrateur :	M ^e Véronique Racicot
Date d'audience :	10 mars 2005
Lieu d'audience :	Anjou
Date de la sentence :	8 avril 2005

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue dans les bureaux de l'administrateur.

[2] Après avoir été dûment convoqué, l'entrepreneur (Les Habitations Signature inc.) ne s'est point présenté à l'audience. Avant l'ouverture de l'enquête, le soussigné a tenté de communiquer avec M. Normand Lamoureux, président de l'entreprise, mais cet appel est demeuré sans réponse.

[3] À la suite d'une demande d'indemnisation pour retard de livraison des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 2 novembre 2004, a déposé son rapport d'indemnisation.

[4] Les bénéficiaires réclament à l'entrepreneur un montant de l'ordre de 8 000 \$ à titre de dédommagement. Dans son rapport, l'administrateur accorde une indemnité de 168,57 \$ et conclut en ces termes :

Tel que mentionné aux articles 2.3 et 5.2, seuls les frais de déménagement, d'entreposage et de relogement incluant gîte et couvert sont recevables, et ce, sur présentation des pièces justificatives et en fonction des limites de la garantie.

Par conséquent, les frais de : buanderie, déplacements, perte de jouissance, restaurants (avec reçus seulement), de même que le coût relié à l'utilisation d'un téléphone cellulaire ne peuvent être considérés.

Concernant les frais d'entreposage, nous constatons que les meubles en question ont été livrés le 31 janvier 2004 soit à l'intérieur du délai de livraison accepté par les parties.

Considérant ce qui précède et à la suite de notre analyse des documents fournis, nous avons retenu le montant de **168,57 \$** pour les frais d'hébergement, correspondant à la période du 31 janvier au 6 février inclusivement, soit un retard de livraison de six (6) jours.

Par conséquent, en vertu de l'article 5.2 du contrat de garantie, l'entrepreneur devra rembourser cette somme dans **les quinze (15) jours suivant la réception du présent avis.**

Nous espérons que la présente sera prise en considération dans les délais mentionnés et vous prions d'agréer, nos salutations distinguées.

[5] En cours d'enquête, M. Luc Bondaz, inspecteur-conciliateur pour l'administrateur, est venu témoigner.

II : LE LITIGE

[6] Le 17 juin 2003, lors de l'offre d'achat ferme de la propriété par les bénéficiaires, ces derniers ainsi que l'entrepreneur ont convenu par écrit d'une livraison en date du 1^{er} octobre 2003 (pièce B-3).

[7] Le 22 septembre 2003, les travaux étant en retard, les parties ont convenu d'une nouvelle date de livraison, soit le 19 décembre 2003. Selon M. Quimper, il n'a pas eu le choix de signer pour accepter cette modification, car l'entrepreneur le menaçait d'annuler le contrat et de le poursuivre en justice; or, M. Quimper devait quitter le logement qu'il occupait alors pour le 1^{er} octobre 2003.

[8] Toutefois, ce même 22 septembre, les bénéficiaires et l'entrepreneur ont signé une autre annexe au contrat préliminaire relativement aux services publics, dont le libellé est le suivant :

En ce qui concerne les services publics,

-Nous avons obtenu confirmation de Gaz Métropolitain que le gaz naturel sera disponible pour la prise de possession de vos condominiums.

-Selon un scénario optimiste le début des travaux des infrastructures (l'eau et les égouts) est prévu pour la troisième de novembre pour se terminer vers la fin de la première de décembre. Le scénario le plus pessimiste est la fin de janvier.

-Hydro-Québec et Bell Canada doivent passer après la mise en place des rues. Nous avons procédé à l'installation d'un temporaire au niveau électrique, il n'y aura donc aucun problème pour la livraison des condominiums en décembre. Par contre, le téléphone sera disponible seulement entre la deuxième de décembre et la fin janvier 2004.

Les Habitations Signature inc. ne pourront être tenus responsables de tout retard concernant les services publics selon les paramètres fixés ci-haut. Le vendeur mettra tout en oeuvre pour s'assurer qu'il n'y aura aucun retard. Nous vous tiendrons informés de toutes nouvelles informations concernant les dates soumises ci-haut.

[9] Le 15 décembre 2003, les travaux sont arrêtés à cause d'une tempête de neige.

[10] Le 28 janvier 2004, les bénéficiaires exercent un droit de pré-occupation les autorisant à transporter leurs meubles de l'entrepôt à leur nouvelle habitation.

[11] Entre-temps, vers la fin janvier 2004, débutent les travaux d'infrastructures, et le 3 février 2004, les bénéficiaires peuvent enfin occuper leur propriété.

[12] Pour le calcul de l'indemnité de 168,57 \$, l'administrateur considère la période du 31 janvier au 3 février 2004, soit de la date pour le scénario le plus pessimiste indiquée dans l'annexe au contrat préliminaire concernant les services publics à la date d'entrée définitive des bénéficiaires dans leur habitation.

[13] Pour le calcul de leur réclamation au montant de 8 023,20 \$, les bénéficiaires considèrent la période débutant le 1^{er} octobre 2003 (date de livraison indiquée à l'annexe au contrat signée lors de la confirmation d'achat) et se terminant le 31 janvier 2004.

III : DÉCISION ET MOTIFS

[14] En vertu de l'article 9.3° du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, certains frais occasionnés par un retard de livraison sont couverts :

9. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:

[...]

3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:

a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

[15] Dans le présent dossier, la preuve est prépondérante à l'effet qu'il s'agit d'un retard permettant à l'entrepreneur de compléter les travaux.

[16] Le plan indique donc que le retard débute à compter de la date de réception convenue avec l'entrepreneur.

[17] Dans ce cas-ci, la première date convenue pour la livraison était le 1^{er} octobre 2003; puis, cette date a été reportée au 19 décembre 2003 à la suite d'une entente signée par les parties le 22 septembre 2003; à cette même date, les parties ont signé une autre entente selon laquelle la prise de possession aurait lieu au plus tard à la fin de janvier 2004.

[18] Même si M. Quimper ne reconnaît pas ces deux dernières ententes, parce qu'elles auraient été signées sous pression ou parce qu'il ne s'en rappelle plus, il s'agit de deux reports de date valablement faits et valablement signés, avec présomption de consentement.

[19] Le règlement étant d'ordre public, les bénéficiaires auraient dû s'attendre à ce que la dernière date consentie s'applique dans le calcul de leur indemnité.

[20] Le retard se calcule donc à compter du 31 janvier 2004 (dernière date limite consentie par les deux parties) jusqu'au 3 février 2004 (date à laquelle les bénéficiaires ont pu définitivement emménager).

[21] À cet égard, les coûts de relogement estimés à 168,57 \$ par l'administrateur sont exacts.

[22] Les bénéficiaires réclament 8 023,20 \$, dont 2 000,00 \$ de frais divers non couverts par la garantie.

[23] Le solde de 6 023,20 \$ est composé de 719,00 \$ pour frais de déménagement, 762,54 \$ pour frais d'entreposage et 4 541,66 \$ pour frais de relogement.

[24] Ces frais sont réels et ont dû être déboursés par les bénéficiaires.

[25] Le premier délai de construction du 1^{er} octobre 2003 au 19 décembre 2003 n'a pas été expliqué par l'entrepreneur, ce dernier étant absent lors de l'audience.

[26] Le deuxième délai du 19 décembre 2003 au 31 janvier 2004 semble avoir été causé par la mauvaise température, la période des Fêtes et les services publics.

[27] En attendant, les bénéficiaires vivent dans un motel depuis le mois de novembre 2003, et leurs meubles sont entreposés depuis novembre également.

[28] Le 28 janvier 2004, les bénéficiaires prennent la peine d'exercer un droit de pré-occupation et de passer chez le notaire afin de pouvoir transporter leurs meubles dans leur nouvelle maison, et ce, même s'ils ne peuvent en prendre possession de façon définitive.

[29] Or, les bénéficiaires auraient très bien pu déménager leurs meubles le 3 février 2004, soit au moment de l'occupation, et ainsi justifier des frais de déménagement.

[30] Dans les circonstances, considérant les inconvénients subis par les bénéficiaires à cause des retards successifs, l'arbitre, conformément à l'article 116 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, fait appel à l'équité et accorde aux bénéficiaires le montant de 719,00 \$ réclamé par ceux-ci pour les frais de déménagement.

Résumé

[31] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal

ORDONNE à l'entrepreneur de rembourser aux bénéficiaires un montant de huit cent quatre-vingt sept dollars et cinquante-sept cents (887,57 \$), soit cent soixante-huit dollars et cinquante-sept cents (168,57 \$) pour les frais de relogement et sept cent dix-neuf dollars (719,00 \$) pour les frais de déménagement; et

ACCORDE à l'entrepreneur un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la présente pour effectuer ce remboursement.

[32] Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 8 avril 2005.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]