

**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 :

GAÉTAN ST-PIERRE

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

HABITATIONS GERMAT 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 Bâtiments
Résidentiels neufs de l'APCHQ : 04-132 LS

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Jean Morissette, avocat

Lieu d'audience : Palais de justice de Laval

Date d'audition : 7 septembre 2005

Date de la sentence : 29 septembre 2005

[1] L'entrepreneur porte en arbitrage la décision de l'inspecteur-conciliateur, M. Pierre Rocheleau, de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs rendue le 4 avril 2005.

[2] Cette décision ordonne à l'entrepreneur de verser 5 000,00\$ au bénéficiaire pour retard dans la livraison du 1185, rue Patrick, Laval.

[3] Interprétant les dispositions de l'article 4 du contrat de garantie et puisque aucun cas de force majeure n'est prouvé par l'entrepreneur (lors de la rencontre de conciliation, aucun représentant ne s'est présenté), l'inspecteur conciliateur de la Garantie conclut que le bâtiment a été livré, en retard, le 22 décembre 2003;

[4] Puisque le contrat d'entreprise (pièce A-8), à son article 2, prévoit le 1er septembre 2003 comme date de fin des travaux, il détermine un retard de 123 journées. M. Pierre Rocheleau, suivant l'examen des factures produites par le bénéficiaire, accorde un montant de 5 000,00\$ en vertu des articles 2.3 et 5.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après appelé le Règlement).

[5] L'audition a permis aux parties de déposer la documentation pertinente aux conditions du contrat d'entreprise et de la garantie.

[6] Les extraits de documents d'intérêt pour notre décision sont :

Pièce A-8 : Le contrat d'entreprise:

« 2. DÉBUT ET FIN

L'entrepreneur débutera les travaux le ou vers le 1er mai 03 et les terminera vers le 1er septembre 03

Voir l'annexe S-3

Sous réserve d'un écrit à l'effet contraire signé par l'entrepreneur et le client et sous réserve du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c.B-1.1 a. 184 par.19.3 à 19.6 et 38 et 192), les travaux décrits aux présentes seront présumés parachevés et reçus par le client à la date de fin des travaux décrits ci-dessus.

ANNEXES : S1, S2, S3, B, C, D, F, T, T1, TA, TAD, P1-P2,G, »

« 18. RETARD DANS L'EXÉCUTION

L'entrepreneur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'immeuble, si ce retard provenait du défaut du client de remplir ses obligations en

vertu du présent contrat, ou d'une force majeure, ou de la survenance de toute autre cause indépendante de la volonté de l'entrepreneur, savoir mais sans limitation : tout accident inévitable, guerre, révolution, inondation, feu, grève ou autre conflit de travail, défaut de tout fournisseur de matériaux ou de services, impossibilité d'obtenir des matériaux à des conditions raisonnables suivant les dispositions de la clause « substitution de matériaux » ci-dessus, impossibilité d'obtenir des services à des conditions raisonnables, absence des services d'utilité publique, retard dans les inspections par la société prêteuse ou, encore, tout règlement ou législation ou ordonnance de tout palier gouvernemental. »

« 4. EXCLUSION DE LA GARANTIE

Sont exclus de la garantie :

4.5 l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations et les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out. »

Pièce A-13, annexe S-3 :

« La date du prêt pour occupation (sic) indiquée à l'annexe S-1 sera conditionnelle à ce que les travaux d'excavations puissent être réalisés par "Gemmat" au plus tard vers le 1er mai – 2003, compte tenu du fait que les travaux d'infra-structure (sic) n'ont pas été, jusqu'à ce jour, effectués par les autorités concernées.

Par conséquent, s'il s'avérait un retard à la réalisation des travaux d'infra-structures (sic) mentionnés ci-haut, la période du prêt pour occupation (sic) pourrait être, s'il y a lieu, reportée vs - un délai raisonnable justifié, et cela sans aucun dédomagement (sic) réclamé (sic) à "Habitations Gerमत inc." par le client.

Cependant, "Gemmat" s'engage à examiner la possibilité, si cela le permet, de démarrer les travaux avec l'autorisation et la responsabilité entière du client, avant la date prévue des infra-structures (sic). »

Pièce A-23, lettre de l'entrepreneur du 24 octobre 2003;

Pièce A-24, lettre de l'entrepreneur du 11 novembre 2003;

Pièce A-32, lettre du bénéficiaire du 1er décembre 2004;

Addendum au contrat (pièce A-13) :

«...»

« Les intérêts seront chargés au client si "Germa" doit supporter la maison plus longtemps à partir du prêt pour occupation (sic). »

Avis du 18 octobre 2003 (pièce A-22) :

« Par la présente et dans la mesure des informations qu'on m'a transmises, mon avis personnel serait de vous livrer la maison substantiellement terminée vers le 1er décembre 03, sauf si imprévus majeurs.

(Signé) Yvon Joly »

Lettre du 21 novembre 2003 du bénéficiaire à l'entrepreneur (pièce A-25) :

« Aussi par la présente, je vous confirme réception de la note de Yvon Joly datée de façon erronée, soit du 18 octobre, qui aurait du être datée du 18 novembre 2003. Cette note précise que la date du prêt pour occupation sera le 1 décembre 2003, et ce dans un état substantiellement terminée. »

Lettre du 26 novembre 2003 de l'entrepreneur au bénéficiaire (pièce A-26) :

« (...), nous vous avisons que nous avons été en attente de l'alimentation en électricité de votre maison pour pouvoir terminer nos travaux à l'intérieur, soit, le sablage des planchers et la finition de ceux-ci du 10 octobre au 26 novembre 2003 inclusivement (47 jours). »

Prêt pour occupation

[7] Des documents A-37 : étape 5 / liste préétablie d'éléments à vérifier du 1-12-2003, A-29 : avis de contestation du 19 décembre 2003 et A-30 : liste de parachèvement, j'en conclus que le 20 décembre 2003 est la date de « prêt pour occupation » ou date de livraison pour fins d'occupation du bâtiment. Effectivement, la liste A-37 n'a été corrigée que le 19 décembre 2003, la même journée que la remise des clés.

[8] De la preuve présentée devant moi, je conclus que le 14 novembre 2003 est la date où les services publics d'aqueduc et d'égout sont finalement disponibles pour utilisation. Sur ce sujet, la lettre du bénéficiaire du 18 décembre 2003, pièce B-5, le mentionne spécifiquement et les parties ont admis qu'à compter de cette date, l'aqueduc et les égouts municipaux étaient utilisables.

[9] Avant cette date, aucune autorisation de l'autorité compétente ne permettait d'habiter le bâtiment sujet de la présente audition.

Événement de force majeure

[10] Le contrat d'entreprise, A-8, à son article 18, spécifie que l'entrepreneur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'immeuble, si ce retard provenait :

« d'une force majeure, ou de la survenance de toute autre cause indépendante de la volonté de l'entrepreneur, savoir mais sans limitation : ... absence des services d'utilité publique ... ».

[11] Le bénéficiaire a admis que des discussions en regard de la disponibilité des services d'utilité publique ont eu lieu et l'annexe S-3 au contrat A-8 a alors été convenue.

[12] Ainsi, les parties reconnaissaient que le début des travaux et la date de fin des travaux seraient sujettes à la disponibilité ou non des infrastructures, soient les services d'utilité publique, d'aqueduc, d'égout et aussi d'électricité.

[13] L'interprétation de M. Pierre Bonneville à l'effet de l'absence d'un événement de force majeure, tels que tremblement de terre, inondation, conditions climatiques exceptionnelles, la grève ou le lock-out, pour conclure à une couverture des frais de relogement, déménagement et entreposage des biens du bénéficiaire, pour recevoir la réclamation à compter du 1er septembre est erronée.

[14] L'exclusion de garantie s'applique en cas de force majeure. C'est à dire que la couverture de la garantie pour ces frais est exclue dans le cas d'un retard qui relève d'un cas de force majeure.

[15] Dans notre cas sous espèce, il faut d'abord se pencher sur la notion de retard. Pour répondre à cette question, il faut déterminer la date convenue de livraison du

bâtiment. Cette date déterminée, permettra ensuite de vérifier de l'existence ou non d'un retard et de sa cause.

Le retard

[16] Pour qu'il y ait retard, il faut vérifier de la date convenue de livraison du bâtiment. La date du 1er septembre 2003, inscrite à l'article 2 du contrat d'entreprise A-8 est sujette aux dispositions de l'annexe 3 du contrat (pièce A-13).

[17] Puisque les travaux d'infrastructure municipales n'ont pas débuté au moment de la signature du contrat, les parties conviennent que cette date de « prêt pour occupation (sic) pourrait être, s'il y a lieu, reportée vs - un délai raisonnable justifié, et cela sans aucun dédomagement (sic) réclamé (sic) à "Habitations Germat inc." par le client. »

[18] Puisque les travaux d'infrastructure ou les services publics n'ont été finalisés et entièrement disponibles que le 14 novembre 2003, il nous apparaît contre les termes du contrat de choisir le 1er septembre comme date de livraison.

[19] Le contrat et ses annexes démontrent que les parties convenaient de reporter la date de fin des travaux (annexe S-3, pièce A-13) d'un délai raisonnable justifié, suivant la disponibilité des services publics.

Délai raisonnable justifié

[20] Puisque les services publics sont disponibles le 14 novembre 2003, y a-t-il « délai raisonnable justifié » de livrer le bâtiment le 20 décembre 2003?

[21] Effectivement, Germat s'est engagée à démarrer et a débuté les travaux avant la date prévue des infrastructures (malgré l'absence de permis des autorités municipales,

des niveaux précis du profil de la rue et des infrastructures dans le sol (annexe addendum au contrat, pièce A-13).

[22] Cet addendum précise que si « Germat » doit supporter la maison plus longtemps à partir du prêt pour occupation, des intérêts seront chargés. Sur ce sujet, la preuve documentaire montre que des intérêts ont été chargés au bénéficiaire et il en a payés.

[23] Ainsi, à compter d'une certaine date, l'entrepreneur a décidé que le bâtiment était prêt pour occupation. En vertu de sa décision, il facture la somme et reçoit 356,80\$ d'intérêt pour avoir « supporter la maison plus longtemps ».

[24] La preuve est contradictoire sur cet « arrêt » de travaux. L'entrepreneur propose de faire porter la responsabilité de ce délai au bénéficiaire puisqu'il a refusé de défrayer les frais supplémentaires occasionnés par la location d'une génératrice de très haute puissance pour terminer ses travaux alors que le bénéficiaire fait état que la boîte temporaire d'électricité était tout à fait suffisante.

[25] Ce qui est certain et cela a été admis par les parties, c'est que les services d'électricité ont été disponibles le 11 novembre 2003.

[26] Le premier décembre, lors de l'étape 5, ce n'était qu'une visite technique puisque les toilettes du bâtiment ne fonctionnaient pas. La preuve par témoignage confirme que la fin des travaux et la remise des clés se sont effectuées le 19 décembre 2003.

[27] Le délai entre la date de disponibilité des services publics, le 14 novembre, et le 20 décembre 2003, lendemain de la remise des clés et des derniers travaux, est-il un « délai raisonnable justifié » en sens du contrat (pièce A-8 complétée avec ses annexes (A-13))?

[28] Le lendemain du 14 novembre 2003, ce n'est pas que le sablage des planchers et leur finition qui ne permettent pas la fin des travaux et la remise du bâtiment pour occupation.

[29] Les listes A-37 et A-30 démontrent que le retard n'est pas lié à la disponibilité d'un ampérage électrique suffisant pour faire ce genre de travaux.

[30] Au surplus et ce n'est pas contredit, les clés n'ont été remises que le 19 décembre 2003.

[31] Le délai qui m'apparaît raisonnable et justifié pour la finition des planchers tient compte que l'entrepreneur considérait ses travaux terminés à compter du 10 octobre 2003 et calcule un intérêt pour avoir supporté le bâtiment (pièce A-26). Il aurait dû s'assurer qu'aussitôt son problème de flux électrique réglé, s'il y en avait un, il devait terminer ses travaux dans un délai raisonnable.

[32] Surtout que le bénéficiaire accepte, par le document A-21, de payer les frais relatifs à un branchement temporaire qui aurait dû être suffisant pour faire tous les travaux et que l'entrepreneur sait depuis le 18 octobre 2003 (pièce A-22) que son client cherchait à prendre possession des lieux.

[33] Un délai de 3 jours du 11 novembre pour la finition des planchers nous mène au 14 novembre 2003, date où les services publics étaient finalement et entièrement disponibles.

[34] De cette date et jusqu'au 20 décembre 2003, je considère qu'il y a un retard au sens du contrat A-8.

[35] Ce retard de 36 jours n'est pas justifié et est sujet à la garantie. De plus, il est entièrement attribuable à l'entrepreneur et aucune preuve ou cas de force majeure ne nous a été soulevé.

Les dommages

[36] Aucune preuve contraire ne nous a été faite tant qu'à la valeur de la réclamation que de contester sa recevabilité à l'égard du retard. Le cahier de pièces et la

documentation ont été déposés sans contestation et les factures et preuves de paiement sont tenues comme avérées.

[37] Je considère que la maison a été construite pour y loger 2 adultes et 4 enfants et que les montants payés dans la période de retard sont admissibles à une indemnité en vertu du règlement. Ces montants se détaillent :

- mini-entreposage	
▪ paiements des 18-11-2003 et 18-12-2003 :	563,60\$
- frais de relogement et repas du 01-12-2003 au 20-12-2003 :	
▪ Econolodge 1 068\$ + taxes :	1 277,00\$
▪ Du 14-11-2003 au 30-11-2003, 3 semaines complètes à 156\$:	468,00\$
▪ Frais de repas :	274,05\$
- le coût du déménagement :	1 075,48\$
- 35\$ par mois pour novembre et décembre 2003 pour le piano :	70,00\$
- transport du piano :	160,84\$
Le montant total se chiffre alors à :	3 888,97\$

[38] EN CONSÉQUENCE, le tribunal d'arbitrage :

ACCUEILLE	en partie la demande d'arbitrage de l'entrepreneur;
DÉCLARE	un retard de 36 jours comme non justifié dans la livraison du bâtiment;
ORDONNE	et condamne l'entrepreneur à payer au bénéficiaire la somme de 3 888,97\$;

[39] Les frais de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur puisque ce dernier est le demandeur conformément à l'article 123 du Règlement.

SAINTE-AGATHE-DES-MONTS, le 1er novembre 2005.

Me Jean Morissette, arbitre