

Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 0.2)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: 112505001

DATE : 15 novembre 2011

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

PAUL MAINVILLE et DANNY MAINVILLE,

Bénéficiaires

c.

HABITATIONS YVES CÔTÉ ET FILS INC.,

Entrepreneur

et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.,

Administrateur de la garantie

DÉCISION ARBITRALE

[1] Les bénéficiaires ont requis un arbitrage au sujet de la décision de l'administrateur, datée du 26 avril 2011, par laquelle l'entrepreneur est sommé de leur payer 2,123.57 \$ suite à un retard de livraison de leur résidence.

[2] Les bénéficiaires sont insatisfaits de cette décision car leur demande, au montant de 5,413.08 \$, n'a été accueillie que partiellement par l'administrateur.

[3] Suivant le contrat du 14 décembre 2009 intervenu entre l'entrepreneur et les bénéficiaires (pièce A-1), la maison devait être livrée le 15 avril 2010. Dans les faits, la maison ne sera livrée que le 9 août 2010 (pièce A-3), ce qui fait 115 jours de retard.

[4] Établissant le retard compensable, l'administrateur a réduit de 115 à 26 jours la période pour laquelle une indemnité peut-être accordée.

[5] Dans un premier temps, l'administrateur a éliminé la période du 15 avril 2010 au 30 juin 2010 en considérant que les bénéficiaires ont pu demeurer en logement jusqu'au 30 juin 2010. J'accepte ce premier calcul. Les bénéficiaires ont bien produit des factures de Mini-Entrepôts St-Augustin pour la période du 1^{er} avril 2010 au 15 septembre 2010 mais ils ne m'ont pas démontré que l'inspectrice-conciliatrice Joanne Tremblay s'est trompée à ce sujet. En effet, madame Tremblay s'est notamment basée sur un message électronique des bénéficiaires à l'entrepreneur qui remonte à la fin mai 2010 où ils affirment qu'ils seront « à la rue » dès le 1^{er} juillet 2010. Le témoignage du bénéficiaire Paul Mainville ne fait pas clairement voir que la location d'un espace d'entreposage avant le 1^{er} juillet est uniquement attribuable au retard de livraison du bâtiment.

[6] Ayant, dans un premier temps, réduit la période de retard à 39 jours, soit du 1^{er} juillet au 9 août 2010, l'administrateur, dans un deuxième temps, a encore réduit ce retard de 39 à 26 jours en imputant une partie de celui-ci aux bénéficiaires eux-mêmes.

[7] En effet, avant que la construction ne débute, c'est-à-dire au début janvier 2010, le bénéficiaire Paul Mainville a exigé que la maison soit construite une dizaine de pieds plus loin que l'emplacement exact délimité au moyen de piquets par l'arpenteur Stéphan Roy dont les services avaient été retenus par l'entrepreneur.

[8] Vérification faite par téléphone au bureau de l'arpenteur, le président de l'entrepreneur, Yves Côté, a mentionné à monsieur Paul Mainville qu'un changement en deçà de deux pieds des piquets était sans risques. Toutefois, monsieur Mainville, compte tenu de la disposition des lieux, tenait à un emplacement particulier, ce à quoi a finalement consenti l'entrepreneur.

[9] Toutefois, le 25 mai 2010, alors que la construction était déjà avancée (les fondations avaient été coulées et le bâtiment était en cours d'érection), les parties ont été avisées par l'arpenteur, au moyen du certificat de localisation, que la réglementation en vigueur concernant la marge avant n'était pas respectée.

[10] L'entrepreneur a dû s'adresser à la municipalité de St-Colomban, d'abord au comité d'urbanisme puis au conseil municipal, afin d'obtenir, par résolution du conseil municipal, une dérogation et une permission d'empiètement du bâtiment dans la marge avant. La résolution est datée du 13 juillet 2010.

[11] Monsieur Yves Côté m'a expliqué que, jusqu'au 13 juillet 2010, il a dû fonctionner à une cadence de construction ralentie, étant incertain que l'aval municipal serait effectivement obtenu.

[12] Dans sa décision, l'administrateur impute aux bénéficiaires la partie du retard attribuable au changement d'emplacement de la maison. La permission municipale ayant été obtenue le 13 juillet 2010 et l'immeuble ayant été livré le 9 août 2010, le retard attribuable à l'entrepreneur a été établi à 26 jours. Je suis d'accord avec ce calcul.

[13] En effet, en apportant de lui-même un changement dans la position de la maison, changement qui a requis des démarches supplémentaires de l'entrepreneur auprès de la municipalité, le bénéficiaire Paul Mainville a tacitement relevé l'entrepreneur de son obligation de livrer pour le 15 avril 2010.

[14] Les bénéficiaires avaient peut-être de bons motifs pour insister pour la position de leur préférence; ils doivent cependant supporter le délai qui en découle. Il est encore heureux que l'entrepreneur ait pu obtenir la dérogation municipale qui est devenue nécessaire en cours de route.

[15] L'entrepreneur m'a aussi fait valoir d'autres motifs pour faire supporter du retard aux bénéficiaires; par exemple, le changement d'emplacement de fenêtres en cours de construction. Toutefois, il n'a pas présenté de mesure concrète de délai attribuable à cela et, surtout, comme il l'a reconnu, il n'a pas présenté de demande d'arbitrage, étant disposé à accepter la décision rendue par l'administrateur.

[16] Il demeure, comme l'inspectrice-conciliatrice Joanne Tremblay l'a elle-même mentionné à l'audience, qu'un ajustement mineur doit être apporté à ses calculs. Ainsi, l'indemnité payable doit maintenant se calculer comme suit :

Poste de réclamation	Calcul initial	Calcul amendé
Entreposage et transport de biens meubles	566.26 \$	566.26 \$
Frais de logement du 13 au 31 juillet 2010 (18 jours x 25\$)	375.00 \$	450.00 \$
Frais de logement du 1 ^{er} au 9 août 2010 (9 jours x 25\$)	375.00 \$	225.00 \$
Frais de restaurants	807.31 \$	807.31 \$
TOTAL	2,123.57 \$	2,048.57 \$
	Différence de 75.00\$	

[17] À l'audience, l'administrateur a accepté de payer personnellement la différence de 75.00 \$, ce qui est bien compréhensible dans les circonstances.

[18] L'administrateur a aussi concédé que les frais d'arbitrage soient entièrement à sa charge vu que, techniquement, la correction de l'erreur matérielle de calcul est à l'avantage des bénéficiaires quant à l'un des postes.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

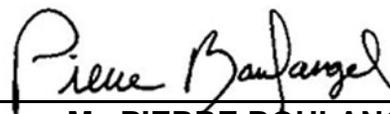
[19] REJETTE la demande d'arbitrage des bénéficiaires.

[20] MAINTIENT la décision de l'administrateur datée du 26 avril 2011 en y apportant toutefois les corrections indiquées au paragraphe 16 de la présente décision, corrections demandées par l'administrateur lors de l'audition.

[21] ORDONNE à l'entrepreneur et, à défaut, à l'administrateur, de payer aux bénéficiaires la somme de 2,048.57 \$ avec intérêts au taux légal à compter du 30^e jour de cette décision du 26 avril 2011.

[22] ORDONNE à l'administrateur, personnellement, de payer aux bénéficiaires la somme de 75.00 \$ avec intérêts au taux légal à compter du 30^e jour de cette décision du 26 avril 2011.

[23] DÉCLARE que les frais d'arbitrage sont à l'entière charge de l'administrateur.



Me PIERRE BOULANGER
Arbitre

Paul Mainville
Danny Mainville
Bénéficiaires

Yves Côté
Pour l'entrepreneur

Me Élie Sawaya
(Savoie Fournier)
Pour l'administrateur de la garantie

DATE D'AUDITION : 8 novembre 2011