

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Le 20 décembre 2002

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

CLAUDE MÉRINEAU
ARBITRE

Organisme d'arbitrage autorisé par
La Régie du bâtiment du Québec
SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)

M. JEAN-PIERRE DEBIEN
ET MADAME LUCIE DEBIEN,
Appelant

C.

LE GROUPE PLATINUM CONSTRUCTION INC.,
Entrepreneur
représenté par M. Serge Gauthier
assisté de M. Claude Grégoire

ET

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ,
Administrateur du plan de garantie
Mis en cause
représenté par Me Martine Brodeur

APPEL DE LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR DU PLAN DE GARANTIE

DÉCISION DE L'ARBITRE

L'audition des parties a été tenue en la salle 1.12 du Palais de justice de Laval, Qc, le 19 décembre 2002 de 9.30 heures à 11.00 heures.

Le dossier complet de l'Administrateur dans cette affaire a été remis à l'arbitre.

Le dossier contient les pièces suivantes :

Section 1 : Contrat préliminaire

Section 2 : Contrat de garantie

Section 3 : Contrat de vente

Section 4 : Historique des faits produit par le bénéficiaire

Section 5 : Lettre et factures relatives aux frais demandés par le bénéficiaire

Section 6 : Lettre de l'entrepreneur datée du 4 juillet 2002

Section 7 : Décision de l'Administrateur datée du 6 novembre 2002

Revue du dossier

Les parties conviennent que les pièces au dossier préparé par l'Administrateur sont complètes sauf pour une section du contrat préliminaire daté du 16 mars 2002 (Section 1 du dossier) qui pourra être déposée par Me Brodeur le cas échéant.

À la section 4 du dossier apparaît l'historique, préparé par l'appelant, des faits survenus entre le 10 mai et le 26 août 2002, soit entre le début des travaux de construction et l'emménagement dans la nouvelle maison. Il s'agit d'un journal quasi-quotidien des événements tenu par M. Debien pour référence future.

Appel de la Décision de l'administrateur du 6 novembre 2002

Le 19 novembre 2002, l'appelant inscrit sa demande d'arbitrage, prévue à la Section III du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le Règlement), pour en appeler de la décision de l'Administrateur du plan de garantie du 6 novembre 2002.

Conférence préparatoire

En conférence préparatoire, l'arbitre s'est assuré auprès des parties et de leurs représentants que le dossier était complet. Il contient tous les documents auxquels l'arbitre réfère dans sa décision, sauf la jurisprudence et autres documents déposés par Me Brodeur au support de sa plaidoirie.

Les parties conviennent que l'objet du litige est décrit à la première page de la section 5 du dossier intitulée « Frais de relogement et de déménagement » réclamés par l'appelant en vertu des dispositions de l'Article 13 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

La somme totale réclamée est de \$2,853.48 qui s'ajoute aux \$868.22 pour les frais de déménagement entre l'ancienne résidence des appelants et le lieu d'entreposage de leurs effets qui sont déjà approuvés par la décision du 6 novembre 2002 de l'Administrateur du plan de garantie.

La preuve de l'appelant

M. et Mme Debien présentent , tour à tour, chacun des éléments de leur réclamation.

A) Frais de logement au 518 Laval entre le 15 et le 31 juillet 2002.

Il s'agit d'un montant de \$425.00 (soit la moitié du loyer mensuel) que leur aurait versé le nouveau locataire du logis s'ils avaient libéré les lieux entre le 15 et le 31 juillet pour entrer dans leur nouvelle maison qui devait être livrée le 15 juillet 2002 par l'Entrepreneur. Ils considèrent cette somme comme une perte de revenus.

B) Frais de logement pour une location d'un mois (du 1^{er} au 31 août 2002)

Il s'agit d'un montant de \$1,500.00 pour la location d'un condo à St-Sauveur qu'ils avaient promis de louer le 22 juin 2002 en déposant un acompte de \$750.00. La balance du loyer pour le mois d'août 2002 , soit la somme de \$750.00 devant être versée au plus tard le 1^{er} juillet. Le contrat de location (pièce A-5b) prévoit que le montant total du loyer est exigible si l'annulation de la réservation survient moins de 28 jours (soit le 3 juillet 2002) avant la date d'arrivée. L'appelant avait refusé l'offre de \$2,000.00 de l'entrepreneur faite le 17 juin pour couvrir ses frais de relogement et de déménagement parce qu'il la jugeait insuffisante. L'appelant avait également refusé de donner suite à l'offre de l'entrepreneur (Voir la lettre de Me Fortin du 4 juillet 2002 et livrée par huissier le 5 juillet) de le loger dans une maison lui appartenant. Cette offre arrivait tardivement puisqu'il avait déjà déboursé le loyer du condo pour un montant de \$1,500.00.

C) Frais de manutention et d'entreposage

Les frais d'entreposage et de manutention entre le 1^{er} et le 23 août 2002 (pièce A-5d) sont de \$783.86. L'appelant avait refusé l'offre de l'entrepreneur d'entreposer ses effets dans le garage de sa future maison pendant son relogement. Il avait souhaité laisser dans sa future maison encore en construction une hotte qu'il désirait faire installer au dessus de la cuisinière en remplacement de celle fournie par l'entrepreneur. Le contremaître de l'entrepreneur, M. Claude Grégoire, présent à l'audition, lui avait déjà déconseillé de laisser la hotte pendant la construction, les risques de vol étant trop élevés. M. Grégoire lui avait également déconseillé d'entreposer ses effets dans le garage puisque le plancher n'était pas étanche aux infiltrations d'eau.

D) Frais de changement d'adresse

Ayant avisé le bureau de poste de son changement d'adresse pour faire suivre son courrier à deux reprises, l'appelant réclame les frais de deux avis de déménagement pour la période entre le 1^{er} août et le 23 août, date de son déménagement, soit un montant de \$65.63 .

E) Frais de restaurant

Les frais de trois repas pour trois personnes sont réclamés pour la journée du déménagement le 1^{er} août 2002 soit un montant de \$78.99 (pièce A-5 e).

Preuve de l'administrateur

Me Brodeur n'a pas présenté de preuve. Elle a contre-interrogé Madame et Monsieur Debien au cours de leur témoignage. Elle a posé plusieurs questions visant à établir la responsabilité de l'appelant découlant de son bail, signé le 12 février 2002, débutant le 1^{er} avril 2002 et se terminant le 30 juin 2003 (pièce A- 5 a) .

L'appelant a répondu qu'il avait conclu un arrangement avec le propriétaire de son logement pour annuler le bail sans pénalité. Il avait convenu avec le futur locataire de son logement qu'il pourrait occuper le logement à compter du 15 juillet moyennant le paiement de la moitié du loyer du mois de juillet.

Me Brodeur a également demandé à M. Debien pourquoi il avait refusé l'offre de l'entrepreneur d'occuper une maison-modèle lui appartenant. Il a répété que cette offre venait trop tard puisqu'il avait été tenu d'acquitter le loyer du condo pour le mois d'août. Il a ajouté que de toute façon la maison offerte par l'entrepreneur ne convenait pas à ses besoins puisqu'elle n'était pas équipée comme un condo et qu'il aurait été obligé de débarrasser ses affaires pour s'installer dans cette maison, ce qui aurait été l'équivalent d'un autre déménagement en moins d'un mois. Cette proposition lui était totalement inacceptable. Madame Debien ajouta qu'elle n'avait pas confiance en l'entrepreneur à cause de tous les incidents survenus depuis le début de la construction de leur maison tels que décrits dans la Section 4.

Preuve de l'entrepreneur

M. Serge Gauthier a demandé à M. Debien pourquoi il avait refusé sa maison modèle qui était une maison meublée. M. Debien a répondu qu'il n'avait jamais été mentionné que la maison modèle était meublée.

Monsieur Gauthier a également demandé à M. Debien s'il se souvenait qu'il lui avait proposé d'entreposer ses affaires dans le sous-sol de la maison modèle. M. Debien lui répondit que cette offre était reliée à son déménagement dans la maison modèle, offre qu'il n'était plus en mesure d'accepter après la signature de l'offre de location du condo.

Plaidoirie

Monsieur Gauthier ainsi que Madame et Monsieur Debien déclarent n'avoir rien à ajouter à leurs représentations tout en échangeant des propos aigres-doux non pertinents au présent litige qui illustrent les relations difficiles qui ont été et qui sont encore vécues par les parties et leur manque de confiance respectif.

D'autre part, Me Brodeur dépose quelques arrêts de jurisprudence et des notes et autorités à l'effet que l'appelant avait une obligation de collaborer à la réduction des coûts de déménagement et de relogement en acceptant l'offre qui lui avait été faite par l'entrepreneur. Elle insiste pour que l'arbitre tienne compte de cette obligation et ajoute que l'appelant réclame des sommes qui ne doivent pas lui être accordées parce qu'elles constituent un enrichissement injustifié.

Analyse du dossier et de la preuve

La réclamation de l'appelant relative aux frais de logement au 518 Laval entre le 15 et le 31 juillet 2002 n'est pas fondée. En effet, l'appelant avait l'obligation en vertu du bail de ce logement de payer le 1^{er} juillet le loyer de \$850.00 pour le mois de juillet. Le remboursement de \$425.00 que lui aurait versé le futur locataire n'est d'ailleurs pas prévu à l'article 13 du Règlement.

Les frais d'avis de déménagement versés au Bureau de poste ne doivent s'appliquer que pour un seul déménagement. L'appelant aurait de toute façon assumé ces frais si la maison avait été livrée comme prévu au contrat préliminaire le 15 juillet 2002. Le montant réclamé doit être réduit à \$32.81 mais il n'est pas remboursable en vertu des dispositions de l'article 13 du Règlement.

Les autres frais réclamés, frais de logement pour une location d'un mois (du 1^{er} au 31 août 2002) : \$1,500.00 et les frais de restaurant : \$78.99 ne constituent pas un enrichissement injustifié et doivent être remboursés à l'appelant selon les dispositions de l'article 13 du Règlement.

De plus, seuls les frais d'entreposage, à l'exclusion des frais de manutention, doivent être remboursés. Le remboursement des frais de manutention équivaudrait à faire assumer par l'entrepreneur le deuxième déménagement de l'appelant entre le lieu d'entreposage et la nouvelle résidence. Ces frais doivent être réduits, selon la facture apparaissant à la pièce A-5 d, à \$307.80 plus la TPS de \$21.54 et la TVQ de \$24.70, pour un total de \$354.04.

L'arbitre considère que l'entrepreneur doit assumer les conséquences de sa propre stratégie. Ce dernier a tenté de réduire le remboursement des dépenses que lui avait soumis, à sa demande, l'appelant le 14 juin en lui offrant un montant forfaitaire de \$2000.00 pour couvrir tous les frais de logement et de déménagement prévus au Règlement, montant que l'appelant jugeait insuffisant et qu'il n'était pas tenu d'accepter compte tenu des dispositions du Règlement.

Devant l'incertitude engendrée par le comportement de l'entrepreneur, M. Debien a eu raison de prendre les moyens pour s'abriter à compter du 1^{er} août en réservant un condo pour cette date.

Ce n'est que le 4 juillet que Me Fortin, avocat de l'entrepreneur, mettait l'appelant en demeure d'accepter la proposition de logement dans une « autre maison de l'entrepreneur » qui, manifestement, n'était pas la maison modèle meublée à laquelle référait l'entrepreneur dans son interrogatoire de l'appelant pendant l'audition. Cette lettre de Me Fortin fut reçue le 5 juillet par M. Debien. Cette offre arrivait trop tard pour être acceptable par le couple Debien qui avait déjà déboursé le loyer de \$1,500.00 du condo réservé pour le 1^{er} août.

L'arbitre est d'avis que l'appelant n'a pas à subir une perte de \$1,500.00 pour contribuer à réduire les coûts de relogement et de déménagement que l'entrepreneur est tenu de rembourser en vertu de l'article 13 du Règlement.(Section A-6)

DÉCISION

POUR CES MOTIFS, après avoir examiné la preuve soumise par les parties, analysé les dispositions du Règlement, les pièces au dossier et avoir délibéré, l'arbitre :

ACCUEILLE l'appel en partie , et STATUE

A) que les frais d'entreposage au montant de \$354.04 et les frais de déménagement au montant de \$868.22, déjà acceptés par l'Administrateur, soient remboursés par l'entrepreneur à l'appelant; et

B) que les frais de logement au montant de \$1,500.00 et les frais de restaurant au montant de \$78.99 encourus pendant la période comprise entre le 1^{er} août et le 23 août 2002 soient versés par l'entrepreneur à l'appelant; et

C) que les montants mentionnés en A) et B) de la présente décision soient versés dans les 15 jours de la réception de la présente décision.

Claude Mélineau,
Arbitre