

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro 012140

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro 030317001

Madame Wendy French
Monsieur Italo Melotti

**Bénéficiaires
demandeurs**

Construction Plani-Choix inc.
**Entrepreneur
Intimé**

La Garantie Qualité-Habitation
**Administrateur du plan de garantie
mis en cause**

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

ARBITRE :

NIL MORRISSEAU
277 Roy-Audy
Boucherville (Qué.)
J4B 1 C9

Téléphone: (450) 655-3619

MANDAT

L'arbitre a reçu sore mandat de SORECONI daté du 27 mars 2003.

HISTORIQUE DU DOSSIER

| | |
|----------------------------|----------|
| Demande d'arbitrage | 03-03-17 |
| Nomination de l'arbitre | 03-03-27 |
| Réception du mandat | 03-04-01 |
| Réception du dossier | 03-04-04 |
| Convocation des parties | 03-04-17 |
| Précision à la convocation | 03-04-18 |

Note : Le mot "Règlement" désigne ci-après le "Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs"

1. AUDITION DE LA CAUSE

L'audition s'est tenue au Palais de justice de Montréal, le 24 avril 2003.

Les plaignants étaient représentés par M. Italo Melotti, lui-même un des deux bénéficiaires et plaignants.

L'entrepreneur et intimé, Plani-Choix, était représenté par M. Sam Falci, administrateur.

L'administrateur et mis en cause, la Garantie Qualité Habitation, était représenté par M. Sylvain Beausoleil, inspecteur conciliateur, par Mme Ève-Marie Jodoin, avocate, et par Mme Isabelle Kenney, secrétaire.

2. MONTANT DE LA RÉCLAMTION

Il est de 8 100,00 \$ selon les plaignants. C'est d'ailleurs ce montant qui apparaît dans une note du 23 août 2002 de Mme French à M. Melotti Cette note est intitulée "*Accomodation expenses*".

L'entrepreneur et la mise en cause prétendent que ce document n'est ni un reçu ni une facture.

Ce montant représente le coût maximum admissible du vivre et du couvert pour les plaignants et leurs deux enfants pendant 54 jours à raison de 150,00 \$ par jour. Cette réclamation se fonde sur l'article 13 (b) du Règlement. Il est admis que les plaignants et leurs deux enfants ont été hébergés durant cette période de temps chez la belle-mère de M.Melotti.

Apparaissait également au dossier soumis une réclamation de 2990,42 \$ pour frais de déménagement et d'entreposage. Il y a eu un arrangement à l'amiable entre les parties intéressées et les plaignants ont retiré cette réclamation. L'arbitre ne peut donc rien inférer de cette réclamation ni de son retrait.

3. OBJECTION PRÉLIMINAIRE

L'avocate de la mise en cause, Mme Ève-Marie Jodoin, a déposé une objection préliminaire en date du 24 mars 2003, alléguant que la demande d'arbitrage a été faite en dehors du délai de rigueur de quinze (15) jours qui est prévu par le Règlement. Ce délai fait l'objet de l'article 107 du Règlement.

Un des plaignants, M. Melotti allègue qu'il a été malade et alité durant quelques jours pendant cette période et qu'il n'a pu s'occuper de ses affaires.

4. LES FAITS

Le contrat de vente notarié au dossier atteste que les bénéficiaires, Mme French et M. Melotti sont mariés et partenaires à parts égales de la maison qu'ils ont achetée au 18 532 Lagrange à Montréal (Pierrefonds).

Les bénéficiaires devaient prendre possession de leur maison le 1^{er} juillet 2002 et n'ont pu le faire que le 23 août suivant. Les dates ne font pas l'objet de contestation.

Ils ont été hébergés chez la belle-mère de M. Melotti durant cette période de temps.

Ces retards seraient dus aux délais dans la mise en place des infrastructures municipales, des exigences du Ministère de l'environnement (voir lettres de M. Grilli du 6 août 2002 et de M. Falci du 10 janvier 2003). En somme des raisons administratives.

L'entrepreneur et l'administrateur ont qualifié cela, à l'audition, d'"événements de force majeure".

5. DÉCISION

À notre avis, les délais administratifs qui ont causé le retard dans la livraison de la maison des bénéficiaires ne tombent pas dans la catégorie des "événements de force majeure". Le Règlement, à l'article 29 (5°), en donne quelques exemples:.. "les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out".

Quant à la réclamation de 8 100,00 \$ pour le gîte et couvert des bénéficiaires et de leurs enfants, l'intimé et le mis en cause font valoir que l'article 30 (2 °) (b) prévoit le "remboursement du coût réel raisonnable engagé....". Le montant de 150,00 \$ par jour est le maximum pour quatre personnes.

Le mot "rembourser", selon le Petit Robert, signifie "payer pour faire rentrer quelqu'un dans ses débours". Le Règlement précise que ce remboursement doit être celui du "coût réel raisonnable engagé".

Selon l'intimé, la note de Mme French du 23 août 2002 à M. Melotti mentionnant la somme de 8 1000 \$ ne se fonde sur aucune facture ni sur quelque reçu que ce soit, et ne peut pas être assimilée à un document de cette nature. Par conséquent, il ne s'agit pas de coût réel et l'article 30 du Règlement ne peut pas être invoqué.

Nous sommes sensible aux inconvénients subis par les bénéficiaires et leurs enfants. Il est probable aussi que le service rendu par la belle-mère de M. Melotti ait été compensé de quelque façon sous des formes autres que des effets de commerce, comme il arrive souvent entre proches parents. Mais, pour les raisons invoquées par l'intimé au paragraphe précédent nous ne pouvons faire droit à la réclamation des plaignants

Reste l'objection préliminaire soulevée par l'intimé à la section 3. Selon l'article 107 du Règlement, "la demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage ... dans les 15 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur...". Il s'agit donc d'un délai de rigueur.

Les plaignants ne nient pas la chose. La décision de l'administrateur a été reçue le 28 février 2003 et le formulaire de demande d'arbitrage a été complété le 17 mars suivant. M. Melotti allègue qu'il a été malade et même a été quelque temps et qu'il n'a pu s'occuper de ses affaires. Pourtant il n'est pas le seul bénéficiaire et plaignant. Sa conjointe, Mme French, l'est autant que lui. C'est même elle qui a signé le 28 février l'avis de réception de la lettre recommandée de l'administrateur. L'objection préliminaire du mis en cause nous semble donc fondée. Compte tenu de la décision sur la réclamation elle-même, cette dernière décision ne change rien.

6. DÉPARTAGE DES COÛTS DE L'ARBITRAGE

Comme les bénéficiaires n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation (il n'y en avait d'ailleurs qu'un seul), l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage conformément à l'article 123 du Règlement.

Nous appliquons aux bénéficiaires le tarif applicable à la Cour des petites créances aux personnes physiques pour une créance maximum de 5 000 à 7 000 \$. Ils devront donc payer un total de 135,00 \$. L'administrateur devra assumer le solde.

Nil Morrisseau
Arbitre
Boucherville, ce 23 mai 2003