

REGIE DU BATIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
Contrat numéro 007831

**SORECONI**  
(société pour la résolution des conflits)  
Organisme d'arbitrage autorisé  
Dossier numéro 030322001

-----  
Solange Fortin  
Claude Cazalais  
**Bénéficiaires**  
**demandeurs et intimés**

Les Habitations Majeska inc  
**Entrepreneur**  
**intimé et demandeur**

La Nouvelle Garantie des bâtiments  
résidentiels neufs de Qualité-Habitation  
**Mise en cause**

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

-----  
**ARBITRE:**  
REAL BIBEAULT  
3705 rue Bossuet  
Montréal, Qc.  
H1.M 2M1  
Téléphone: 514-257-1490  
Courriel: [real.bibeault@sympatico.ca](mailto:real.bibeault@sympatico.ca)

**MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 27 mars 2003

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| - Demande d'arbitrage        | 22/03/03 |
| - Nomination                 | 27/03/03 |
| - Réception du mandat        | 27/03/03 |
| - Réception du dossier       | 27/03/03 |
| - Convocation d'une audience | 10/04/03 |
| - Remise de l'audience au    | 01/05/03 |
| - Décision                   | 09/05/03 |

**VALEUR DES RECLAMATIONS**

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| - Réclamation des requérants: | 2,793.60\$ |
| - Réclamation de l'intimé:    | 4,098.18\$ |

## LES FAITS

- 1) Suite à une demande d'arbitrage formulée par les requérants, le soussigné tient une audience le 1<sup>er</sup> mai 2003 au palais de justice de Laval après avoir accordé une remise de l'audience fixée le 10 avril 2003.
- 2) Au début de l'audience, les requérants soutiennent n'y avoir qu'un seul point en litige devant l'arbitre, soit: le retard de la livraison de la maison de 15 jours.
- 3) De leur côté, les représentants de l'intimé et de la mise en cause soutiennent qu'il y a deux points en litige: le deuxième étant le non-paiement de la facture soumise par l'entrepreneur. En effet, ce point est soulevé par les requérants eux-mêmes dans leur demande d'arbitrage.
- 4) Je suis d'accord avec cette dernière position. En effet, les requérants ont eux-mêmes soulevé ce point dans leur demande d'arbitrage en écrivant: "*Qté Habitation nous demande de payer une facture injustifié avant que l'entrepreneur termine les travaux de notre maison .* "
- 5) Il y a donc deux points en litige et nous commençons par le premier point: le retard de la livraison de la maison de 15 jours.
- 6) La requérante, madame Solange Fortin témoigne sur ce sujet. Elle déclare que l'entrepreneur leur avait promis la livraison de la maison le 18 juin 2002. Celui-ci l'appelle le 17 juin, la veille du déménagement, pour lui dire de ne pas déménager, que la maison n'était pas prête. Elle est bouleversée et cherche des moyens pour affronter la situation,
- 7) Elle fait d'abord remarquer qu'elles étaient 4 personnes à chercher un hébergement: elle et son mari, son fils et sa mère.
- 8) Elle explique ce qu'elle a faite. Elle a d'abord fait placer ses meubles et ses boites dans le garage et dans le sous-sol de sa nouvelle maison. Après avoir payé pour ce déménagement elle a du encore payer pour le transfert de ses articles lors de la prise de possession de la maison. Cela lui a coûté la somme de 626.88\$. (voir la pièce R-1)

- 9) La requérante déclare avoir loué une chambre d'hôtel pour elle et son mari pour une période de 10 jours. Le montant s'élève à 896.00\$ ( voir la pièce R-2)
- 10) Elle dépose un document d'une personne qui confirme avoir hébergé les requérants durant une période de 5 jours, pour un montant total de 250.00\$ (voir la pièce R-3)
- 11) Elle dépose un document d'une personne qui confirme avoir hébergé sa mère et son fils pour une période de 15 jours, pour un montant total de 750.00\$ (voir la pièce R-4)
- 12) Le montant total est de 2,522.88\$. Je ne tiens pas compte des autres montants réclamés, soit les repas aux restaurants car ils ne sont pas accompagnés de pièces justificatives.
- 13) De son côté, l'entrepreneur, monsieur François Drolet affirme que sa maison était prête le 22 juin et qu'il a avisé les requérants en conséquence.
- 14) Toutefois, les requérants ne pouvaient pas entrer dans la maison car aucune armoire n'était installée.
- 15) Monsieur François Drolet attribue ce retard à monsieur Claude Cazalais, le requérant, car c'est lui qui avait pris la responsabilité de l'installation des armoires.
- 16) Monsieur Cazalais affirme avoir prévu l'installation des armoires le 14 juin. Il avait réservé les hommes longtemps d'avance. Or, à cette date, la maison n'était pas prête à les recevoir.
- 17) La seule autre date disponible pour les installateurs d'armoires était la fin de semaine du 26 juin.
- 18) Après cette date, l'entrepreneur a pu terminer les travaux et rendre la maison habitable le 3 juillet.
- 19) Suite à cette preuve, je considère que l'entrepreneur François Drolet doit être tenu responsable du retard de la livraison de la maison.

20) Nous ne pouvons pas blâmer monsieur Cazalais pour l'installation tardive des armoires car il avait réservé les hommes longtemps d'avance pour le 14 juin; or, à cette date, la maison n'était pas prête à recevoir les armoires; et les installateurs, bien occupés durant cette période, n'étaient pas disponibles avant la fin de semaine du 26 juin.

**21) C'est pourquoi j'ordonne à l'entrepreneur de payer aux requérants la somme de 2,522.88\$.**

22) Passons maintenant au deuxième litige: l'entrepreneur François Drolet demande aux requérants de payer une facture au montant de 4098.18\$. Il s'agit des travaux demandés par les requérants en plus du contrat.

23) Les requérants ne veulent pas payer la facture. Bien que reconnaissant avoir eu les extra apparaissant sur la facture, ils prétendent qu'après avoir payé le montant inscrit dans le contrat chez le notaire, ils n'ont plus rien à payer.

24) Ils prétendent aussi avoir eu plusieurs ententes verbales avec l'entrepreneur concernant ces extra et qu'ils n'ont rien à payer.

25) Je ne peux pas être d'accord avec les requérants. Ils reconnaissent avoir eu les extra. Il s'agit de modifications au contrat demandés par eux-mêmes. Ils doivent donc les payer. Ils n'ont pas apporté de preuve au contraire.

26) Le fait d'avoir signé un contrat chez le notaire ne leur enlevait pas l'obligation de payer les extra demandés et obtenus.

**27) C'est pourquoi, j'ordonne aux requérants de payer à Les Habitations Majesica inc la somme de 4,098.18.**

Par ces motifs,

Considérant la preuve,

Considérant les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,

L'ARBITRE,

- **Accueille** la demande des requérants concernant la livraison tardive de la maison.
- **Accueille** la demande de l'entrepreneur concernant le paiement des factures.
- **Ordonne** à l'entrepreneur Les Habitations Majeska inc de payer aux requérants la somme de 2,522.88\$.
- **Ordonne** aux requérants de payer à l'entrepreneur Les Habitations Majeska inc la somme de 4,098.18\$

Ces paiements devront se faire dans un délai de 21 jours après la réception de cette décision.

Real Bibeault  
Arbitre