

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:069826

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier 050414001

Madame Maria Goretti Ferreira

Monsieur John Pimentel

Bénéficiaires-appelants

c.

Goyette, Duchesne & Lemieux Inc.

Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.**

Administrateur- mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENIELS NEUFS

(c. B-1.1, r.0.2)

Arbitre

Alcide Fournier

800, Boul. René-Lévesque Ouest

Bureau 2450

Montréal, Qc.

H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire	Mme Maria Goretti Ferreira M. John Pimentel 1389, rue Dubeau Chomedey, Laval, Qc. H7W 5N1
Entrepreneur	Goyette, Duchesne & Lemieux Inc. 295, rue Notre-Dame Bureau 201 Repentigny, Qc. J6A 2R9
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, Boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou, Qc. H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 27 avril 2005.

Historique du dossier

5 octobre 2003 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
4 et 5 octobre 2003 et 3 février 2004 :	Annexes au contrat
14 et 28 février, 6, 9, 14-20 mars 2004, 5 avril 2004, 15 mai 2004, et 8 juillet 2004 :	Modifications au contrat
13 juillet 2004 :	Réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier
15 juillet 2004 :	Acte de vente
16 septembre 2004 :	Liste de travaux et demande de remboursement des bénéficiaires
30 septembre 2004 :	Lettre du bénéficiaire à l'entrepreneur
1 ^{er} mars 2005 :	Rapport d'inspection

14 avril 2005 : Demande d'arbitrage

27 avril 2005 : Nomination de l'arbitre

5 mai 2005 : Convocation des parties à l'arbitrage

10 mai 2005 : Audition et visite des lieux

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes sont présentes :

Mme Maria Goretti Ferreira
M. John Pimentel
M. Michel Lussier
M. Gaétan Genest
M. Pierre Rocheleau

[2] Avant la visite des lieux, une liste de points en litige est soumise par les bénéficiaires, à savoir :

A. en suivant la numérotation de la décision de l'administrateur

21. Type de vitrage à la porte de la chambre des maîtres
22. Base de douche égratignée
23. Base de la porte patio écorchée
24. Vernis imparfait sur les garde-corps et mains courantes
25. Comptoir de cuisine égratigné au logement
26. Taches de goudron sur le balcon avant
27. Demande de crédit pour la boîte électrique
28. Cuves de lavage non conformes
29. Présence d'un faux plancher à la chambre froide
30. Mauvaise dimension des douches
33. Plancher endommagé
34. Insonorisation déficiente entre les unités

B. liste des points oubliés par l'administrateur selon les bénéficiaires

36. Crédits pour les 4 luminaires échangés avec l'électricien
37. Glace dans les portes et fenêtres
38. Parquet brisé dans une chambre d'enfant

- 39. Réparation du plafond de la cuisine
- 40. Escalier de descente au sous-sol, mur à terminer
- 41. Luminaire tombé dans la chambre d'enfant

C. Les bénéficiaires contestent également la décision concernant l'indemnité pour retard de livraison de l'unité résidentielle.

[3] En début d'audience, l'arbitre informe les parties que sa juridiction se limite aux éléments qui ont fait l'objet d'une décision de l'administrateur et qu'il ne peut intervenir sur des litiges qui relèvent du Code civil ou qui ont fait l'objet d'une entente entre les bénéficiaires et l'entrepreneur.

[4] En ce qui a trait aux points 21,22,23,24,25 et 26, l'administrateur, dans sa décision du 1^{er} mars 2005, estime que comme il s'agit de situations apparentes, elles auraient dues être dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment.

[5] Les bénéficiaires allèguent que lorsque le formulaire de réception du bâtiment a été signé le 13 juillet 2004, les travaux de construction n'étaient pas terminés, c'est d'ailleurs la raison pour laquelle ils n'ont pu occuper le bâtiment que le 7 août 2004. D'ailleurs, selon eux, M. Robert, surintendant de l'entrepreneur, leur aurait affirmé que tous les correctifs seraient faits.

[6] Selon les bénéficiaires, les couches de vernis aux planchers ont été appliquées les 17 et 18 juillet 2004. Les autres travaux de gypse, peinture, électricité, plomberie ont été faits après les vacances de la construction, soit durant la semaine du 2 août, de sorte qu'ils n'ont pu emménager avant le 7 août 2004.

[7] Les bénéficiaires ajoutent qu'ils ont tenté de communiquer avec M. Michel Robert, le responsable de l'entrepreneur, après le 7 août, mais en vain.

[8] Ils ont finalement appris que M. Robert avait quitté la compagnie et qu'il était remplacé par M. Gaétan Genest.

[9] Ils ont tenté à plusieurs reprises de contacter M. Genest, et ce n'est que le 16 septembre qu'ils ont réussi à faire, avec lui, une liste des points en suspens.

[10] Cette version des faits présentée par les bénéficiaires n'est pas formellement contredite par l'entrepreneur qui confirme le départ de son responsable, M. Robert, et l'arrivée de M. Genest.

[11] La survenance des vacances de la construction et le départ du surintendant de l'entrepreneur ont fait en sorte que les bénéficiaires, malgré leurs efforts, n'ont pu dénoncer à l'entrepreneur certaines situations apparentes qu'ils n'ont pu constater qu'après le 7 août, soit après la fin des travaux et après avoir pris possession de leur résidence.

[12] L'arbitre soussigné estime qu'il serait inéquitable pour les bénéficiaires que leur demande d'arbitrage soit rejetée pour ce seul motif et en conséquence, considère que ces points ont dûment été soumis.

[13] Quant aux portes françaises à la chambre des maîtres, les bénéficiaires estiment que les vitres auraient dû être givrées et non claires comme c'est le cas.

[14] L'entrepreneur soumet, document à l'appui, que pour avoir des vitres givrées, il aurait fallu que les bénéficiaires déboursent un supplément comme pour l'autre porte qui a, elle, des vitres givrées.

[15] L'arbitre soussigné constate qu'il s'agit d'une mésentente contractuelle qui relève du Code civil du Québec et non du règlement sur le plan de garantie de sorte que la demande des bénéficiaires ne peut être acceptée en arbitrage.

[16] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence de certaines marques à la base de la douche. Cependant, ces marques sont tellement minimes qu'il faut se pencher et examiner attentivement la base sous le bon angle d'éclairage pour les apercevoir.

[17] L'arbitre soussigné estime qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon au sens du règlement sur le plan de garantie et la demande des bénéficiaires doit être rejetée sur ce point.

[18] Les bénéficiaires réclament également que soit réparée la base de la porte patio qui est écorchée.

[19] L'entrepreneur a effectué une réparation au cadre de la porte patio et la marque qui demeure au seuil ne constitue pas, selon l'arbitre, une malfaçon au sens du règlement. Cette demande est également rejetée.

[20] Les bénéficiaires se plaignent également du vernis imparfait sur les garde corps et mains courantes dans le bâtiment.

[21] L'entrepreneur explique que sur les garde corps et les mains courantes, il applique une couche de laque et ensuite une couche de vernis. Il s'agit d'un vernis à l'eau qui est moins luisant que le vernis crystal appliqué sur les planchers, par exemple.

[22] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater que le vernis sur les garde corps et mains courantes est moins lustré que celui des planchers mais qu'il a été appliqué uniformément et ne présente pas de défauts notables.

[23] Faute de preuve de défectuosité, cette demande des bénéficiaires est rejetée.

[24] Les bénéficiaires réclament que l'entrepreneur répare le comptoir de cuisine du logement qui a été égratigné et l'arbitre, à la visite des lieux, a pu constater que des marques sont bien présentes sur le comptoir.

[25] Bien que l'arbitre soussigné ait prolongé le délai pour présenter leur demande, les bénéficiaires doivent faire la preuve que les marques sur le comptoir de la cuisine du logement sont de la responsabilité de l'entrepreneur.

[26] Pour les bénéficiaires, compte tenu de la disposition des marques, ce sont les salariés de l'entrepreneur qui, en se coupant une pizza, les ont faites.

[27] Pour l'entrepreneur, ces marques ont pu être faites par les bénéficiaires ou leurs dépendants, par d'autres entrepreneurs qui ont aussi travaillé dans la maison sous la responsabilité directe des bénéficiaires.

[28] Pour l'arbitre soussigné, compte tenu du délai entre la prise de possession réelle et la dénonciation, toutes les hypothèses avancées par les parties sont plausibles.

[29] Les bénéficiaires ne s'étant pas acquitté de leur fardeau de preuve, cette demande est rejetée.

[30] Quant aux taches (2) de goudron sur le balcon avant, l'entrepreneur, à l'audience, s'engage à compléter le nettoyage qu'il avait entrepris.

[31] Selon les bénéficiaires, la boîte électrique initialement prévue à 200 ampères, n'était pas assez puissante pour les besoins électriques du bâtiment et ils l'ont fait remplacer par une boîte de 400 ampères et ils demandent à être remboursés du coût supplémentaire de cet appareil.

[32] Aucune preuve technique n'a été faite à l'effet qu'une boîte électrique de 200 ampères étaient insuffisante pour le bâtiment en litige, ce qui aurait été considéré comme une malfaçon assujettie au règlement.

[33] L'entrepreneur prétend au contraire que la boîte électrique de 200 ampères est suffisante.

[34] Quant au crédit réclamé par les bénéficiaires pour la boîte de 400 ampères, il s'agit d'une mésentente contractuelle sur laquelle l'arbitre n'a pas juridiction, de sorte que la demande est rejetée.

[35] Les bénéficiaires mentionnent que les deux cuves dans les salles de lavage sont en plastique plutôt qu'en fibre de verre, tel que spécifié au contrat et estiment avoir payé pour des cuves en fibre de verre et non en plastique.

[36] Sans se prononcer sur la validité de cette réclamation en vertu d'autres lois, l'arbitre soussigné considère que le fait d'installer des cuves d'une matière autre que la fibre de verre ne constitue pas une infraction au code du bâtiment ou au code de plomberie.

[37] En conséquence, le remplacement des cuves ne constitue pas une malfaçon au sens du règlement sur le plan de garantie puisqu'il ne porte pas atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[38] Les bénéficiaires se plaignent de la présence d'un faux plancher à la chambre froide qui a pour effet de nuire à l'utilisation de cette pièce comme chambre froide.

[39] À l'audience, il a été admis que le faux plancher de la chambre froide a été exécuté par un entrepreneur autre que Goyette, Duchesne et Lemieux, et que cet entrepreneur avait été embauché directement par les bénéficiaires.

[40] Dans de telles circonstances, l'arbitre soussigné ne peut reconnaître la demande des bénéficiaires et la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[41] Les bénéficiaires mentionnent également que deux douches qui devaient mesurer 36 X 36 ne sont pas de la bonne dimension.

[42] Pour l'une d'elles, il faut noter que la chambre voisine a été agrandie de 1 pied suite à une entente durant la construction, de sorte que l'espace dans la salle de bain entre le mur de ladite chambre et la fenêtre a été réduit d'autant.

[43] Pour l'autre douche, soit celle du logement, un bon de commande produit sous l'onglet 14 dans les pièces de l'administrateur indique que la douche mesure 35 X 36.

[44] Or, selon la documentation au dossier, lorsque l'on indique une dimension de 35 x 36 par exemple, il s'agit des dimensions extérieures de la douche.

[45] Selon le fabricant, une telle douche mesure à l'intérieur 32 7/8 X 30 1/8, ce qui correspond globalement aux mesures faites par les bénéficiaires.

[46] Selon l'arbitre soussigné, il n'y a pas de malfaçon dans les travaux, tout au plus une mésentente contractuelle qui n'est pas de son ressort.

[47] En conséquence, la décision de l'administrateur concernant la dimension des douches est maintenue.

[48] Les bénéficiaires indiquent également que certains planchers ont été endommagés et demandent qu'ils soient réparés.

[49] Compte tenu du délai entre la réception du bâtiment et la réclamation, de la présence dans le bâtiment des bénéficiaires, de leurs dépendants, des salariés d'autres entrepreneurs, aucune preuve n'a été faite indiquant la responsabilité claire de l'entrepreneur Goyette, Duchesne & Lemieux Inc, et en conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue.

[50] Les bénéficiaires se plaignent également de l'insonorisation insuffisante entre les deux logements de l'unité.

[51] Le représentant de la Garantie informe l'arbitre qu'une inspection complémentaire du bâtiment sera faite et qu'il rendra éventuellement une décision à ce sujet.

[52] En conséquence, l'arbitre soussigné ne peut intervenir étant donné l'absence de décision de l'administrateur.

[53] Quant aux points numérotés dans la présente décision, de 36 à 41 inclusivement, il s'agit, selon les bénéficiaires, d'éléments qui avaient été discutés lors de l'inspection de la Garantie mais qui ont été omis dans la décision de cette dernière.

[54] Selon une décision de la Cour Supérieure, la juridiction de l'arbitre porte uniquement sur les éléments qui ont fait l'objet d'une décision de la part de l'administrateur de la Garantie,

[55] L'arbitre soussigné ne peut donc décider de ces points, mais prend acte d'ententes intervenues durant l'audience entre l'entrepreneur et les bénéficiaires :

- l'entrepreneur s'engage à réparer une latte au plancher dans l'une des chambres d'enfants,
- l'entrepreneur s'engage à terminer la finition du mur dans la descente du sous-sol,
- l'entrepreneur s'engage à réparer un luminaire défectueux dans une des chambres d'enfant.

[56] Finalement, les bénéficiaires contestent la décision de l'administrateur rendue le 1^{er} mars 2005 concernant l'indemnisation pour retard dans la livraison de leur maison.

[57] Dans cette décision, l'administrateur écrit :

Le retard entre la date prévue de livraison du bâtiment du 27 juillet est transposée au 2 août 2004, vu les vacances de la construction. L'occupation réelle du bâtiment est fixée au 2 août 2004, soit un retard de 6 jours.

En vertu des articles 2.3 et 5.2 du contrat de garantie, en l'absence de facture, preuve de paiement ou pièce justificative, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut considérer des frais attribuables au retard de livraison.

[58] Dans le contrat préliminaire signé entre les parties, la date de livraison prévue est « *5 months after the sale of his house* ».

[59] Le 14 février 2004, dans une modification postérieure au contrat préliminaire, les parties conviennent :

Dû aux changements, la nouvelle date de livraison sera le 14 juillet 2004.

[60] Le 14 juillet 2004, dans une autre modification au contrat préliminaire, l'entrepreneur accorde un crédit de 750 \$ pour *compensation de retard 5 jours X 150 \$ = 750\$*.

[61] Cependant, dans une lettre datée du 15 juillet 2004, le représentant de l'entrepreneur, M. Lussier, informe les bénéficiaires :

*« Vente devenue ferme le 14 février 2004.
Acceptation hypothécaire reçu le 27 février 2004 (13 jours).*

Goyette, Duchesne & Lemieux débute le dossier à partir du 27 février 2004. Il est entendu qu'une période de 5 mois est allouée pour la construction soit livraison le 27 juillet 2004. Donc, il n'y a pas de pénalité dans ce dossier.

[62] Par ailleurs, dans un autre document daté du 28 février 2005, Goyette, Duchesne & Lemieux écrit aux bénéficiaires :

Vous êtes responsables des taxes à partir du 19 juillet 2004...

[63] À l'analyse de ces documents, l'entrepreneur reconnaît que la vente est devenue ferme le 14 février 2004 (lettre du 15 juillet 2004), qu'une période de 5 mois est nécessaire pour construire la résidence et que la date de livraison convenue est le 14 juillet 2004 (modification postérieure au contrat datée du 14 février 2004).

[64] Lorsque les parties se sont retrouvées devant le notaire, la date de livraison a été changée pour le 19 juillet 2004, mais l'entrepreneur a consenti à verser une indemnité pour retard de 5 jours.

[65] En conséquence, l'arbitre soussigné conclut que la date de livraison est le 14 juillet 2004 et que cette date a été retardée au 19 juillet moyennant une indemnité payée par l'entrepreneur.

[66] Dans sa décision du 1^{er} mars 2005, l'administrateur exclut les vacances de la construction de la période compensable pour retard dans la livraison de l'immeuble.

[67] La convention collective du secteur résidentiel signée par l'APCHQ pour les entrepreneurs et la FTQ Construction et le CPQMC (international) pour les travailleurs prévoit que les deux dernières semaines complètes de juillet constitue la période de vacances obligatoire et que tous les chantiers sont fermés.

[68] Cette période d'inactivité durant les vacances annuelles ne peut être assimilée à des événements de force majeure, tremblement de terre, etc... de sorte que l'indemnisation pour retard de livraison s'applique durant cette période.

[69] En conclusion, l'arbitre soussigné estime que la période de retard dans le présent litige s'étend du 19 juillet au 7 août exclusivement, soit 19 jours.

[70] L'arbitre soussigné partage cependant l'avis de l'administrateur qui affirme :

En ce qui a trait aux frais de relogement, la Garantie couvre, sur présentation de pièces justificatives et conditionnellement à ce qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire, le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement, comprenant le gîte et couvert, sans toutefois dépasser sur une base quotidienne 150 \$ pour 4 personnes.

[71] À l'audience, Mme Ferreira explique que durant la période d'attente, ils ont été relogés chez son frère qui possède un édifice à logements, elle a déjà déposé copie d'un bail et s'engage à fournir des reçus pour le paiement du loyer.

[72] Elle affirme que le calcul du loyer a été fait sur la base de l'indemnité prévue au règlement soit 150 \$ par jour.

[73] Après l'audience, elle a fait parvenir à l'arbitre soussigné 4 reçus au montant de 1050. \$ chacun, datés du 17, 24, 31 juillet et du 7 août.

[74] Selon ces chiffres, il en coûterait 4200. \$ pour occuper un logement chez son frère pendant 4 semaines ou 54 600. \$ pour 52 semaines, ce qui semble à première vue, nettement exagéré.

[75] Les bénéficiaires ont également déposé des copies de relevé de transaction de cartes de crédit. Ces relevés montrent certains achats dans une chaîne d'alimentation et quelques repas dans des établissements de restauration rapide.

[76] Selon l'arbitre soussigné, ces relevés démontrent des coûts pour assurer l'alimentation des bénéficiaires qui auraient été encourus qu'ils habitent ou non leur résidence, de sorte qu'ils ne démontrent pas de coûts additionnels causés par le retard de livraison.

[77] Quant aux frais réclamés pour le logement, les bénéficiaires ont utilisé comme base de calcul 150. \$ par jour alors que cette indemnité, selon le règlement, inclue également le couvert.

[78] L'arbitre estime qu'il serait plus équitable pour toutes les parties que le coût du logement soit basé sur un coût de loyer mensuel qu'il fixe à 900. \$ par mois, puisqu'il a été établi que les bénéficiaires ont occupé un logement locatif durant la période d'attente de la livraison de leur résidence.

[79] Ainsi, les bénéficiaires ont droit pour le logement ($900 \div 30 \times 19$) à une somme de 570. \$ que l'entrepreneur devra leur verser.

[80] Les bénéficiaires réclament également des frais d'entreposage pour la période de retard dans la livraison de leur résidence.

[81] À cet effet, ils ont déposé une facture de la compagnie Transport Jolicoeur Inc. qui a facturé le 25 août 2004 des frais d'entreposage de 150 \$ par mois, pour deux mois, soit 300 \$.

[82] La période de retard étant de 19 jours, les bénéficiaires ont droit à $300 \div 60 \times 19 = 95$. \$

[83] Cette entreprise a également facturé la location d'une remorque à 500. \$ par mois, pour un minimum de 3 mois.

[84] La période de retard étant de 19 jours, les bénéficiaires ont droit à :
 $1500 \div 90 \times 19 = 316.66 \$$

[85] Les bénéficiaires ont donc droit à un remboursement total de 411.66 \$ pour l'entreposage de leurs biens durant la période de retard de la livraison de leur résidence.

[86] Les bénéficiaires ayant raison sur au moins un point, conformément au règlement, l'administrateur doit assumer les frais d'arbitrage.

[87] Après analyse de la preuve écrite, desdits témoignages, du règlement et après avoir visité les lieux, l'arbitre soussigné :

- prolonge le délai de réclamation concernant les points 21, 22, 23, 24, 25 et 26,
- rejette les demandes des bénéficiaires concernant les points 21, 22, 23, 24 et 25,
- prenant acte d'une entente, ordonne à l'entrepreneur de déterminer le nettoyage des taches de goudron au balcon avant (point 26),
- rejette les demandes des bénéficiaires concernant les points 27, 28, 29, 30 et 33,
- ne se prononce pas sur l'insonorisation entre les unités qui fera l'objet d'une décision ultérieure de l'administrateur (point 34),
- ne se prononce pas sur les points 39, 40 et 41 puisque l'administrateur n'a pas rendu de décision mais prend acte d'ententes intervenues à l'audience à l'effet que l'entrepreneur s'engage à

- réparer une latte du parquet d'une chambre d'enfant,
- terminer la finition du mur de descente au sous-sol,
- réparer le luminaire tombé dans une chambre d'enfant.

- fixe à 19 jours la période de retard dans la livraison de la résidence,
- ordonne à l'entrepreneur de verser aux bénéficiaires 570. \$ à titre d'indemnisation de relogement,
- ordonne à l'entrepreneur de verser aux bénéficiaires une somme de 411.66 \$ pour couvrir les frais d'entreposage des biens de ces derniers,
- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

26 mai 2005

Résumé

L'arbitre prolonge le délai de présentation d'une réclamation pour défauts apparents dû au fait que les bénéficiaires n'ont pu, avant les vacances de la construction, pénétrer dans la résidence à cause du vernissage des planchers, ensuite les vacances de la construction sont survenues et l'entrepreneur durant la même période, a changé de responsable de chantier. Les demandes des bénéficiaires pour les vices apparents sont cependant rejetées faute de preuve de la responsabilité de l'entrepreneur. L'arbitre rejette également les demandes des bénéficiaires concernant des mésententes contractuelles ne faisant pas partie de la couverture du règlement. L'arbitre fixe à 19 le nombre de jours de retard dans la livraison de la résidence. Les vacances de la construction ne peuvent être assimilées à un événement de force majeure et ces jours doivent être comptés dans le retard. L'arbitre, pour éviter un enrichissement indu, réduit la demande d'indemnité de relogement des bénéficiaires à 570. \$ et leur accorde un montant additionnel de 411.66 \$ pour frais d'entreposage de leurs biens.