

Régie du Bâtiment

Plan de garantie n° : 052499

Soreconi

Société pour la résolution
des conflits inc.

Dossier 050617001

Danielle Lapointe
et
Alain Chassé
Bénéficiaires - demandeurs

c.

Développements Rose Bleue inc.
Entrepreneur - défendeur

et

La Garantie Qualité Habitation
Administrateur

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

Arbitre
Jean Dionne
800, René-Lévesque Ouest
Bureau 2450
Montréal (Québec) H3B 4V7

Identification des parties :

Bénéficiaires

Danielle Lapointe
et
Alain Chassé
407, 19^e Avenue
Lachine QC H8S 3R9

c.

Entrepreneur

Développements Rose Bleue inc.
4770, avenue Kent, bureau 303
Montréal QC H3W 1H2

et

Administrateur

La Garantie Qualité Habitation
7400, boul. des Galeries d'Anjou,
Bureau 200
Anjou QC H1M 3M2

Danielle Lapointe
et
Alain Chassé
Bénéficiaires - demandeurs

c.

Développements Rose Bleue inc.
Entrepreneur – défendeur

et

La Garantie Qualité Habitation
Administrateur

DÉCISION

1. J'ai été désigné comme arbitre dans le litige qui existe entre les parties;
2. Les bénéficiaires ne sont pas entièrement satisfaits de la maison qui a été érigée par l'entrepreneur. En raison du retard de la livraison de l'immeuble, ils réclament également une indemnité;
3. Le conciliateur nommé par l'administrateur a rendu une décision qui donne partiellement raison aux bénéficiaires, mais rejette la majeure partie de leurs plaintes et de leur réclamation;
4. La séance d'arbitrage a eu lieu le 12 août à 9 h à la résidence des bénéficiaires. Étaient présents M. Alain Chassé, le représentant de l'entrepreneur, M. Jos Levine, et les représentants de l'administrateur, soit M. Michel Labelle, et Maître A. De Andrade;
5. Je vais analyser chacun des griefs selon l'ordre suivi dans le rapport du conciliateur;
6. Celui-ci a accueilli les points 1 à 3 inclusivement. Monsieur Levine a reconnu que les travaux qui sont décrits n'ont pas encore été exécutés, mais s'est engagé à ce qu'ils le soient dans les meilleurs délais après la décision arbitrale. Il s'est également engagé à parfaire les travaux de terrassement;
7. Le principal point en litige est relatif au retard dans la livraison prévue pour le 1 juillet 2004 qui, en fait, a eu lieu le 28 août 2004;
8. L'entrepreneur ne conteste pas qu'il y a eu retard; d'ailleurs, ce retard est annoncé dans une lettre expédiée aux bénéficiaires le 1 juin 2004;

9. Cependant, l'entrepreneur et l'administrateur soutiennent que le retard a été occasionné en grande partie par les nombreux changements exigés par les bénéficiaires dans le cours de la construction;
10. Ces changements sont constatés dans des annexes identifiés comme « cédule E-1 et cédule E-3 »;
11. Monsieur Levine explique que même si les changements ne requièrent peut-être pas beaucoup de temps de travail, cela entraîne des délais puisque ces changements brisent la séquence prévue pour la construction d'habitations toutes faites et bâties selon le même modèle. Il faut communiquer avec les ouvriers ou les sous-traitants pour apporter les modifications. Cela prend du temps, donc, perte de temps, et surtout des ajustements dans les cédules de travail, encore ici, perte de temps;
12. Avant d'aborder l'analyse des arguments avancés de part et d'autre, il y a lieu d'apporter quelques remarques préliminaires;
13. Tel que susdit, il y a admission qu'il y eut des retards dans la construction;
14. Il me semble que dans de telles circonstances, il eut été prudent pour ne pas dire nécessaire de prévenir le client que les changements demandés entraîneraient des délais;
15. Il ne suffit pas de prétendre maintenant que les demandes de changements ont été faites tardivement comme le soutiennent l'entrepreneur et l'administrateur, mais il aurait fallu aviser à ce moment-là les bénéficiaires des délais supplémentaires dans la livraison. Aucune preuve d'une telle mise en garde n'a été faite;
16. Au surplus, c'était à l'entrepreneur et à l'administrateur d'apporter une preuve concrète que les modifications créaient des retards importants justifiant de livrer la maison deux mois plus tard que prévu. Ceci n'a pas été prouvé;
17. La « cédule E-1 » a été signée le 31 mai 2004 et consiste principalement dans l'installation d'un plancher chauffant dans une salle de bain, et la pose d'un plancher de bois franc;
18. Comment l'installation d'un plancher chauffant peut-il causer un chambardement tel dans la séquence de la construction qu'il peut occasionner un retard considérable ? Il m'apparaît qu'une bonne gestion du chantier permettait à l'entrepreneur de prévenir le sous-traitant pour l'électricité de la demande de placer des fils chauffants avant que la céramique n'ait été posée;
19. Quant au plancher de bois franc, cela consistait à continuer le plancher de la salle de séjour, de la salle à manger jusqu'à la dînette et à la cuisine. Le contrat prévoyait de la céramique dans ces pièces. Même pour un profane, ce changement n'entraîne pas des jours et des jours de retard puisqu'une fois qu'on est en train d'installer un plancher de bois franc pour une pièce

contiguë, il ne semble pas qu'il faille consacrer beaucoup de jours pour tout simplement poursuivre l'installation du plancher;

20. Les travaux prévus à la « cédule E-3 » sont relatifs au « modification au plan électricité Daté le 4 juin 2004 ». Ce document fut signé le 19 juin, mais tel qu'on le lit, ce changement est connu depuis le 4 juin et même 13 mai, au moment où M. Chassé rencontre le contracteur électricien;
21. Encore ici, il n'y eut aucune preuve permettant de déduire que ces changements ont entraîné des retards considérables dans l'exécution des travaux et encore moins que les bénéficiaires ont été prévenus que cela pouvait causer un retard de deux mois dans la livraison;
22. Je crois que le véritable motif du retard a été fourni par M. Levine;
23. Parmi les acheteurs des autres maisons, il y avait des familles avec de jeunes enfants, et d'autres logeaient à l'hôtel aux frais de l'entrepreneur;
24. Il y avait urgence de livrer les logements à ces personnes avant celui des bénéficiaires qui n'ont pas d'enfant et qui demeuraient dans le sous-sol de la résidence de la sœur de Mme Lapointe;
25. J'arrive donc à la conclusion que le retard dans la livraison est entièrement imputable à l'entrepreneur;
26. Les bénéficiaires réclament le coût d'un déménagement supplémentaire à celui qu'ils auraient dû faire pour aménager dans leur maison;
27. La seule restriction est relative aux heures nécessaires pour le déménageur de se rendre à Ste-Madeleine (tout près de St-Hyacinthe), pour aller quérir le système de son et d'informatique remisé chez la mère de Mme Lapointe;
28. Il s'agit là d'une dépense supplémentaire qui n'a pas à être supporté par l'entrepreneur. J'évalue à deux heures le temps de ce déplacement et réduit de 200 \$ le montant réclamé de 950 \$;
29. Les frais d'entreposage des boîtes sont parfaitement justifiés. Les bénéficiaires ont été prévenus qu'il y aurait un retard dans la livraison et ont dès lors commencé à déménager certains effets dans un entrepôt, et ce, jusqu'à la date de livraison, soit le 28 août, pour un montant de 184,04 \$;
30. Les bénéficiaires réclament 4 519,23 \$ pour le gîte et le couvert pendant la période du 1 juillet au 28 août;
31. Il y a lieu d'aborder ici la question du crédit de 500 \$ accordés dans les « ajustements » réglés chez le notaire au moment de la signature du contrat d'achat;
32. Monsieur Levine soumet qu'il s'agit là d'un règlement final et complet de la réclamation des bénéficiaires;
33. Ceux-ci nient qu'il en ait été ainsi;
34. Je retiens la version des bénéficiaires pour les motifs suivants :

35. La lettre des bénéficiaires du 11 octobre 2004 est très spécifique, il y est écrit :

« Nonobstant notre signature de l'acte de vente, il est de notre intention de recourir à tous les moyens nécessaires pour recouvrer le montant de 5 434,38 \$ en frais de gîte et couvert, d'entreposage et de déménagement par votre retard à nous livrer notre résidence. »
36. Il serait surprenant que les bénéficiaires aient accepté chez le notaire de régler cette réclamation pour 500 \$ et si c'était le cas, il aurait fallu qu'un document soit signé confirmant d'une façon claire et non ambiguë qu'un tel règlement est intervenu;
37. En plus, quelques semaines plus tard, lors d'une rencontre avec les bénéficiaires, M. Levine a offert de régler la réclamation pour 2 500 \$. Monsieur Levine ne se souvient pas de cela, mais les bénéficiaires ont un souvenir précis;
38. Madame Danielle Lapointe, l'autre bénéficiaire, n'assistait pas à la séance mais se trouvait dans la maison. Elle a été appelée à témoigner sur cette seule question et son témoignage est tout à fait affirmatif quant à l'offre qui a été faite par M. Levine;
39. Le règlement de 500 \$ ne constituait pas un règlement de la réclamation;
40. Reste la question du montant à accorder pour le poste « Gîte et couvert »;
41. L'article 6.6.1.2.2 du Plan de garantie prévoit :

« Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le logement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser sur une base quotidienne pour deux personnes, 100 \$. »
42. Les bénéficiaires se sont logés, tel que susdit, chez la sœur de Mme Lapointe. Ils ne payaient pas de loyer mais ne pouvaient pas utiliser la cuisine. Ils devaient donc prendre leur repas à l'extérieur;
43. Conformément aux instructions qui leur furent données par M. Gaudio, représentant de l'entrepreneur, ils ont obtenu et conservé des reçus de chacune de leurs dépenses de repas et autres afférentes au fait qu'ils ne pouvaient habiter leur logement;
44. S'ils étaient invités chez des amis ou des parents, ils apportaient une bouteille de vin. De même s'ils allaient dans un restaurant où il fallait apporter son vin, ils le faisaient et produisaient des reçus à cet effet;
45. L'entrepreneur et l'administrateur refusent de reconnaître la validité de ces dépenses;
46. Ils font de même pour les repas pris dans des restaurants de clubs de golf. Les bénéficiaires sont des golfeurs et mangent à l'occasion dans les restaurants de ces clubs. Selon l'administrateur, le Plan de garantie ne couvrirait pas ce genre de dépenses;

47. Ils reprochent aussi aux bénéficiaires d'avoir pris une semaine de vacances au Nouveau-Brunswick où ils jouaient au golf;
48. L'administrateur soutient qu'il s'agit d'une dépense non couverte par le contrat de garantie sous le titre « Gîte et couvert », car il s'agit de vacances;
49. Qui y a-t-il de déraisonnable en allant passer une semaine de vacances au Nouveau-Brunswick plutôt que de la passer à Montréal ?;
50. Je ne trouve rien de déraisonnable dans ces dépenses;
51. Quelle est la différence entre manger dans un restaurant ordinaire et un restaurant situé dans un club de golf ?
52. Qu'y a-t-il de déraisonnable d'acheter une bouteille de vin consommée dans un restaurant ou chez des amis ?
53. Je suis d'accord avec l'administrateur lorsqu'il affirme que le montant de 100 \$ par jour n'est pas un montant forfaitaire ni un *per diem* puisqu'on exige la présentation de pièces justificatives;
54. Mais lorsque ces dépenses sont raisonnables et supportées par des reçus, il y a lieu d'accorder le montant réclamé puisque les bénéficiaires ont démontré preuve à l'appui que les dépenses réclamées étaient raisonnables;
55. Rien dans le Plan de garantie ne défend aux bénéficiaires, qui sont privés d'habiter dans leur résidence qu'ils ont acquise mais dont ils ne peuvent en prendre possession, sans faute de leur part, d'aller passer une semaine à l'extérieur que ce soit dans un chalet ou un club de golf situé ailleurs qu'à Montréal dans la mesure où ils ne réclament pas plus que 100 \$ par jour;
56. Par conséquent, le montant réclamé de 4519,92 \$ à l'égard de ces dépenses est accordé;
57. Cela forme un total de 5453,96 \$ dont il faut déduire le crédit de 500 \$ accordé lors de la signature du contrat notarié;
58. Le conciliateur a refusé d'accorder la demande des bénéficiaires quant à l'installation d'un ouvre-porte électrique de la porte de garage;
59. L'entrepreneur dit que cela n'était pas prévu au contrat et il ne veut pas engager sa responsabilité en installant ce mécanisme qui est fourni par les bénéficiaires;
60. L'entrepreneur aurait dû alors refusé de le faire et de signer la « cédule E-3 », qui est dans une annexe à la page 6 et qui indique : « ...sous-sol garage 2 : installer l'ouvre-porte du garage et son contrôle sur le mur à gauche de la porte d'entrée... »;
61. Non seulement s'est-il engagé à le faire, mais en plus il a été payé pour le faire;
62. Ce refus est pour le moins surprenant;

63. L'entrepreneur devra respecter son engagement d'installer cet ouvre-porte;
64. Les points 6 à 9 n'ont pas été dénoncés lors de la prise de possession. Il s'agissait pourtant de situations très visibles et conformément à l'article 6.4.2.1 du Plan de garantie, il faut que ces défauts soient « ...dénoncés par écrit au moment de la réception... »;
65. Au surplus, même si on pouvait appliquer l'article 6.4.2.3 traitant des malfaçons non apparentes, je suis d'accord avec le conciliateur : « ...les défauts reprochés ne constituent pas des malfaçons... ».
66. Je suis également d'accord avec le conciliateur qui rejette le point 10 puisqu'il s'agit d'une situation créée par le comportement normal des matériaux;
67. Le point 11 a trait à l'aménagement paysager. Les bénéficiaires reconnaissent que ces travaux ont été faits à leur entière satisfaction sauf quelques détails que M. Levine s'est engagé à parachever;
68. Les bénéficiaires ont renoncé aux points 12 à 30 puisque les travaux ont été exécutés;
69. À propos de renonciation, s'est élevée lors de la séance d'arbitrage une controverse quant au fait que les bénéficiaires laissent tomber leur réclamation pour des crédits qui ne leur ont pas été accordés par l'entrepreneur;
70. Selon l'administrateur, je n'ai pas la compétence de traiter de cette question puisque cela n'est pas couvert dans le Plan de garantie;
71. Il est vrai que, strictement, il n'y a aucune référence dans le Plan de garantie à cette question. Il me semble cependant logique de déduire que l'entrepreneur devrait rembourser les bénéficiaires pour des travaux qu'il n'a pas exécutés.
72. Mais nous sommes ici en présence d'un cautionnement qui, d'un point de vue civiliste, s'interprète restrictivement;
73. Les bénéficiaires ont toujours le loisir de recourir aux tribunaux civils pour demander le remboursement de ces dépenses et des intérêts qu'ils prétendent avoir payés indûment;
74. Vu ce qui précède, les bénéficiaires ont raison sur plusieurs points et les frais d'arbitrage doivent être supportés par l'administrateur;
75. Par ces motifs, le soussigné :

ORDONNE à l'entrepreneur Développements Rose Bleue inc. de payer aux bénéficiaires, Mme Danielle Lapointe et M. Alain Chassé, 4953,96 \$;

ORDONNE à l'entrepreneur d'installer l'ouvre-porte électrique de la porte du garage de même que son contrôle sur le mur à gauche de la porte d'entrée;

ORDONNE à l'administrateur de payer les frais d'arbitrage.

Et j'ai signé à Montréal ce 7^e jour de septembre 2005.

Jean Dionne
Arbitre

RÉSUMÉ

Lorsque les changements demandés par les bénéficiaires, en cours de construction, risquent d'entraîner un retard important dans la livraison, l'entrepreneur doit les aviser de ce danger.

Si le retard est imputable à l'entrepreneur, celui-ci doit payer le gîte et le couvert tel qu'il est prévu à l'article 6.6.1.2.2 dans la mesure où il s'agit de « coûts réels raisonnables ».

Il n'est pas nécessaire que ces dépenses soient faites dans la ville où la maison est construite. Ces dépenses peuvent même inclure l'achat d'une bouteille de vin dans la mesure où il s'agit d'une dépense raisonnable et supportée par un reçu et qu'elle ne dépasse pas la limite prévue au contrat.

Les crédits accordés pour des travaux non exécutés par l'entrepreneur ne peuvent faire l'objet des questions soumises à l'arbitrage. Il s'agit d'une question extra-contractuelle qui doit être soumise aux tribunaux civils.

Seules les questions soulevées dans la demande d'arbitrage peuvent être débattues.