

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE
#: 071104**

Dossier # :050810001

Diane Corbeil
Bénéficiaire
Intimée

c.
4002644 Canada Inc.(Valmont sur
Rives)
Entrepreneur
Demandeur

Et
La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

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

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
800 ouest,boul. René-Lévesque, bureau 2450
Montréal, QC
H3B 4V7

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 25 août 2005.

Historique du dossier

3 mai 2004	Contrat préliminaire et Contrat de garantie
14 janvier 2005	Réception du bâtiment
9 mars 2005	Mise en demeure de la bénéficiaire à l'entrepreneur
23 mars 2005	Demande de réclamation de la bénéficiaire
29 mars 2005	Lettre de l'entrepreneur à la bénéficiaire
13 avril 2005	Lettre de la bénéficiaire à l'administrateur
20 mai 2005	Lettre de l'entrepreneur à l'administrateur
5 juillet 2005	Décision de l'administrateur
10 août 2005	Demande d'arbitrage
25 août 2005	Désignation de l'arbitre
18 octobre 2005	Audition
21 octobre 2005	Décision

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRE

Mme Diane Corbeil
904 boul. L'assomption, unité 312
Repentigny, Qc J5Y 3Z9

ENTREPRENEUR

4002644 Canada Inc(valmont sur Rives)
454 St Paul
Le Gardeur,Qc J5Y 3Z9
Tel. : (450) 585-5211
Fax : (450) 582-6511

ADMINISTRATEUR

La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Anjou, Qc, H1M 1S7
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

Liste des pièces produites au dossier lors de l'audition

Pièce E-1:

Dépôt par l'entrepreneur en date du 14 septembre 2004 dans son compte d'un chèque de la bénéficiaire daté du 3 septembre 2004 au montant de 6 276,04\$

Pièce A-16: 2 documents en liasse

Avis de réception émis le 14 juillet 2005 par Postes Canada à l'effet qu'un envoi recommandé est posté à l'entrepreneur par l'administrateur. Avis de réception émis le 18 juillet 2005 par Postes Canada à l'effet que le susdit envoi recommandé a été livré à l'entrepreneur.

Pièce A-17:

Décision de la Cour d'Appel de Montréal no: 500-09=013349-030 (450-05-004987-026) en date du 15 décembre 2004 par les Honorables Thérèse Rousseau-Houle J.C.A., Benoît Morin J.C.A., Pierrette Rayle J.C.A.,

AUDITION DU 18 octobre 2005

- [1] L'audition a eu lieu au 5930 L.H. Lafontaine, Anjou, Qc.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) Mme Diane Corbeil, Intimée
 - b) Me François Laplante procureur de l'administrateur
 - c) M. Gaston Therrien représentant de l'entrepreneur, demandeur
 - d) Mme Christine Trudeau, adjointe de Gaston Therrien
 - e) Mme Diane Coté, au service de conciliation et d'inspection chez l'administrateur
- [3] L'entrepreneur vient en arbitrage sur la décision de l'administrateur à l'onglet 12 du cahier des pièces émis par l'administrateur, où on y lit:

«Anjou, le 5 juillet 2005

**sous toutes réserves
certifiée**

Valmont sur rives
4002644 Canada inc.
454, rue Saint-Paul
Le Gardeur (Québec)
J5Z 4C7

Objet: Demande d'indemnisation pour retard de livraison

Diane Corbeil

904, boulevard L'Assomption, unité 312, Repentigny (Québec)

Dossier : 071104 plainte 2

La présente fait suite à notre visite du 12 avril 2005 concernant la demande d'indemnisation pour retard de livraison de Mme Diane Corbeil.

Lors de cette rencontre, étaient présents, outre la soussignée, la bénéficiaire, accompagnée de son fils et de M. Pierre Cadotte. Trois représentants de l'entreprise Valmont sur Rives étaient présents, soit Messieurs Pascal Bruneau, Pierre Giard ainsi que Gaston Therrien.

Par la suite, une rencontre s'est tenue avec la soussignée, aux bureaux de l'administrateur, en compagnie de MM. Bruneau et Therrien, qui désiraient nous faire part de leurs commentaires. Il fut convenu lors de cette rencontre que l'entrepreneur nous fournirait un historique du dossier. Ces documents nous ont été remis le 24 mai dernier.

Pour sa part, la bénéficiaire nous a fourni des documents supplémentaires pour compléter sa demande de réclamation, le 10 mai 2005.

Tel que prévu à la procédure de conciliation décrite au contrat de garantie, étant donné qu'aucun règlement n'est intervenu entre les parties, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* doit statuer sur la présente demande d'indemnisation dans le cadre dudit contrat. Dans le but d'aider à la compréhension de la décision rendue, nous vous prions de bien vouloir vous référer au contrat de garantie.

Date prévue pour la réception du bâtiment:

Le 3 mai 2004, les parties ont signé un contrat préliminaire. En référence à ce document, nous avons établi que la date officielle d'occupation correspond au 20 septembre 2004, soit 6 semaines après la signature de la deuxième attestation d'acompte du 9 août 2004. À notre connaissance, aucun autre document de modifications postérieures au contrat préliminaire n'a été rempli par les parties pour reporter la date de réception.

Dans les faits, la date réelle du bâtiment est survenue le 14 janvier 2005.

L'entrepreneur soutient qu'il n'est pas directement responsable du retard de livraison. Il mentionne que le retard est imputable aux nombreux changements et retard sur les paiements effectués par la bénéficiaire.

Pour sa part, la bénéficiaire mentionne avoir procédé à l'approbation de plans et aux choix de différents éléments, tel que les revêtements de sol, à la demande de l'entrepreneur et dans des délais raisonnables.

Imputabilité du retard de livraison:

Aux documents analysés, plusieurs dates font preuve de la réception des approbations du client pour le choix de différents matériaux ou options. Toutefois, outre une référence indiquée dans une lettre envoyée par l'entrepreneur le 10 novembre 2004, nous n'y retrouvons aucune date précise à laquelle les demandes auraient été formulées par l'entrepreneur. Dans les correspondances des 10 et 11 novembre derniers, l'entrepreneur informe sa cliente de l'importance de l'approbation demandée et avise des conséquences possibles. D'après les réponses formulées par la cliente à ces deux missives, celle-ci fait mention de confusion entre les différents intervenants impliqués au dossier. Quoi qu'il en soit, la bénéficiaire a signé et retourné ladite liste, le 12 novembre 2004.

L'entrepreneur nous a fourni une annexe au contrat préliminaire, signée par les parties le 27 août 2004, soit plus de 3 mois après la signature du contrat. Ce document n'apporte toutefois aucune précision sur une date butoir précise pour soumettre des changements.

Nous constatons que l'ensemble des choix qui revenait à la cliente a été fait en août et septembre 2004 (avant le 24 septembre), que ce soit pour le plancher de bois franc, le choix des tuiles céramique ou l'option de la mezzanine. Ce n'est que le 10 novembre 2004 que l'entrepreneur fait mention pour la première fois par écrit, d'une liste à approuver par sa cliente.

Le 4 novembre 2004, l'entrepreneur confirmait par écrit une nouvelle date d'occupation prévue pour le 21 novembre 2004. Dans une réponse de la cliente formulée le 11 novembre 2004, celle-ci confirmait avoir reçu cette confirmation. Elle y apportait en plus, des précisions sur le remboursement de certains frais encourus. Nous ne retrouvons aucune réponse à ce sujet de la part de l'entrepreneur pour confirmer ou contredire ce qui semble, aux yeux du client, avoir été conclu comme une entente.

Selon les commentaires recueillis auprès de l'entrepreneur, l'unité était habitable en date du 18 décembre 2004. L'acte de vente et la réception n'auraient été signés que le 14 janvier 2005, à la demande de la bénéficiaire. La version de la bénéficiaire est tout autre, cette dernière alléguant que l'entrepreneur aurait refusé de signer la réception et lui remettre l'unité, afin de compléter des travaux de peinture. Après vérification auprès du notaire, celui-ci mentionne que le dossier était complet pour procéder à l'acte de vente en décembre 2004. Toutefois, toujours selon le notaire, les parties ne se seraient pas entendues sur l'état des lieux et l'entrepreneur aurait annulé le rendez-vous du 18 décembre en justifiant qu'il jugeait que les travaux à compléter étaient trop importants pour permettre l'occupation immédiate. Finalement, la vente n'a été finalisée que le 14 janvier 2005.

Selon les informations obtenues, nous sommes d'avis que la responsabilité du retard entre le 18 décembre 2004 et le 14 janvier 2005 revient à l'entrepreneur.

Décision

Bref, nous constatons de nombreuses contradictions aux différentes correspondances échangées entre les parties.

À la lecture des documents soumis, nous ne pouvons conclure que la bénéficiaire a fait défaut ou preuve de négligence dans ses interventions, comme soulevé par l'entrepreneur.

À notre avis, les situations soulevées par l'entrepreneur ayant pu avoir une incidence sur la livraison de l'unité, font partie de la coordination reliée à un projet de construction et doivent être assumées par l'entrepreneur face à son client.

Tel que mentionné à l'article 30, paragraphe 2, du règlement, la garantie prévoit le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement, l'entreposage et le relogement incluant gîte et couvert, et ce,

sur présentation des pièces justificatives et en fonction des limites de la garantie.

Nous sommes d'avis que l'article 29, paragraphe 5, ne s'applique pas dans le présent cas puisque les motifs allégués par l'entrepreneur pour justifier le retard de livraison ne peuvent être considérés comme événement de force majeure.

Exclusions:

Nous constatons que les bénéficiaires demandent le remboursement pour les frais d'épicerie. Or, nous jugeons que le coût de l'épicerie ne peut être considéré comme frais supplémentaires encourus par le retard de livraison, ces frais auraient de toute façon été déboursés dans un contexte normal.

Pour ces mêmes raisons, la garantie ne peut accorder le remboursement des frais encourus pour le second déménagement imputable au retard de livraison puisque la bénéficiaire devait quitter l'ancienne adresse pour le 29 juillet 2004 et devait de ce fait, prévoir les frais d'un second déménagement.

Tout hébergement effectué à l'extérieur de la région habitée par les bénéficiaires, ne peut être considéré dans le calcul du remboursement puisque ces frais ne résultent pas directement du retard de livraison et auraient eut lieu indépendamment du retard.

Concernant les sommes réclamées pour une partie de l'entreposage ainsi que l'hébergement chez des proches ou des amis, nous n'avons reçu aucune pièce justificative confirmant que les sommes demandées ont bel et bien été perçues. Par conséquent, nous ne pouvons accepter ces montants dans la présente réclamation.

Finalement, la Garantie ne prévoit pas de remboursement pour des frais autres que l'entreposage, le déménagement, et l'hébergement. .Conséquemment, les frais de nettoyage ne peuvent être considérés.

En conclusion, suite à l'analyse des pièces justificatives fournies par la bénéficiaire, nous concluons que les frais engagés par le retard de livraison correspondant à la période du 20 septembre 2004 au 14 janvier 2005 inclusivement, s'élèvent au montant de 3 982,85 \$ pour le relogement (repas). S'ajoute à ce montant, les frais supplémentaires encourus pour l'entreposage de biens et meubles pour la somme de 2 120,48 \$ pour cette même période.

Considérant les limites de la garantie en vertu de l'article 5.2 du contrat, **la GMN accorde un remboursement maximum de 5 000,00 \$** pour les frais énumérés précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder au remboursement de cette somme et ce, dans les quinze (15) jours suivant la réception du présent avis.

Nous espérons que la présente sera prise en considération dans les délais mentionnés et vous prions d'agréer, nos salutations distinguées.

Marie-Claude Laberge, architecte
Inspecteur-conseil
Service d'inspection et de conciliation »

OBJECTION PRÉLIMINAIRE DE L'ADMINISTRATEUR

- [4] En début d'audition, Me François Laplante fait une objection préliminaire sur le délai de l'article 35 du Règlement.
- [5] De commune renommée, dans les métiers de la construction, les vacances estivales sont une période presque sacrée. Le procureur de l'administrateur et l'entrepreneur sont tombés d'accord sur ce dernier point alors que leurs bureaux respectifs sont fermés. Aussi, le procureur de l'administrateur a tenté de démontrer que l'entrepreneur avait reçu la décision de sa cliente avant les vacances de la construction. Pour ce faire, il a déposé comme pièce

A-16, 2 certificats de Postes Canada qui mentionnent l'un, une date de dépôt à la poste (14 juillet 2005 et l'autre, un rapport de livraison (18 juillet 2005).

- [6] Comme l'entrepreneur ne s'objecte pas au dépôt de la pièce A-16 à l'audition, le soussigné n'a pas à se prononcer sur la légitimité, la légalité ou la conformité au Règlement et au Code de procédure civile du Québec.
- [7] Il faut reconnaître qu'il est fort peu probable que l'entrepreneur ait reçu la décision le jour du dépôt à la poste, et il est certain qu'il l'a reçu à la date du rapport de livraison par la poste. L'on doit conclure que l'entrepreneur a reçu la décision de l'administrateur durant les vacances estivales de la construction quand son bureau était fermé ainsi qu'il en témoigne. Par ailleurs est-il bon d'ajouter que le procureur de l'administrateur reconnaît que leurs bureaux aussi étaient fermés durant cette période du 16 au 31 juillet 2005.
- [8] Il en résulte donc, en équité pour les 2 parties concernées et sans préjudice pour la bénéficiaire, que la réception de la décision de l'administrateur a eu lieu durant les vacances estivales de la construction
- [9] La demande d'arbitrage a été reçue chez Soreconi le 10 août 2005 conformément à l'article 35 du Règlement; étant donné que l'entrepreneur était en vacances, le délai de 15 jours commence le 1^{er} août 2005, date de la fin des vacances estivales.
- [10] L'arbitre conclut au rejet de l'objection préliminaire de l'administrateur.

Sur le fonds.

Témoignage de Gaston Therrien

- [11] Le témoin fait référence à l'onglet 1 du cahier des pièces émis par l'administrateur, en date du 3 mai 2004 où l'on peut lire: «DATE D'OCCUPATION LE 15 JUILLET 2004 OU 6 SEMAINES APRÈS LA LEVÉE DES CONDITIONS, LA DATE LA PLUS TARDIVE DES DEUX.».
- [12] Le témoin dit avoir reçu un chèque de 10 000 \$ le 27 août 2004 et un autre le 3 septembre 2004 de 6 276,04 \$, les photocopies de ces 2 chèques sont retrouvées à l'onglet 11 aux

documents 11 et 17 de l'entrepreneur. Puis il souligne que le chèque du 3 septembre n'a été déposé que le 14 septembre à la demande de la bénéficiaire. Pour preuve du dépôt, il produit comme pièce E-1, une photocopie de la date d'encaissement à la banque, soit le 14 septembre 2004. Ce qui, selon lui, a eu pour effet que le traitement des travaux a été fait à compter du 14 septembre 2004. Il continue en disant qu'il y a eu plusieurs choix quant aux planchers. Il a aussi eu un problème pour la céramique de la cuisine avec la bénéficiaire. Sur ce, il réfère à une lettre de la bénéficiaire en date du 11 novembre 2004 (onglet 9) et il y souligne que les choix de céramique ont été signés le 12 novembre 2004, même s'il avait déjà commencé à travailler sur la céramique avant la date de la signature par la bénéficiaire.

[13] Le 10 novembre 2004, il envoyait une lettre à la bénéficiaire (onglet 9) pour lui demander son choix de revêtement de sol.

[14] De même, ce n'est que le 4 novembre 2004 (onglet 9) que la bénéficiaire a fait le choix des couleurs.

[15] Il poursuit en disant qu'il a eu les plans pour la salle d'eau le 27 août 2004; ils ont été remplacés le 24 septembre 2004.

[16] De même le 24 septembre (onglet 11, voir document 23 de l'entrepreneur), l'on y retrouve une demande d'agrandissement des armoires.

[17] L'entrepreneur a poursuivi son témoignage dans le même sens pour diverses modifications ou changement sans, toutefois, apporter un éclairage additionnel à la décision de l'administrateur. Et après une longue revue de tout le dossier il déclare qu'il était prêt à signer chez le notaire le 21 décembre 2004 au soir, mais la bénéficiaire ne le pouvait pas, elle ne le ferait qu'en janvier en revenant de ses vacances.

[18] À ce moment, le procureur de l'administrateur lui dit que les vacances hivernales de la construction avaient lieu du 17 décembre 2004 au 3 janvier 2005 et il ne comprend pas que l'entrepreneur était prêt à travailler l'hiver durant les vacances, mais pas l'été.

[19] L'entrepreneur plaide ensuite que la levée de conditions, selon les bénéficiaires, a eu lieu le 17 août 2004 mais il y a eu des extras qui ont été faits le 14 septembre 2004. Il reconnaît que la date de réception a eu lieu 14 janvier 2005.

[20] Si l'on prend 6 semaines après le 17 août, on arrive au 28 septembre 2004 soit après des travaux supplémentaires qui ont été demandés, dont un extra et qui ont été payés le 13 septembre 2004. Et d'après lui, les travaux qui s'imputent en paiement qu'il a reçu le 14 septembre, ce sont des travaux d'un minimum de 2 semaines qui ont été terminés vers la mi-octobre. Il y a même eu des changements par la suite. Son travail est de vendre, de construire et d'encaisser le paiement. Il n'a pas d'intérêt à ne pas faire ce qu'il a à faire. Finalement dit-il, à partir du lundi 21 décembre, la tournure des événements est ce que l'on a aujourd'hui. Et à une question du procureur de l'administrateur, il répond, qu'il n'y a pas d'écrits pour une extension de délai d'occupation.

Témoignage de la bénéficiaire

[21] La bénéficiaire témoigne à l'effet que tous ses choix ont été faits au début. Elle les a fait respecter. Dès que l'entrepreneur était prêt, tout au long de la construction, il l'informait. Elle termine son témoignage en disant qu'elle a supplié l'entrepreneur pour pouvoir rentrer chez elle pour la période des fêtes. Mais elle a dû attendre en janvier. Jamais personne ne l'a appelée pour lui dire que le notaire était prêt pour le 21 décembre 2004.

ANALYSE DE LA PREUVE

[22] Pour le retard de livraison, il faut garder à l'esprit que l'expert en construction, ce n'est pas la bénéficiaire. Celui qui a la connaissance des délais, c'est l'entrepreneur.

[23] Malgré tous les avis verbaux et écrits, malgré tout ce qui a pu arriver au cours de la construction, il n'y a jamais eu de demande de retarder la date d'occupation qui devait avoir lieu le 28 septembre 2004 à la connaissance de tous.

[24] Il aurait été simple pour l'entrepreneur d'avoir un écrit pour un changement de date d'occupation. En l'absence de preuves écrites, la date d'occupation aurait dû être le 28 septembre 2004 tel qu'il est mentionné plus haut. En effet, la bénéficiaire a fait ses choix

en temps et lieu lorsque l'entrepreneur les lui a demandés. La preuve documentaire correspond à la décision qui a été rendue. Les montants qui y sont mentionnés sont justifiés.

- [25] Une construction et un dossier qui ont traînés en tergiversations et en longueur même jusqu'à l'audition à laquelle l'on a pu procéder seulement après 2 remises (14 et 27 septembre 2005) à la demande expresse de l'entrepreneur.
- [26] Les versions différentes chez l'entrepreneur selon les personnes à qui la bénéficiaire s'adresse ne changent rien sur le fonds mais affectent la prépondérance de preuve.
- [27] D'où la version des faits chez la bénéficiaire, offre plus de crédibilité et lui donne une prépondérance de preuve.
- [28] L'architecte et inspecteur-conseil, chez l'administrateur, a fait une bonne analyse du dossier; l'arbitre a soupesé tous les points soulevés en faisant une revue exhaustive du volumineux dossier, et il trouve que la décision de l'administrateur doit être maintenue,
- [29] L'entrepreneur n'a pas fait la preuve que la décision de l'architecte et inspecteur-conseil était mal fondée en faits et en droit. Au contraire, l'administrateur, dans sa décision, a rétabli les faits dans leurs perspectives et n'a fait aucune erreur manifeste en droit.
- [30] L'administrateur s'est bien acquitté de sa tâche.

Les conclusions

- [31] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,
- [32] **CONSIDÉRANT** la preuve, les témoignages à l'audience,
- [33] **CONSIDÉRANT** les normes et critères établis par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,
- [34] **CONSIDÉRANT** l'équité,
- [35] **CONSIDÉRANT** le Code civil et le Code de procédure civile du Québec,
- [36] **REJETTE** l'objection préliminaire de l'administrateur,

[37] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur.

COÛTS

[38] Les coûts de l'arbitrage, conformément à l'article 123 du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur puisque ce dernier est le demandeur.

Montréal, 21 octobre 2005

A handwritten signature in cursive script that reads "Marcel Chartier". The signature is written in dark ink and is positioned above a horizontal line.

Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)