

Le 26 avril 2006

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

Monsieur Jacques E. Ouellet
Arbitre

Organisme d'arbitrage autorisé par
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Dossier numéro PG 051208001

Madame Evelyne Proteau

Bénéficiaire appelante

ET

Les Habitations Meujé – 2770-6520 Québec inc.

Entrepreneur intimé

ET

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ

Administrateur du plan de garantie

Mise en cause

APPEL DE LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE

DÉCISION DE L'ARBITRE**IDENTIFICATION ET REPRÉSENTANTS DES PARTIES**

Pour l'appelante	Madame Evelyne Proteau 14379, rue Jolicoeur Unité 302 Pierrefonds (Québec) H9H 5M5
Pour l'entrepreneur intimé	Les Habitations Meaujé-2770-6520 Québec inc. Madame Diane Imbeault 8048, ave. Marcel-Villeneuve Bureau 205,, Laval (Québec) J7J 1M2
Pour l'administrateur du plan	Me Chantal Labelle, Savoie Fournier, et Madame Joanne Tremblay, Inspecteur conciliateur, 5930, boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 20 février 2006. D'emblée, les parties reconnaissent que l'arbitre aura à statuer sur l'unique décision apparaissant au Rapport de décision de Mme Johanne Tremblay, inspecteur conciliateur au Service d'inspection et de conciliation de l'administrateur du plan, en date du 14 novembre 2005, soit :

* Demande d'indemnisation pour retard de livraison

HISTORIQUE DU DOSSIER

20 avril 2004	Signature du Contrat préliminaire et contrat de garantie
8 avril 2005	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment.
26 juillet 2005	Demande d'indemnisation par la bénéficiaire
12 août 2005	Avis de retard de livraison de la Garantie de maisons neuves à l'entrepreneur
14 novembre 2005	Rapport de Décision - Indemnisation de l'inspecteur conciliateur
8 décembre 2005	Demande d'arbitrage par la bénéficiaire
20 février 2006	Nomination de l'arbitre
21 avril 2006	Audition
23 avril 2005	Décision de l'arbitre.

CONSIDÉRATIONS PRÉLIMINAIRES

Les parties présentes ne formulent aucune objection quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage, ainsi qu'à la nomination du soussigné comme arbitre.

Aucun témoin ne sera entendu.

L'arbitre entend la preuve et les arguments des parties. Il statue conformément aux règles de droit; il fera aussi appel à l'équité si les circonstances le justifient.

PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] D'entrée de jeu, l'Administrateur présente une admission à l'effet que le montant d'indemnisation en litige est bien de 4 920,00\$.

[2] La bénéficiaire appelante présente d'abord sa preuve et affirme que sa requête ne constitue nullement une tentative d'enrichissement de sa part. Les paiements mensuels équivalent à cinq mois et demi qu'elle aurait dû payer si son unité de condo lui eût été livrée à temps, se rajouteront à l'échéance normale des paiements prévus originellement. Elle devra les payer quand même.

[3] Elle affirme que ses frais de condo sont de 86,48\$ par mois. Elle a commencé à payer en septembre, octobre 2005. À l'achat, ces frais devaient être de 100,00\$ par mois.

[4] Elle ajoute que, pour l'hypothèque, le montant mensuel est de 675,00\$. Ce montant peut aussi varier.

[5] Elle confirme également avoir reçu de son entrepreneur une somme de 1 000,00\$ devant compenser pour les frais additionnels causés par un déménagement non prévu.

[6] L'inspecteur conciliateur, Madame Tremblay, répète sommairement ce qu'elle a énoncé dans son rapport d'inspection.

[7] La représentante de l'entrepreneur indique qu'elle n'a rien à ajouter à ce stade des évidences.

[8] En argumentation, l'appelante insiste pour affirmer qu'elle n'a bénéficié d'aucun enrichissement découlant de cette situation. Son condo devait lui être livré le premier novembre 2004; elle l'obtint en avril suivant. Ceci lui causa préjudice et dépenses excédentaires non prévues.

[9] Pour l'Administrateur du plan, son procureur affirme tout d'abord qu'en tant que demandeur, la bénéficiaire avait le fardeau de prouver que la somme qu'elle réclamait ne constituait pas un enrichissement. Elle ne s'en est pas acquittée de façon probante.

[10] Elle signale que la notion d'enrichissement n'est pas incluse à l'article 13 pour rien. L'appelante n'a pas présenté en arbitrage le montant de sa perte réelle.

[11] Enfin, le procureur dépose une décision arbitrale rendue récemment. Elle émet l'opinion que le cas cité est très similaire au cas devant nous.

[12] Elle plaide enfin que la décision rendue par l'Administrateur du plan de garantie soit maintenue.

[13] L'appelante émet un dernier commentaire pour affirmer que la situation dont il est question dans le cas cité, diffère de la sienne.

DÉCISION

[14] Considérant les éléments de preuve et les arguments des parties, l'arbitre soussigné est d'avis que la bénéficiaire appelante n'a pas réussi à justifier pleinement le bien fondé des dépenses encourues, ainsi qu'à contrer la prétention de l'Administrateur à l'effet qu'advenant une décision arbitrale lui étant favorable, il y aurait enrichissement injustifié de sa part.

[15] Elle n'a pas réussi à démontrer une perte réelle, excédant à tout le moins la somme de 1 000,00\$ lui ayant été consentie par son entrepreneur.

[16] En effet, les dépenses les plus significatives qu'elle aurait eu à encourir, soit les paiements de son hypothèque et les frais de condo, ont été reportées au moment où elle a effectivement pris possession de son unité de condo et à l'habiter.

[17] Or, voilà où en définitive se situe la possibilité d'enrichissement pour la bénéficiaire.

[18] Passe encore pour les frais de condo qu'elle aura à payer plus tard. Elle devra de toute façon faire face à cette dépense, comme tous les autres co-propriétaires.

[19] Cependant, accorder le remboursement des paiements de son hypothèque, constituerait pour elle un enrichissement. Ce condo lui appartient. Il constitue une richesse pour elle.

[20] Le choix du véhicule économique pour en faire l'acquisition lui appartenait, et à elle seulement. Il va sans dire qu'elle doive en assumer également l'entière responsabilité.

[21] Ainsi, je souscris à l'argument de l'Administrateur à l'effet que le montant de 1 000,00\$ accordé par l'entrepreneur est juste, adéquat et final en l'occurrence.

[22] En conformité avec l'article 123, 2^o paragraphe du Règlement, et considérant que la bénéficiaire n'ait obtenu gain de cause sur sa réclamation, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage.

[23] Ainsi, la bénéficiaire appelante aura à acquitter un montant de 100,00\$ des coûts devant être facturés pour le présent arbitrage. Le

solde restant sera à la charge de l'administrateur du plan.

Montréal, le 26 avril 2006

Jacques E. Ouellet, arbitre

RÉSUMÉ – La prise de possession de son unité de condo ayant été retardée, l'appelante demande remboursement des frais occasionnés en conformité avec l'article 14, 2^o, b) du Règlement. L'appelante ayant déjà reçu une compensation de l'entrepreneur, et jugeant que toute somme additionnelle ne serait justifiée, l'arbitre décide que la demande en réclamation de la bénéficiaire soit rejetée, vu que tout paiement additionnel constituerait un enrichissement injustifié de la bénéficiaire au sens du même article 14, 2^o du Règlement.