

Régie du Bâtiment

No Bâtiment : 077094

SORECONI

*Société pour la résolution des
conflits Inc.*

Dossier : 051213001

Kaushi Patel

Bénéficiaire

-c-

Les Habitations Meaujé Inc.

Entrepreneur

-et-

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

Administrateur de la Garantie

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

Arbitre
Me Michel A. Jeanniot
2, Place Alexis Nihon
Suite 1000
Montréal (Québec)
H3Z 3C1

Identification des parties

Bénéficiaires :

Kaushi Patel
14379, Jolicoeur
Suite 201
Pierrefonds (Québec)
H9H 5M5

Entrepreneur:

Les Habitations Meaujé Inc.
18048, avenue Marcel-Villeneuve
Suite 205
Laval (Québec)
H7A 4C5

Administrateur :

*La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.*
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me Chantal Labelle
(Savoie Fournier)

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 1^{er} février 2006.

Historique du dossier :

- 6 mars 2004 : Contrat préliminaire et contrat de garantie;
- 7 avril 2005 : Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment;
- 25 avril 2005 : Acte de vente;
- 19 mai 2005 : Acte de correction;
- 19 mai 2005 : Déclaration d'accès à la propriété;
- 20 septembre 2005 : Demande d'indemnisation;
- 27 septembre 2005 : L'Administrateur reçoit des correspondances en liasse de la part du Bénéficiaire;
- 7 octobre 2005 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
- 7 octobre 2005 : Correspondance de l'Administrateur au Bénéficiaire;
- 24 novembre 2005 : Décision de l'Administrateur et récépissés postaux;
- 13 décembre 2005 : Demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- 17 janvier 2006 : *SORECONI* obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
- 1^{er} février 2006 : Nomination de l'arbitre;
- 1^{er} février 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;
- 7 février 2006 : Convocation des parties à l'audience;
- 11 avril 2006 : Audience
Était présents pour le Bénéficiaire :
Monsieur Kaushi Patel

Était présent pour l'Entrepreneur :
Monsieur Régent Mathieu

Étaient présents pour l'Administrateur :
Me Chantal Labelle
Monsieur Pierre Rocheleau

Objection préliminaire :

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte à 13 :30 heures, mardi, le 11 avril 2006.

Retrait :

- [2] En début d'enquête, le Bénéficiaire retire de sa demande ses postes de réclamation pour Hydro-Québec (facture du 4 mai 2005, pour 37.67\$) et Bell Canada (facture du 22 avril 2005, pour 26.86\$), pour un total de 64.53\$.
- [3] Suivant cet amendement, la demande d'indemnisation du Bénéficiaire est limitée à 2,896.00\$.

Admission :

- [4] L'Administrateur, sans admettre le bien fondé de ce poste de réclamation, ne conteste pas le quantum et admet que les loyers que réclame le Bénéficiaire (du 1^{er} novembre 2004 au 1^{er} avril 2005 inclusivement) totalisent 2,896.00\$ et que cette somme a été déboursée par le Bénéficiaire à son locateur.

Juger :

- [5] Je précise ici que la demande d'arbitrage se limite à la décision de l'Administrateur, datée du 24 novembre 2005, sous la plume de Pierre Rocheleau, lequel reconnaît le droit au Bénéficiaire à une indemnisation de 164.00\$.
- [6] Le Bénéficiaire réclame uniquement sous la rubrique *frais de relogement*, les six (6) mois de loyer déboursés en faveur de son locateur, un loyer versé alors qu'il aurait dû être propriétaire-occupant de son unité résidentielle.
- [7] Il est connu et admis de tous qu'il avait originalement été convenu que le bâtiment serait substantiellement terminé et prêt pour occupation en date du et/ou vers le 1^{er} novembre 2004 et que selon les informations fournies et les documents déposés, la date d'occupation du bâtiment correspond au ou vers le 7 avril 2005.
- [8] Il s'agit d'un délai de retard de livraison d'approximativement cent cinquante-sept (157) jours et l'imputabilité du retard est due à l'Entrepreneur.

- [9] Toutes les parties aux présentes reconnaissent et acceptent que la demande d'indemnisation est recevable dans le cadre du contrat de garantie, seul le quantum qui doit être remboursé au Bénéficiaire par l'Entrepreneur est en cause.
- [10] Le contre-interrogatoire du Bénéficiaire révèle que :
- [10.1] son loyer variait de quatre cent soixante-dix huit dollars (478.00\$) à quatre cent quatre-vingt-douze dollars (492.00\$) par mois; et que
- [10.2] les versements hypothécaires (depuis la prise de possession de son unité) s'élèvent à plus ou moins six cent quatre-vingt-quinze dollars (695.00\$) par mois.
- [11] Le Bénéficiaire, conscient qu'il doit et/ou devait, en tout temps pertinent aux présentes, se loger et que n'ayant été contraint de déménager, ce dernier n'a encouru aucun frais direct ou indirect résultant de l'absence de livraison.
- [12] Il est vrai qu'un délai et/ou retard de la livraison est un irritant, mais le présent arbitrage n'est pas le forum approprié pour quantifier et compenser le Bénéficiaire pour ce retard.
- [13] La responsabilité de l'Administrateur en vertu du Plan de Garantie est limitée, ce qui n'est pas le cas de l'Entrepreneur, qui lui a une responsabilité beaucoup plus large.
- [14] Si l'Entrepreneur devant nos tribunaux peut être tenu à compensation pour troubles, dommages, inconvénients ou perte de jouissance, tel n'est pas le cas pour l'Administrateur, du moins suivant ma lecture des articles 9.3 et 13.2 et suivants du Règlement.
- [15] D'ailleurs, de l'aveu même du Bénéficiaire, le seul et unique préjudice subi et résultant du retard (outre l'inconvénient et la perte de jouissance) est qu'il n'avait pas commencé à rembourser l'emprunt contracté pour l'achat de son unité et, conséquemment, le report de l'échéancier prévu pour le remboursement de sa dette (présentement amortie sur quinze (15) années) fut reporté de six (6) mois.
- [16] Sans me prononcer sur la possible responsabilité de l'Administrateur, ce poste de réclamation ne m'a pas été quantifié, n'a pas été soulevé en première instance et ne peut pas faire partie de la présente demande d'arbitrage.
- [17] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue et sur la foi du dossier de première instance, je suis d'opinion que la demande, tel que soumise, ne peut être retenue.
- [18] Je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.
- [19] Je tiens à préciser que ma décision se situe à l'intérieur des paramètres dictés par le législateur dans le cadre du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs et est donc **sans préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires qui est leur, de porter devant les**

tribunaux civils leur prétention ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et à la prescription civile.

- [20] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et vu que le Bénéficiaire appelant n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, je me dois de départager les coûts d'arbitrage entre l'Administrateur du Plan et le Bénéficiaire.
- [21] En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon l'article 116 et 123 du Plan de Garantie, seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de cent dollars (100.00\$) et l'Administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ pour la balance du coût du présent arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

REJETE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

MAINTIENT la décision du 24 novembre 2005, sous la plume de Pierre Rocheleau T.P., dossier APCHQ 077094.

LE TOUT avec frais, à être départagés entre le Bénéficiaire pour la somme de cent dollars (100.00\$) et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, ce 12 avril 2006



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI