

**Régie du Bâtiment du Québec
Contrat de garantie #203999.**

Arbitrage # 060125001
En vertu du Règlement sur la garantie des
Bâtiments résidentiels neufs.
Décret 841-98 du 17 juin 1998.

Monsieur Gilles LeBire
Arbitre.

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie
Du Bâtiment du Québec
SORÉCONI
Société pour la résolution des conflits inc.

Madame Denise Doucet
Bénéficiaire appelante.

L.V. Construction inc.
Monsieur Claude Leblanc
Entrepreneur intimé.

et
La garantie des bâtiments résidentiels neufs
De l'APCHQ.
Administrateur du Plan de garantie
Représenté par Me Stéphane Paquette

Mise en cause
Dossier # 06-040 SP

Décision de l'arbitre.

Mandat : L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi 2006 02 10.

Historique du dossier :

Demande d'arbitrage,	2006 01 25.
Nomination de l'arbitre,	2006 02 10.
Réception du dossier,	2006 02 10.
Envoi d'avis de visite des lieux et d'audition,	2006 04 07.
Audition,	2006 05 11.

1- **Étaient présents à la visite des lieux et à l'audition.**

Madame Denise Doucet	Bénéficiaire.
Monsieur Serge Christophe	ami de la bénéficiaire.
Monsieur Claude Leblanc entrepreneur	L.V. construction.
Monsieur Sylvain Dubuc,	Inspecteur. Conc. APCHQ.
Me Stéphane Paquette,	Proc. Du Plan de garantie.

2- L'audition a eu lieu à la résidence de la bénéficiaire. Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties, comment il entend procéder. Qu'il est le maître de la procédure. Qu'il tiendra compte des dispositions du Code des procédures. Qu'il tiendra compte du Code civil du Québec article (128.5oc), et le cas échéant, il tiendra compte de l'équité, si les circonstances le justifient (article 116).

3- **Les faits.**

La bénéficiaire a signé le contrat préliminaire avec l'entrepreneur le 2005 03 10.
La bénéficiaire a signé le contrat de vente devant Me Nathalie Dubé, notaire le 2005 09 06.

Lors de l'audition, la bénéficiaire a expliqué au soussigné les faits faisant l'objet de la contestation à l'aide de différents documents.

4- Selon la déposition, la bénéficiaire ne serait pas d'accord avec la décision de l'inspecteur conciliateur de l'administrateur du Plan de garantie.

5- En effet, selon la déclaration de la bénéficiaire, lors de la prise de possession le 8 juin 2005, sa maison n'était pas habitable, date à laquelle, sa maison devait être substantiellement terminée.

6- Les déménageurs ont donc du empiler les meubles à différents endroits de la maison, étant donné qu'un autre déménagement les attendait : à noter que le sous-sol devait servir de bachelors pour la fille de la bénéficiaire, et son enfant, s'il avait été en état de service, c'est-à-dire les travaux terminés.

7- Conséquemment, il fut établi, selon la bénéficiaire qu'un délai de 33 jours fut nécessaire afin d'habiter sa maison.

8- Pour ce retard, aucune compensation fut allouée à la bénéficiaire, par l'entrepreneur, elle a du demeurer chez Monsieur Bernard Perreault.

9- La bénéficiaire mentionne également que sa locataire, au bachelors, sa fille et son enfant sont demeurés chez Monsieur Serge Poirier pendant cette période.

10- La bénéficiaire réclame une allocation 2,250.00\$ pour 33 jours, de relogement chez Monsieur Bernard Perreault, sans produire de reçus officiels. Cependant, la bénéficiaire produit un document à cet effet qui n'indique pas de déboursé.

11- Également, sans reçus officiels, elle réclame la somme de 2,500.00\$ en allocation de relogement pour sa fille et son enfant, chez Monsieur Serge Poirier pour la même période, un document est produit à cet effet sans pour autant indiquer un déboursé.

12- La bénéficiaire mentionne que les montants réclamés sont le résultat des dépenses accumulées résultant de son séjours chez Monsieur Bernard Perreault et de celui de sa fille et son enfant, chez Monsieur Serge Poirier, incluant les frais alloués par le contrat de garantie.

13- La bénéficiaire déclare que l'entrepreneur lui avait dit qu'elle pouvait habiter la maison, c'était impensable pour les raisons suivantes :

- a) aucune boîte de porte, n'était installée, ainsi que les appareils sanitaires.
- b) les ouvriers entraient dans la maison comme si c'était un moulin.
- c) les meubles étaient entassés un peu partout; les déménageurs ayant du quitter. parce que un autre déménagement les attendait.
- d) les joints n'étaient pas tirés (finis) sablés.
- e) la peinture était à faire.
- f) c'était plein de poussière.
- g) perte de nourriture, parce que la prise de courant était non fonctionnelle.

Enfin, je ne pouvais pas rester dans la maison; à noter que c'était nous qui devons peindre selon l'entente avec l'entrepreneur.

Déposition de l'entrepreneur

14- L'entrepreneur Monsieur Claude Leblanc conteste la durée de 33 jours tout en admettant que la maison a été réellement livrée en retard. Il serait prêt à dédommager la bénéficiaire pour un délai raisonnable, qui selon lui, serait de 13 à 15 jours, tout au plus 20 jours. Il croit que cette demande serait justifiable.

15- Pour appuyer sa déclaration, il produit un bon de livraison daté du 28 juin indiquant la livraison d'appareils sanitaires. Il mentionne que les armoires de cuisine étaient en place à ce moment et affirme qu'il se base sur ce constat pour affirmer que le nombre de jours mentionnés par la bénéficiaire est exagéré

16- L'entrepreneur mentionne également qu'il ne veut pas se défilier de ses obligations, si je dois m'acquitter d'un certain montant d'argent, je voudrais qu'il soit juste et équitable. Je remets le tout entre les mains de Monsieur l'arbitre.

17-

Argument du procureur.

Ce qui ressort de la preuve que vous avez entendue : il est indéniable que l'immeuble a été livré en retard et Madame a subi certains inconvénients, par contre, les documents déposés ne représentent pas la preuve de déboursés.

18- Le procureur fait référence à l'article 14 du règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et en fait la lecture

1) pour les acomptes 30,000.00\$ par bâtiment.

2) pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire sur présentation de pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire 5,000.00\$ par bâtiment.

a) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage.

b) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant le gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne;

Pour 1 personne 75.00\$

Pour 2 personnes 100.00\$

Pour 3 personnes 125.00\$

Pour 4 personnes et plus 150.00\$

Le soulignement est de l'arbitre.

19- Après la lecture, il mentionne que même si l'entrepreneur a semblé ouvrir une porte à la négociation avec la bénéficiaire, et je cite : si je dois m'acquitter d'un certain montant, je voudrais qu'il soit juste et équitable, je vous soumetts que dans la mesure où les pièces justificatives n'ont pas été une dépense engagée par la bénéficiaire, en conséquence, elle admet qu'elle n'a pas payé cette somme là, elle ne peut donc pas recevoir des frais de relogement.

20- Concernant la demande qui est faite pour sa fille, vous devez considérer qu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble, et par le fait même, elle n'est pas bénéficiaire de la garantie, en conséquence, elle n'a pas le droit de réclamer et sa mère n'a pas le droit de réclamer pour autrui

21- Le procureur de la garantie produit deux décisions qui servent de jurisprudences et fait la lecture qui se rapproche du cas présentement en arbitrage. En conséquence, compte tenu de ce qui précède, je vous soumetts respectueusement que vous ne pouvez pas ignorer ces faits.

Décision.

22- Suivant les témoignages, lors de l'audition de l'étude du dossier, les documents et les photos parvenus au soussigné, à la lueur du droit et de l'équité et compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient à la décision suivante :

23- La preuve démontre hors de tout doute, que l'immeuble a été livré hors délai même si on ne s'entend pas sur le nombre de jours, en effet la bénéficiaire mentionne 33 jours, alors que l'entrepreneur figure selon ses dires 13 à 15 jours ou tout au plus 20 jours.

24- Le contrat préliminaire a été signé le 10 mars 2005, et l'entrepreneur promettait que l'immeuble serait substantiellement terminé et prêt pour occupation le 15 juin 2005 ou avant. À noter que la formule de réception du bâtiment a été signée le 15 août 2005.

25- Le contrat de vente est signé le 6 septembre 2005, chez le notaire Me Nathalie Dubé.

26- Selon les témoignages de la bénéficiaire, ainsi que l'étude des photos supplémentaires émis par l'administrateur, la bénéficiaire a été obligée ainsi que sa fille et son enfant à se loger ailleurs.

27- Le soussigné reconnaît que l'article 14 du règlement devrait être respecté, selon la jurisprudence qui a été produite lors de l'audition, mais dans le cas présent, on doit avoir recours à l'article 116 du règlement car les circonstances le justifient. On doit

admettre sans contredit que la bénéficiaire ainsi que sa fille et son enfant ne pouvait habiter l'immeuble tel qu'il était.

28- Faisant référence à l'article 8 du règlement : Réception des bâtiments
Acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

29- Selon la définition du Petit Larousse.: Réception des travaux :
a) *Acte par lequel, celui qui a commandé des travaux, reconnaît que leur exécution a été correcte et satisfaisante et à partir duquel court le délai de garantie.*

- Selon la définition du Petit Robert. *Acceptation, approbation par le maître et acquéreur de l'ouvrage, des travaux de l'entrepreneur après leur achèvement et à la condition qu'ils aient été bien exécutés.*

30- Étant donné que l'immeuble n'était pas terminé, et l'ensemble des travaux à parachever était trop important pour permettre à la bénéficiaire de demeurer dans sa maison. Les ouvriers entraient dans la maison, comme dans un moulin, étant donné qu'ils devaient compléter les travaux dans les meilleurs délais, la preuve justifie amplement, le fait d'évoquer l'article 116 du règlement.

Un arbitre statue conformément aux règles de droit : il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

Selon le petit Larousse, équité : *justice naturelle ou morale, considérée indépendamment du droit en vigueur.*

Selon le petit Robert, équité : *conception d'une justice naturelle qui n'est pas inspirée par les règles du droit en vigueur.*

31- Selon la preuve, l'immeuble n'était pas terminé, l'entrepreneur l'avoue et est même prêt à régler si le montant est juste et équitable. Cependant, on ne s'entend pas sur les délais, par conséquent sur le coût réel du relogement; est-ce 13 15 20 ou 33 jours?

Conclusion.

33- Pour toutes ces raisons,

34 Considérant la preuve démontrant hors de tout doute, que la bénéficiaire a subi un préjudice matériel et d'agrément.

35- Considérant l'équité,

36- En conséquence, l'entrepreneur devra verser à la bénéficiaire Madame Denise Doucet un remboursement de 1,125.00\$ pour le relèvement de 15 jours de retard de livraison de son immeuble.

37- Quand à la fille de la bénéficiaire, elle n'a droit à aucun remboursement, parce qu'elle n'est pas propriétaire, seulement locataire.

Étant donné que la bénéficiaire a gain de cause et compte tenu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiel neuf, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

2006-05-26.

Gilles LeBire, arbitre.