

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N°: 060224002
(067829-2 (GMN))

MONTRÉAL, le 14 août 2006

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON, ing., arb.**

GROUPE NOUVEL R INC.

Entrepreneur - Demandeur

c.
NATHALIE HÉNUSET ET WILLIAM SAVARD

Bénéficiaires

et
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

[1] Les bénéficiaires ont passé contrat avec l'entrepreneur pour l'achat d'une unité résidentielle d'une copropriété divisée à construire à Montréal (Verdun).

[2] Alléguant que la construction leur a été livrée avec retard et devant le refus de l'entrepreneur de leur rembourser les frais de logement pour l'intérim, les bénéficiaires mettent en oeuvre le programme de garantie contractuelle : la «Garantie maisons neuves» administrée par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. (La Garantie).

[3] Non satisfait de la décision de l'inspecteur, favorable aux bénéficiaires, l'entrepreneur en demande la révision.

[4] L'audience a lieu le 3 juillet 2006, précédée d'une visite des lieux le même jour.

[5] Au début de l'audience, les parties ont confirmé avoir convenu ou accepté la nomination du soussigné comme arbitre. Elles ont aussi reconnu la compétence de l'arbitre soussigné pour entendre et pour trancher le différend qui les oppose. Elles ont enfin convenu que la décision de l'arbitre les liera et ont convenu de s'y conformer. Aux termes de la Loi, la sentence arbitrale est finale et sans appel (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2).

[6] Et l'arbitre rappelle aux parties que cet arbitrage est régi par les lois en vigueur dans la Province de Québec, par le Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement). Les règles de preuve et les règles de procédure sont celles du Code civil du Québec et du Code de procédure civile, assouplies pour favoriser la meilleure et toute l'administration de la preuve.

[7] Les personnes suivantes sont présentes lors de l'audience et de la visite des lieux :

- i) Nathalie Hénuset et William Savard, les bénéficiaires ;
- ii) Richard Desautels, représentant de l'entrepreneur ;
- iii) Me Normand Painchaud, procureur de l'entrepreneur ;
- iv) Me François Laplante, procureur de l'administrateur de la garantie ;
- v) Robert Prud'homme, inspecteur.

La demande d'arbitrage

[8] La demande d'arbitrage, datée du 24 février 2006 porte sur l'unique point de la décision de l'inspecteur datée du 13 février 2006 (dossier 067829-2) sur la demande de remboursement des frais de logement..

[9] L'entrepreneur demande que soit infirmée la décision de l'inspecteur.

[10] La valeur de la demande est de 2,841.60 \$

Les faits

[11] La chronologie des événements tel que nous la révèle la preuve testimoniale et documentaire non contestée soumise lors de l'audience est la suivante :

(Note : ® = bénéficiaires ; © = entrepreneur ; ™ = administrateur de la garantie)

10 septembre 2003 : entre ® et © : contrat d'achat préliminaire ;
 10 septembre 2003 : entre ® et © : convention intérimaire d'occupation ;
 19 mars 2004 : entre ® et © : annexe modification (sic) de la date de prise de possession ;
 9 juillet 2004 : entre® et © : annexe mise en vigueur (sic) de la convention intérimaire d'occupation ;
 10 septembre 2004 : de ® et © : déclaration de réception du bâtiment ;
 10 septembre 2004 : entre ® et © : acte de vente ;
 10 septembre 2004 entre® et © : signature et remise d'un exemplaire du contrat de garantie
 10 septembre 2004 : entre ® et © : mémoire des répartitions ;
 24 août 2005 : de ® : demande d'indemnisation à La Garantie ;
 14 octobre 2005 : de ® : demande d'indemnisation à l'entrepreneur ;
 13 février 2006 : de ™ : décision de l'administrateur de la garantie ;
 24 février 2006 : de © : demande d'arbitrage.

[12] Le 10 septembre 2003, les bénéficiaires signent avec l'entrepreneur un contrat d'achat préliminaire (A-2) promettant d'acheter une unité résidentielle d'un immeuble détenu en copropriété divisé à construire selon les plans fournis à l'acheteur. De ce contrat, il est utile de noter les clauses qui suivent :

"6. Déclarations et obligations du vendeur

6.1 Déclarations Le vendeur s'engage à construire l'immeuble... et que cet immeuble sera couvert par la garantie de l'APCHQ.

6.2 Livraison de l'immeuble Le vendeur promet de vendre l'immeuble à l'acheteur et à le rendre disponible pour occupation au plus tard le 30 avril 2004.

...
 7.1 Acte de vente Les parties s'engagent à signer un acte de vente devant le notaire... le ou avant le 30 avril 2004

...
 7.3 Occupation des lieux Le vendeur s'engage à rendre l'immeuble disponibles (sic) pour occupation par l'acheteur à compter de la date de signature de l'acte de vente." (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[13] Il est aussi utile d'indiquer que le contrat d'achat préliminaire est un contrat artisanal, rédigé par l'entrepreneur. Ce contrat n'inclut pas, comme pour les contrats d'achat préliminaires imprimés et fournis aux entrepreneurs par l'administrateur de la

garantie, la section CONTRAT DE GARANTIE dont la remise d'un exemplaire signé aux bénéficiaires est obligatoire en vertu du Règlement dès la signature du contrat d'achat préliminaire. Un exemplaire de ce contrat (B-3) sera signé et remis aux bénéficiaires lors de la signature de l'acte de vente le 10 septembre 2004.

[14] Le 10 septembre 2003, l'entrepreneur demande également aux bénéficiaires de signer une convention intérimaire d'occupation (A-1) qui porte en titre : "*Ce type d'entente est utilisé lorsque le vendeur et le promettant acheteur s'entendent pour l'occupation d'un immeuble avant le transfert de propriété.*"

[15] Le 19 mars 2004, les bénéficiaires et l'entrepreneur signent une annexe (A-3) pour modifier la date de prise de possession du 30 avril 2004 au 30 juin 2004 de la façon suivante :

"Livraison de l'immeuble Le vendeur promet de vendre l'immeuble à l'acheteur et à le rendre disponible pour occupation au plus tard le 30 juin 2004.

Acte de vente Les parties s'engagent à signer un acte de vente... le ou avant le 30 juin 2004

L'acheteur sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage)

[16] Et le 9 juillet 2004, les mêmes parties signent une annexe visant la mise en vigueur de la convention intérimaire d'occupation (A-8) qui stipule :

"Le vendeur permet l'usage et l'occupation intérimaire de l'immeuble au promettant acheteur à partir du [...] 9 juillet 2004 aux conditions établies à la convention d'occupation."

[17] L'acte de vente (A-7) est signé le 10 septembre 2004 qui indique :

"L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble ci-dessus décrit à compter de ce jour avec possession et délivrance depuis le 9 juillet 2004."

[18] À cette date, bénéficiaires et entrepreneur signent également la DÉCLARATION DE RÉCEPTION DU BÂTIMENT (étape 5) (A-10). Malgré le fait que le document comporte une liste d'éléments à corriger et d'éléments à parachever, la déclaration est signée *sans réserve*.

[19] Le 24 août 2005, les bénéficiaires adressent une demande de réclamation à l'administrateur de la garantie (A-9). Ils adressent leur réclamation à l'entrepreneur le 14 octobre 2005 suite à un avis de l'administrateur de la garantie qui note que cela n'a pas été fait.

[20] Les bénéficiaires réclament 2,841.60 \$ au titre de loyer payé entre le 9 juillet 2004 et le 9 septembre 2004 ; et 1,125 \$ au titre de dédommagement d'ordre moral.

[21] L'inspecteur rend une décision le 13 février 2006 (dossier 067829-2) concernant la réclamation des bénéficiaires et reconnaît la réclamation de 2,841.60 \$ ainsi :

"Selon le contrat préliminaire intervenu entre les parties, il avait été convenu que le bâtiment serait substantiellement terminé et prêt pour l'occupation en date du 30 juin 2004.

Selon les informations fournies et les documents déposés au dossier, la date de réception du bâtiment correspond au 10 septembre 2004.

Compte tenu de ce qui précède, nous pouvons établir que le délai du retard de livraison est de cent trente deux (sic) (132) jours.

À la lumière des informations qui nous ont été transmises, nous sommes d'avis que l'exclusion prévue à l'article 4.5 du contrat de garantie ne peut s'appliquer, le retard n'ayant pas été occasionné par des événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations et les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out.

Le retard est donc imputable à l'entrepreneur et par conséquent La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ considère que la présente demande d'indemnisation est recevable dans le cadre du contrat de garantie.

Aucune preuve de frais supplémentaires de déménagement et d'entreposage n'a été présentée par les bénéficiaires.

Quant aux frais de relogement, la garantie couvre, sur présentation des pièces justificatives, et conditionnellement à ce qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié des bénéficiaires, le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert...

Dans le présent cas, la bénéficiaire (sic) nous affirme avoir défrayé un montant pour occupation de leur future unité de condo.

Nous sommes d'avis que les frais pour occupation intérimaire de l'unité de condo constituent des frais supplémentaires encourus par les bénéficiaires, lesquels sont attribuables au retard de livraison.

En vertu des articles 2.3 et 5.2 du contrat de garantie, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ reconnaît qu'en ce qui concerne la présente demande, l'indemnisation totale admissible dans le cadre du contrat de garantie s'élève à 2,841.60 \$...

En vertu des articles 2.3 et 5.2 du contrat de garantie, l'entrepreneur devra rembourser aux bénéficiaires la somme totale de 2,841.60 \$ à l'intérieur d'un délai de quinze (15) jours suivant la réception de la présente."

[22] Non satisfait de la décision de l'inspecteur, l'entrepreneur demande l'arbitrage le

24 février 2006.

[23] Les bénéficiaires et l'administrateur de la garantie contestent la demande d'arbitrage de l'entrepreneur.

L'argumentaire

A) de l'entrepreneur

[24] Pour appuyer sa demande d'arbitrage, l'entrepreneur représente ce qui suit.

[25] Il s'agit d'une demande d'indemnisation pour relogement due à un retard de livraison.

[26] À l'origine, dans la demande d'indemnisation du 24 août 2005, les bénéficiaires réclamaient une indemnisation pour avoir reçu leur immeuble le 9 juillet 2004 au lieu du 30 juin 2004 comme prévu à l'annexe "modification de la date de prise de possession".

[27] Le 14 octobre 2005, les demandeurs ont présenté une demande différente à l'entrepreneur. La réclamation était dorénavant fondée sur les montants payés entre l'occupation intérimaire et la signature du contrat de vente contemporaine à la signature de la déclaration de réception du bâtiment.

[28] Cette nouvelle demande incluait une réclamation pour dommages moraux «pour avoir été sans adresse» entre le 30 juin et le 9 juillet 2004, demande qui n'a pas été considérée par l'administrateur.

[29] La garantie offerte par le Plan de garantie s'applique seulement lorsque l'entrepreneur manque à ses obligations légales et contractuelles qui résultent d'un contrat. Et, en vertu de l'article 5.2 du contrat de garantie, seuls les coûts réels et raisonnables sont remboursés, sur présentation des pièces justificatives. En l'espèce, aucune pièce justificative n'est produite à l'appui de cette réclamation, qui n'a d'ailleurs jamais été quantifiée.

[30] À la limite, mais sans admission à cet égard, l'entrepreneur estime que la seule demande recevable en vertu du contrat de garantie est la demande originale, puisqu'il pourrait être invoqué que l'entrepreneur a manqué à son obligation de livrer l'immeuble le 30 juin 2004.

[31] L'entrepreneur allègue aussi que les bénéficiaires occupent leur unité résidentielle depuis le 9 juillet 2004 ; qu'ils ont accepté cette occupation et ses modalités par la Convention d'occupation intérimaire du 10 septembre 2003, amendée le 19 mars 2004 et mise en vigueur le 9 juillet 2004 ; et que l'acte de vente du 10 septembre 2004 confirme la possession de l'unité par les bénéficiaires depuis le 9 juillet 2004.

[32] Il allègue également que la DÉCLARATION DE RÉCEPTION DU BÂTIMENT du 10 septembre 2004 est contredite par les bénéficiaires qui ont formellement déclaré que l'immeuble est, depuis le 9 juillet 2004, à leur satisfaction et conforme à l'usage auquel on le destine ; et qu'enfin la décision de l'administrateur constitue un enrichissement injustifié des bénéficiaires.

[33] L'entrepreneur plaide que les montants réclamés par les bénéficiaires sont des honoraires d'occupation et non du loyer comme le prétendent ces derniers. Ces montants ont été payés en raison de l'occupation intérimaire de leur immeuble en vertu de la convention intérimaire d'occupation.

[34] Or, dit-il, l'administrateur a accepté la réclamation des bénéficiaires en prenant comme référence la date de réception de l'immeuble, soit le du 10 septembre 2004 et que les montants qu'ils ont payés l'ont été à titre de fais de relogement pour retard de livraison. Cette décision est erronée car la date qui doit être retenue est celle du 9 juillet 2004, date dont les bénéficiaires conviennent comme étant la date de fin des travaux, à laquelle ils admettent avoir occupé l'immeuble, et que celui-ci était alors en état de servir à l'usage auquel on le destinait conformément à l'article 2110 du Code civil du Québec.

B) des bénéficiaires

[35] Les bénéficiaires, pour leur part, allèguent qu'ils n'ont été mis en possession d'un exemplaire du contrat de garantie que le 10 septembre 2004, chez le notaire, lors de la signature de la déclaration de réception du bâtiment et de l'acte de vente. Ce manquement de l'entrepreneur leur a causé un tort assimilable à une réduction de garantie car ils ignoraient leurs droits garantis par le contrat de garantie, croyaient que tout était fait selon la loi, et ignoraient qu'ils auraient pu se reloger ailleurs en attendant que leur unité résidentielle soit prête et que la vente puisse avoir lieu.

[36] Ils étaient sensés emménager le 1^{er} juillet 2004. Sans bail et coincées, ils ont accepté d'emménager le 9 juillet malgré les dangers que représentait un immeuble non terminé, sans balcon arrière, pour un enfant de 3 ans. Et ils ont accepté de payer l'équivalent de leur hypothèque à Groupe Nouvel R Inc. jusqu'au 10 septembre 2004 pour se loger.

[37] Ignorant leurs droits, ils ont signé le document de mise en vigueur de la convention intérimaire d'occupation par peur que l'entrepreneur vende leur immeuble et par peur d'une saisie de l'acompte de 20,000 \$ qu'ils avaient versé. Ils ont toujours perçu cette convention comme une menace qui pesait sur eux.

[38] Pendant la période d'occupation, ils ont dû payer à l'entrepreneur le montant qu'ils auraient normalement dû payer à la banque en remboursement de leur emprunt hypothécaire. À cet égard, malgré l'article 9 de la convention qui indique que le

montant mensuel payé n'est pas du loyer, l'acte de vente parle de loyer.

[39] Les bénéficiaires soumettent le mémoire des répartitions (B-1) dressé par le notaire instrumentant comme pièce justificative des montants qu'ils ont payés à l'entrepreneur durant la période d'occupation, conformément aux termes de la convention d'occupation intérimaire, soit une somme de 3,704.23 \$ représentant des montants équivalents aux suivants :

Taxes municipales :	84.02 \$
Taxes scolaires :	26.15 \$
Frais de condo :	206.09 \$
Extras :	546.37 \$
Loyer :	2,841.60 \$
TOTAL :	3,704.23 \$

Discussion

A) La loi des parties

[40] Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves.

[41] Le CONTRAT DE GARANTIE fourni par l'entrepreneur est un contrat du type contrat de cautionnement par lequel La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. garantit l'exécution des obligations convenues par un entrepreneur.

[42] Ce contrat de cautionnement est aussi un contrat intervenu en marge d'un autre contrat, le contrat d'entreprise (le contrat de construction), et au bénéfice d'une tierce partie, le propriétaire, qui n'y intervient pas.

[43] C'est un contrat conditionnel et limitatif en ce que la caution indique explicitement dans quelles conditions s'ouvriront les garanties qu'elle offre et quelles sont ces garanties. On retrouve ces conditions à la section «B» du contrat de garantie :

“En cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., dans les limites et aux conditions décrites dans le présent contrat garantit au bénéficiaire l'exécution de ces obligations qui résultent d'un contrat conclu pour la vente ou la construction...” (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

[44] Mais c'est aussi un contrat de cautionnement réglementé car toutes les clauses du contrat sont la reproduction intégrale, en faisant les adaptations nécessaires, d'extraits du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui impose cette intégralité.

[45] À cet égard, pour le cas en l'instance, il est utile de reproduire l'article 30 du Règlement:

"30. La garantie d'un plan relative à un bâtiment détenu en copropriété divise est limitée aux montants suivants :

...

2° pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire, 5 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété soit :

...

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

...

- pour 3 personnes : 125 \$;

..."

[46] Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'économie générale du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et les buts visés par le législateur l'inscrivent au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger. À preuve :

"3. Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui sont établis et être approuvé par la Régie [du bâtiment du Québec].

4. Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.

5. Toute disposition d'un plan de garantie qui est incompatible avec le présent règlement est nulle.

...

105. Une entente [suivant la médiation] ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

...

138. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

139. Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement."

[47] L'article 6.1 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) confirme cette classification :

"6.1 Le présent titre, le titre II relatif aux pratiques de commerce, les articles 264 à 267 et 277 à 290 du titre IV, le chapitre I du titre V et les paragraphes *c*, *k* et *r* de l'article 350 s'appliquent également à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble..."

[48] Et l'article 1384 du Code civil du Québec en fait, à certaines conditions, un contrat de consommation :

"1384. Le contrat de consommation est le contrat dont le champ d'application est délimité par les lois relatives à la protection du consommateur, par lequel l'une des parties, étant une personne physique, le consommateur, acquiert, loue, emprunte ou se procure de toute autre manière, à des fins personnelles, familiales ou domestiques, des biens ou des services auprès de l'autre partie, laquelle offre de tels biens ou services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite."

[49] Pour résumer. La garantie offerte par l'entrepreneur et administrée par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. dans le cadre du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs est un contrat de cautionnement réglementé. C'est aussi un contrat s'inscrivant au titre des lois de la protection du consommateur et, à certaines conditions, un contrat de consommation. Enfin, c'est un contrat d'ordre public.

B) Analyse

[50] On le constate, le nœud de toute cette affaire tourne autour de la convention intérimaire d'occupation dont le procureur de l'entrepreneur dira qu'il s'agit d'une convention totalement standard et courante dans l'industrie. Le procureur dira également qu'elle n'est pas une convention par laquelle les bénéficiaires renonçaient à quelque disposition que ce soit du Plan de garantie.

[51] Avec égard pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage ne partage pas les opinions du procureur. Mentionnons seulement que l'article 7 de la convention intérimaire d'occupation, reproduit ci-après, n'est pas une clause généralisée de ce type d'entente. Quant à la renonciation des bénéficiaires aux droits que leur confère le Règlement, nous y reviendrons plus loin.

[52] Indiquons par ailleurs que le Tribunal d'arbitrage est d'opinion qu'il est pour le moins singulier, sinon défaitiste, qu'au moment de conclure un contrat d'achat préliminaire d'un immeuble résidentiel et qu'avant même que ne débute la construction du dit immeuble, un entrepreneur prévoie qu'il ne pourra livrer en temps le bien commandé et qu'il demande à son cocontractant de lui signer immédiatement une convention intérimaire d'occupation.

[53] Il s'avère utile, pour la compréhension de ce qui suit, de citer de larges extraits pertinents de cette convention intérimaire d'occupation. Voici :

"Convention intérimaire d'occupation

Ce type d'entente est utilisé lorsque le vendeur et le promettant acheteur s'entendent pour l'occupation d'un immeuble avant le transfert de propriété.

...

ATTENDU que le promettant acheteur désire avoir l'occupation intérimaire de l'immeuble que le vendeur consent à lui offrir suivant les termes et les conditions ci-après décrits ;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

...

2. Le vendeur consent à permettre l'usage et l'occupation intérimaire de l'immeuble au promettant acheteur au plus tard le 30 avril 2004 jusqu'à l'exécution de l'acte de vente notarié et de l'acte d'hypothèque et tous les autres documents ci-après mentionnés ;

...

4. La signature et l'exécution des actes requis par le vendeur ou le notaire instrumentant auront pour effet d'annuler la présente convention d'occupation intérimaire ;

5. Le vendeur retiendra le titre de propriété jusqu'à ce que tous les actes soient ratifiés par les parties, et ce, nonobstant le fait que le promettant acheteur soit en possession de l'immeuble ;

6. Le promettant acheteur s'engage à payer au vendeur, à l'avance, le premier jour de chaque mois, pour chaque mois ou partie de mois entre la date à laquelle il prend possession de l'immeuble et la date à laquelle les actes sont exécutés, un honoraire d'occupation mensuel égal à la somme de (*selon versement hypothécaire*) représentant le paiement mensuel, en capital et intérêts du prêt hypothécaire du promettant acheteur ;

7. À défaut par le promettant acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues aux présentes, et ce, pour quelques raisons que ce soit, le vendeur aura le droit, à sa discrétion :

- a) d'annuler le contrat préliminaire et de résilier la présente convention d'occupation intérimaire par l'envoi d'un simple avis écrit adressé au promettant acheteur ; et,
- b) de conserver tous les acomptes et déboursés versés par le promettant acheteur ou s'il y a des fiduciaires, de demander aux fiduciaires de lui verser immédiatement les sommes détenues en fiducie en vertu des présentes ou du contrat préliminaire ainsi que toutes autres sommes détenues par le vendeur en vertu de la présente convention d'occupation intérimaire et/ou du contrat préliminaire à titre de dommages-intérêts liquidés ; et,

- c) d'exiger que le promettant acheteur quitte les lieux dans les cinq (5) jours de la réception d'un avis écrit à cet effet ;
8. Le promettant acheteur s'engage aussi à payer au vendeur les déboursés suivants :
- a) Le cas échéant, la proportion des charges communes de copropriété dont serait responsable le promettant acheteur si la déclaration de copropriété avait été publiée contre l'immeuble tel que prévu au contrat préliminaire et ce, à compter de la prise de possession ;
 - b) La proportion des taxes dont serait responsable le promettant acheteur pour l'immeuble comme s'il était propriétaire de celui-ci à compter de la prise de possession ;
 - c) Les frais d'électricité et de chauffage relatifs à l'immeuble seront à la charge du promettant acheteur à compter de la prise de possession ;
- ...
9. Le versement par le promettant acheteur d'un honoraire d'occupation mensuel suivant la clause 6 ainsi que le paiement par le promettant acheteur des débours suivant la clause 8 représentent les frais dont serait responsable le promettant acheteur si l'acte de vente avait été signé et **ne devra en aucun cas être considéré comme un loyer** ;
10. Il ne sera pas permis au promettant acheteur de vendre, céder ou autrement transférer ses droits en vertu des présentes, et le promettant acheteur ne permettra à aucune autre personne d'occuper ou de prendre possession de la propriété ;
11. Le promettant acheteur reconnaît que la présente convention d'occupation intérimaire n'équivaut pas à titre...
12. Le promettant acheteur s'engage à permettre au vendeur ou à ses représentants de visiter l'immeuble en tout temps raisonnable ou, en cas d'urgence, en tout temps afin d'examiner la propriété et d'effectuer toute réparation jugées nécessaire ou souhaitable ;
..." (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[54] Nous l'avons vu plus haut, l'entrepreneur appuie sa demande d'arbitrage sur deux arguments principaux. Les autres arguments sont corollaires de ces deux premiers. Il s'agit du contrat d'occupation intérimaire qui fixe, entre autres, un «honaire d'occupation» à payer à l'entrepreneur pendant la période d'occupation avant la signature de l'acte de vente ; et de la détermination erronée par l'administrateur de la garantie de la date du 10 septembre 2004, date de la DÉCLARATION DE RÉCEPTION DU BÂTIMENT, comme date du transfert de propriété.

[55] Plusieurs articles de loi traitent de la réception du bâtiment. Dans le cas

particulier qui nous occupe ce sont l'article 2110 du Code civil du Québec et les articles 8 et 33 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[56] L'article 2110 du Code civil du Québec énonce :

"2110 Le client est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux ; celle-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve."

[57] Les articles 8 et 33 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs édictent :

"8. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

...
«réception du bâtiment»: l'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.

...

33. Chaque partie privative visée par la garantie doit être inspectée avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

L'inspection doit être différée lorsque la réception de la partie privative intervient après la fin des travaux des parties communes.

..."

[58] Le Règlement, à l'article 1, définit également le bénéficiaire comme "*une personne... qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf...*"

[59] De ce qui précède, il ressort que seule une personne qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf, un bénéficiaire, peut signer un acte par lequel elle déclare accepter le bâtiment. Et il ne peut y avoir qu'une seule réception du bâtiment.

[60] Ces inférences sont logiques. C'est au moment de signer l'acte de vente, lorsque les travaux sont finis et au moment de devenir propriétaire de l'immeuble, que l'acheteur signe également une déclaration par laquelle il déclare accepter de prendre livraison de l'immeuble qu'il a demandé à un constructeur de bâtir pour lui, déclarant, à moins de réserve, qu'il est satisfait de la construction. Ces deux actes, l'acceptation et la vente, sont habituellement concomitants ; à tout le moins contemporains. Et c'est à

ce moment, en vertu du Règlement, que l'acheteur devient aussi titulaire de la garantie offerte par le constructeur.

[61] Un locataire ou un possesseur précaire ne pourrait prétendre à une garantie sur une chose qui ne lui appartient pas. Non satisfait du fonctionnement ou du rendement de la chose, il ne peut que la rendre à son propriétaire.

[62] Dans le cas en l'instance, c'est le 10 septembre 2004 que les bénéficiaires sont devenus propriétaires de l'immeuble qu'ils ont commandé le 10 septembre 2003. Avant, on leur a livré un local à usage d'habitation dont ils n'étaient pas propriétaires. Ils en étaient des possesseurs précaires. Ils n'étaient que locataires et ne pouvaient prétendre à aucun droit de propriété. C'est ce que stipulent le contrat d'achat préliminaire à l'article 7.1 et l'annexe pour modifier la date de prise de possession :

"L'acheteur sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente."

et l'acte de vente :

"L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble ci-dessus décrit à compter de ce jour [le 10 septembre 2004] avec possession et délivrance depuis le 9 juillet 2004."

[63] La convention intérimaire d'occupation vise dans la même direction :

"5. Le vendeur retiendra le titre de propriété jusqu'à ce que tous les actes soient ratifiés par les parties, et ce, nonobstant le fait que le promettant acheteur soit en possession de l'immeuble ;"

"11. Le promettant acheteur reconnaît que la présente convention d'occupation intérimaire n'équivaut pas à titre..."

"10. Il ne sera pas permis au promettant acheteur de vendre, céder ou autrement transférer ses droits en vertu des présentes, et le promettant acheteur ne permettra à aucune autre personne d'occuper ou de prendre possession de la propriété ;"

"12. Le promettant acheteur s'engage à permettre au vendeur ou à ses représentants de visiter l'immeuble en tout temps raisonnable ou, en cas d'urgence, en tout temps afin d'examiner la propriété et d'effectuer toute réparation jugées nécessaire ou souhaitable ;"

[64] Et, en tenant compte de l'article 7 de cette même convention, dont les paragraphes a) et b) sont en contravention flagrante des droits des bénéficiaires issus du contrat d'achat préliminaire et contraires aux prescriptions du Règlement, il n'y a plus de doute possible.

[65] Déjà que l'entrepreneur cherche à diminuer son obligation de livrer l'immeuble

par une temporisation subtile incluse au contrat d'achat préliminaire : "*au plus tard le 30 avril 2004*" au paragraphe 6.2 et "*à compter de la date de la signature de l'acte de vente*" au paragraphe 7.3.

[66] Un «honoraire d'occupation mensuel» est un loyer. On aura beau déployer tous les efforts de sémantique possibles pour paraphraser une situation, le principe voulant qu'un contrat ne se définit pas par le titre qu'il porte mais bien par les obligations qui en découlent s'applique toujours¹. C'est donc la substance même du contrat qu'il faut rechercher pour le qualifier et non s'arrêter au titre qu'on veut lui donner.

[67] Toute l'économie de la convention intérimaire d'occupation démontre abondamment le statut de locataire des bénéficiaires et, qu'on le veuille ou non, qu'on le dise ou non, la redevance à payer au vendeur de l'article 6 et les autres redevances à payer au vendeur de l'article 8 sont un loyer. En cela le notaire instrumentant l'acte de vente ne s'est pas trompé.

[68] Finalement, le reproche de l'entrepreneur démontrant que les bénéficiaires ont modifié leur réclamation entre la demande originale adressée à l'administrateur de la garantie et la lettre du 14 octobre 2004 adressée à l'entrepreneur ne tient pas. Tant que l'administrateur n'a pas rendu de décision, un réclamant peut en tout temps amender sa réclamation.

[69] Et, quant à l'enrichissement injustifié des bénéficiaires, le Tribunal d'arbitrage retient l'argument des bénéficiaires que n'eut été du retard de livraison, ils auraient pu commencer à rembourser leur emprunt hypothécaire à compter du mois de juillet 2004 plutôt qu'à compter du mois de septembre et auraient également pu commencer à capitaliser leur emprunt à compter de la même date. Le Tribunal d'arbitrage est plutôt d'opinion que dans le cas en l'instance c'est l'entrepreneur qui s'est enrichi en faisant payer aux bénéficiaires son incapacité à respecter les délais de livraison qu'il s'est lui-même imposé.

[70] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que c'est avec raison que l'administrateur de la garantie a considéré la date du 10 septembre 2004, date de la signature de l'acte de vente et à laquelle les bénéficiaires sont devenus propriétaires, et date de signature de la déclaration de réception du bâtiment, comme étant la date de référence prévue au Règlement et la date de livraison de l'immeuble promis pour le 30 juin 2004.

[71] Il y a cependant lieu d'apporter une correction à la décision de l'administrateur. Du 30 juin 2004, date de livraison convenue contractuellement, au 10 septembre 2004, date de livraison effective, il n'y a pas 132 jours mais plutôt 73 jours. Cette erreur de calcul n'a cependant pas d'incidence puisque le montant que les bénéficiaires réclament couvre la période du 9 juillet 2004 au 10 septembre 2004 incluse dans la précédente.

¹ Beaulieu c. Marchand, J.E. 2005-1704 (C.Q.) ; 167190 Canada Inc. c. Giannakis, J.E. 1999-79 (C.Q.).

[72] En conséquence, le Tribunal d'arbitrage maintient la décision de l'administrateur de la garantie rendue le 13 février 2006 dans son rapport numéro 067829-2.

[73] L'entrepreneur doit payer aux bénéficiaires la somme de 2,841.60 \$ avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1619 et suivants du Code civil du Québec à compter du 13 février 2006, date de la décision de l'administrateur de la garantie.

[74] Dans sa décision, l'administrateur de la garantie exigeait que le montant à payer le soit dans les 15 jours de la dite décision. Cette exigence est maintenue et s'applique à la date de la présente sentence arbitrale.

[75] À défaut par l'entrepreneur de payer aux bénéficiaires les montants dus dans le délai imparti, l'administrateur de la garantie doit payer aux bénéficiaires, pour et à l'acquit de l'entrepreneur, tous les montants dus, sujet à ses droits de subrogation prévus à l'article 40 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Ces montants doivent être payés dans un délai de 15 jours suivant le délai imparti à l'entrepreneur.

C) Frais d'arbitrage

[76] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du Règlement édicte que :

“Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.
...”

[77] Les frais de l'arbitrage sont en conséquence partagés en parts égales entre l'entrepreneur, Groupe Nouvel R Inc., et l'administrateur de la garantie, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à charge par l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur de payer sa part des frais de l'arbitrage dans les 30 jours de la présente sentence arbitrale, de payer pour et à l'acquit de l'entrepreneur tous les montants dus, sujet à ses droits de subrogation prévus à l'article 40 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[78] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[79] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'entrepreneur.

[80] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur de la garantie rendue le 13 février

2006 dans son rapport numéro 067829-2.

[81] **CONDAMNE** l'entrepreneur à payer aux bénéficiaires, dans les 15 jours de la présente sentence arbitrale, la somme de 2,841.60 \$ avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1619 et suivants du Code civil du Québec à compter du 13 février 2006.

[82] **ORDONNE** à l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur de payer aux bénéficiaires les montants dus dans le délai imparti, de payer, pour et à l'acquit de l'entrepreneur, tous les montants dus, dans un délai de 15 jours suivant le délai imparti à l'entrepreneur, sujet à ses droits de subrogation prévus à l'article 40 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[83] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage partagés en parts égales entre l'entrepreneur, Groupe Nouvel R Inc., et l'administrateur de la garantie, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à charge par l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur de payer sa part des frais de l'arbitrage dans les 30 jours de la présente sentence arbitrale, de payer pour et à l'acquit de l'entrepreneur tous les montants dus, sujet à ses droits de subrogation prévus à l'article 40 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(S) Robert Masson
Me Robert MASSON, ing., arb.

Date d'audience : 3 juillet 2006.

Pour les bénéficiaires :
Nathalie Hénuset et William Savard, personnellement.

Pour l'entrepreneur :
Me Normand Painchaud
Sylvestre Fafard Painchaud, avocats.

Pour l'administrateur de la garantie :
Me François Laplante
Savoie Fournier, avocats.