

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre

Docile Lavoie et Denis Deschênes
Marie-Claude Choinière et Frédéric Deschênes
Bénéficiaires

Et

G.V. Construction et Fils Inc (en faillite)
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES MAÎTRES BÂTISSEURS INC.
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : A-20408- U-506025

N° dossier SORECONI : 080506001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Me Jacques Cyr
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date(s) d'audience :	27 août 2008
Lieu d'audience :	13301, rue Sherbrooke est, Montréal
Date de la décision :	18 septembre 2008

Identification des parties

Bénéficiaires :

Mme Docile Lavoie
Mme Marie-Claude Choinière
M. Frédéric Deschênes
M. Denis Deschênes

140, Jacques Cousteau
Repentigny, Qc
J5Y 4B3

Entrepreneur :

G.V. Construction et Fils Inc.
2660, rue Ouellet
La Plaine, Qc
J7M 2B1

Administrateur :

La Garantie des Maîtres Bâtisseurs
4970, Place de la Savane, bureau 301
Montréal, Qc
H4P 1Z6

Historique du dossier

19 octobre 2005 :	Acompte de 2000.00 \$ lors de la promesse d'achat
17 juin 2006 :	Contrat préliminaire
17 juin 2006 :	Contrat de garantie
17 juin 2006 :	Attestation d'acompte
17 juin 2006 :	Copie d'un chèque de 67375.20 \$
20 juin 2006 :	Transfert des lots 3 177 731 et 3 298 476.
26 juillet 2006 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur.
17 août 2006 :	Lettre des bénéficiaires à l'administrateur de la garantie
9 août 2006 :	Lettre du procureur de l'entrepreneur avisant les bénéficiaires de la fin du contrat préliminaire
16 août 2006 :	Mise en demeure de l'entrepreneur par le procureur des bénéficiaires
15 décembre 2006 :	Reconnaissance de dette- Transaction et quittance intervenues entre l'entrepreneur et les bénéficiaires
3 avril 2007 :	Demande de réclamation faite à l'administrateur par les bénéficiaires
6 avril 2007 :	Avis de 15 jours
8 mai 2007 :	Deux formulaires de réclamation
27 août 2007 :	Lettre de l'administrateur à Mme Choinière et M. F. Deschênes portant le no de dossier U-506026
7 septembre 2007 :	Lettre de l'administrateur à Me Charles Rochon Hébert et portant le no U-505025
27 septembre 2007 :	Dossier Avis de 15 jours
28 janvier 2008 :	Lettre des bénéficiaires à l'administrateur
9 avril 2008 :	Rapport de conciliation
22 avril 2008 :	Réception du rapport de conciliation

5 mai 2008 :	Demande d'arbitrage
12 mai 2008 :	Nomination d'un arbitre
21 mai 2008 :	nomination de l'arbitre soussigné
30 juin 2008 :	Convocation des parties à l'arbitrage
27 août 2008 :	Audience tenue au 13301 Sherbrooke Est, à Montréal

[1] Le 17 juin 2006, les bénéficiaires signaient un contrat préliminaire

pour la construction d'un immeuble résidentiel comportant deux logements avec l'entrepreneur G.V. Construction et Fils Inc.

[2] Le même jour, ils signaient un contrat de garantie avec La Garantie des Maîtres Bâisseurs.

[3] Afin de permettre à l'entrepreneur d'acquérir un terrain constitué de 2 lots pour construire ledit immeuble, les bénéficiaires versaient un acompte de 67 375.20 \$ qui serait appliqué en déduction du coût total de la construction.

[4] Un formulaire d'attestation d'acompte a été signé à cet effet par les bénéficiaires.

[5] Lors de la signature de la promesse d'achat, le 19 octobre 2005, les bénéficiaires ont versé un acompte de 2000.00 \$.

[6] L'immeuble résidentiel projeté devait comporter deux logements et, à cette fin, avait reçu deux numéros civiques de la Ville de le Gardeur, soient le 704 et 704 A Croissant Beauchamp.

[7] De la documentation déposée au dossier, il appert que des divergences d'opinion sur les plans de l'immeuble sont apparues dès après la signature du contrat préliminaire entre les bénéficiaires et l'entrepreneur.

[8] Dès le 9 août 2006, l'entrepreneur, par le biais de sa procureure, avisait les bénéficiaires qu'il mettait fin au contrat préliminaire.

[9] Le 15 décembre 2006, les parties signaient une entente appelée « Reconnaissance de dette – Transaction et quittance » qui prévoyait, entre autre, que l'entrepreneur rembourserait aux bénéficiaires l'acompte de 67 375.20 \$.

[10] L'entrepreneur n'a pas tenu son engagement de rembourser la somme de 67 375.20 \$ et a fait faillite le 28 mars 2007.

[11] Le 3 avril 2007, les bénéficiaires présentent une demande de réclamation à l'administrateur de la Garantie.

[12] Ils signent le formulaire de réclamations de l'administrateur le 3 mai

2007.

[13] Dans son témoignage à l'audience, Mme Docile Lavoie fait état des nombreuses difficultés qu'elle a vécues pour entrer en contact avec une personne en autorité chez l'administrateur, les nombreux appels téléphoniques demeurés sans réponse et finalement deux visites sans rendez-vous au siège social.

[14] Ce n'est que le 22 avril 2008 qu'elle a obtenu la décision de l'administrateur datée du 9 avril 2008.

[15] Dans cette décision, l'administrateur ordonne à l'entrepreneur de rembourser l'acompte versé mais pour un montant de 30 000.00 \$ et lui accorde un délai de 45 jours pour ce faire.

[16] Dans leur demande d'arbitrage, les bénéficiaires réclament le remboursement de 2 acomptes totalisant 69 375.20 \$, demandent également que le remboursement de chaque acompte ne soit pas limité à 30 000. \$ mais bien à 39 000. \$, et finalement, ils demandent que des intérêts leur soient versés sur cette somme.

-L'immeuble visé dans le présent litige donne-t-il ouverture au remboursement d'un seul acompte ou de deux acomptes?

[17] De la preuve documentaire et testimoniale au dossier, il appert que le père et la mère, M. Denis Deschênes et Mme Docile Lavoie, ont convenu avec leur fils et leur belle-fille, M. Frédéric Deschênes et Mme Marie-Claude Choinière, de se faire construire un immeuble comprenant 2 unités d'habitation.

[18] Cette particularité de leur projet de construction a été mentionnée à l'entrepreneur qui a libellé sa demande de permis de construction en conséquence.

[19] En vertu de son règlement, la municipalité de Le gardeur a émis un numéro civique distinct pour chacun des logements.

[20] Le procureur de l'administrateur de la Garantie, tout en ne niant pas les faits, soumet qu'il s'agit d'une maison que l'on appelle « bi-génération » mais qu'il s'agit d'un seul et unique bâtiment qui donne droit au remboursement d'acompte limité à un maximum de 30 000. \$

[21] Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c.B-1.1, r.0.2) prévoit :

Article 2.

2. Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction:

détenus en copropriété divisée par le bénéficiaire de la garantie:

- a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;*
- b) un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex;*

Article 9.

La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:

1° dans le cas d'un contrat de vente:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;*

Article 13.

13. La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants:

1° pour les acomptes, 30 000 \$

(39 000. \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006).

[22] Comme on peut le constater, le règlement n'utilise pas le terme

« bi-générationnel », il parle plutôt de maison unifamiliale, jumelée ou en rangée, de duplex, pour désigner des bâtiments d'un seul ou de 2 logements.

[23] Ce terme « bi-générationnel » est utilisé par les municipalités dans le règlement de zonage pour permettre la construction de maison à deux logements dans des secteurs réservés à la construction de maison unifamiliale.

[24] Selon l'arbitre soussigné, pour l'application du règlement sur le plan de garantie (et non du règlement de zonage), la maison bi-générationnelle est assimilable à une maison jumelée ou à un duplex avec certaines particularités pour se conformer au règlement municipal.

[25] Le règlement sur le plan de garantie utilise le terme « maison jumelée » et duplex mais n'offre pas de définitions précises.

[26] Le sens commun nous dit qu'une maison jumelée est une maison qui est liée à une autre maison et que les deux maisons sont faites pour aller ensemble et un duplex est constitué de deux logements, l'essentiel est qu'il s'agisse de deux unités de logements autonomes comprenant cuisine, salle de bain, salon, chambres, etc...

[27] Dans le présent litige, les bénéficiaires Denis Deschênes et Docile Lavoie ont acheté une maison qui était construite pour aller avec la maison achetée par Frédéric Deschênes et Marie-Claude Choinière, et il s'agissait de deux logements autonomes.

[28] Pour l'arbitre soussigné, il serait tout à fait inéquitable pour les bénéficiaires que leur maison dite bi-générationnelle pour fin de zonage municipal ne soit pas considéré comme une maison jumelée ou un duplex pour les fins de règlement sur le plan de garantie.

[29] En conséquence, l'arbitre soussigné estime que les bénéficiaires Denis Deschênes et Docile Lavoie ont droit au remboursement de leur acompte et que Frédéric Deschênes et Marie-Claude Choinière ont également droit au

remboursement de leur acompte même si ces acomptes ont été versés par des chèques communs.

[30] Par ailleurs, il ne faut pas négliger que le 22 décembre 2006, l'entrepreneur s'est engagé par contrat à payer aux bénéficiaires la somme de 69 375.20 \$ tel qu'il appert au contrat déposé à l'audience afin de rembourser les acomptes versés par ceux-ci.

[31] Conformément à l'article 2 du règlement, les plans garantissent l'exécution des obligations contractuelles et légales de l'entrepreneur.

[32] Ce contrat signé le 22 décembre 2006 avait pour but de mettre fin au contrat préliminaire signé par les parties, libérant l'entrepreneur de l'obligation de construire l'immeuble résidentiel mais ne le libérant pas de toutes ses obligations.

[33] De l'avis de l'arbitre soussigné, l'administrateur de la Garantie est responsable de cette obligation contractuelle de l'entrepreneur dans les limites prévues au règlement.

-L'acompte maximum remboursable est-il de 30 000.\$ ou de 39 000. \$?

[34] Conformément à l'article 13, la garantie de remboursement des acomptes est limitée à 30 000. \$ sauf pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006.

[35] Selon le contrat de garantie, les travaux devaient débuter le 3 juillet 2006.

[36] Or, selon les documents au dossier, les plans dressés par l'entrepreneur n'étaient pas complets à cette date et une mésentente existait entre les bénéficiaires et l'entrepreneur de sorte que les travaux de construction n'ont pas débuté le 3 juillet.

[37] Cette mésentente entre les parties a conduit l'entrepreneur à demander le 9 août 2006 l'annulation du contrat préliminaire.

[38] Le contrat préliminaire a finalement été annulé le 22 décembre 2006 par la signature d'une transaction (reconnaissance de dettes) signée par les parties.

[39] Ainsi, il est plausible de penser que les travaux de construction auraient pu débuter à n'importe quelle date entre le 3 juillet 2006 et le 9 août 2006.

[40] En conséquence, les travaux de construction auraient pu débuter après le 7 août 2006, l'arbitre soussigné estime que la limite maximale de remboursement des acomptes est de 39 000. \$

- Les intérêts

[41] Les bénéficiaires demandent le versement d'Intérêts sur les sommes réclamées au motif que l'administrateur a pris trop de temps pour gérer le dossier et n'a pas respecté les dispositions du règlement à ce chapitre.

[42] Il faut dire d'abord que le règlement sur le plan de garantie ne prévoit pas le versement d'intérêts sur les sommes qui sont dues et ne prévoit pas non plus le versement de dommages et intérêts comme il est réclamé dans le présent litige.

[43] Je peux cependant comprendre l'impatience des bénéficiaires qui ont entamé ce projet domiciliaire en octobre 2005 et qui doivent encore attendre les remboursements auxquels ils ont droit.

[44] Cependant, ces délais ne sont pas tous de la responsabilité de l'administrateur.

[45] Il y a eu d'abord la difficulté avec les plans de l'immeuble ; la conclusion d'une entente pour mettre fin au contrat préliminaire et ensuite, la faillite de l'entrepreneur.

[46] Cette faillite, si elle a compliqué la vie des bénéficiaires, elle a aussi compliqué la vie de l'administrateur du plan ; un dossier de faillite prend du temps, énormément de temps.

[47] Même si l'arbitre soussigné considère que l'administrateur aurait pu être plus diligent, sa lenteur ne justifie pas, dans le présent litige, le paiement de dommages intérêts.

[48] Conformément au règlement lorsque les bénéficiaires ont un gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[49] Après avoir analysé la preuve, la jurisprudence et le règlement, l'arbitre soussigné :

-ordonne à l'administrateur de payer à Docile Lavoie et à Denis Deschênes la somme de 34 687.50 \$,

-ordonne à l'administrateur de payer à Marie-Claude Choinière et à Frédéric Deschênes la somme de 34 687.50 \$,

-rejette la demande de versement d'intérêts présentée par les bénéficiaires,

-condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier