

# 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  
**M. R. Lauzon & Mme N. Desormeaux**  
Bénéficiaires - demandeurs  
Et  
**Construction 360° International Inc,**  
Entrepreneur  
Et  
**La Garantie des Maîtres Bâtitseurs**  
Administrateur

N° dossier Garantie : A-20258  
N° dossier SORECONI 090225002

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Arbitre :                | M. Claude Mélineau              |
| Pour les bénéficiaires : | M.R. Lauzon & Mme N. Desormeaux |
| Pour l'entrepreneur :    | Non représenté                  |
| Pour l'administrateur :  | Me Marc Baillargeon             |
| Date d'audience :        | Le 28 mai 2009                  |
| Lieu d'audience :        | Bâtiment des bénéficiaires      |
| Date de la décision :    | Le 29 juin 2009                 |

---

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

[1] Le 9 juillet 2007, les bénéficiaires et l'entrepreneur signent le contrat préliminaire d'achat d'un bâtiment dont le prix est fixé à \$187,118.00, y compris les éléments décrits à l'Annexe « 1 » dudit contrat préliminaire ( D-1 ) et qui sera prêt pour occupation le 26 octobre 2007.

[2] Une entente ( D-3 ) intervient entre les bénéficiaires et l'entrepreneur le 9 juillet 2008. Elle comprend une liste des éléments sous garantie qui doivent être réparés, corrigés, changés ou complétés par l'entrepreneur.

[3] L'entente du 9 juillet 2008 comprend également une référence à des travaux déjà exécutés par les bénéficiaires ainsi qu'une liste de 12 éléments que ces derniers conviennent de compléter moyennant un dédommagement de \$2,500.00 qui leur seront remis chez le notaire lors de la signature de l'acte de vente.

[4] L'acte de vente devant le notaire Martin Gervais est signé le 22 août 2008 pour un prix de \$148,762.32. Il s'agit d'un montant de \$38,355.68 inférieur au prix fixé au contrat préliminaire.

[5] Selon les pièces transmises à l'arbitre et à l'administrateur, dont la liste non contestée apparaît en annexe « 1 » faisant partie intégrante de la présente décision, les déboursés des bénéficiaires pour l'acquisition de leur maison totalisent \$199,823.85. Il s'agit d'un montant de \$12,705.85 supérieur au prix fixé au contrat préliminaire.

[6] Le 1<sup>er</sup> octobre 2008, les bénéficiaires font une demande de réclamation à l'administrateur du Plan de garantie.

[7] M. Marco Caron, conseiller technique de l'administrateur, fait une inspection du bâtiment le 24 novembre 2008.

[8] Le 19 janvier 2009, M.Caron statue sur la demande de réclamation des bénéficiaires qui reçoivent sa décision le 27 janvier 2009.

[9] Le 25 février, les bénéficiaires appellent de cette décision et demandent l'arbitrage.

[10] Le 3 mars 2009, SORECONI désigne le soussigné comme arbitre dans ce dossier.

[11] Le 6 mars, l'arbitre fixe au 11 mars la tenue d'une conférence téléphonique préparatoire à l'audition.

[12] Au cours de la conférence préparatoire, le procureur de l'administrateur soulève une objection préliminaire relative à la compétence du tribunal d'arbitrage eu égard aux éléments 17 à 30 et aux éléments 33, 34 et 36 de la décision de l'administrateur dont appellent les bénéficiaires.

[13] L'arbitre avise les parties qu'il disposera de l'objection préliminaire par la décision qu'il rendra suite à l'audience au fond.

[14] L'audition des parties, qui sera tenue au domicile des bénéficiaires, est fixée au 28 mai 2009 suite à la demande du procureur de l'administrateur qui n'est pas disponible avant cette date. Cette contrainte ne permet pas à l'arbitre de tenir l'audition dans les 30 jours de la demande d'arbitrage par les bénéficiaires tel que stipulé à l'article 117 du Règlement.

## **AUDITION**

[15] Sous réserve de l'objection du procureur de l'administrateur, l'arbitre entendra les représentations des bénéficiaires et de l'administrateur sur chacune des décisions suivantes de l'administrateur : 12, 17 à 30, 33, 34 et 36 à 40. Au cours de l'audition, les bénéficiaires abandonnent leur appel sur les décisions suivantes: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 28, 29, 30, 34, 37, 38, 39 et 40. En conséquence, l'arbitre rendra une décision sur les éléments suivants de l'appel des bénéficiaires: 12, 17, 24, 26, 27, 33 et 36.

[16] Les bénéficiaires se représentent eux-mêmes et Me Baillargeon est accompagné de M. Marco Caron l'auteur de la décision de l'administrateur qui fait l'objet du présent appel.

### **Preuve des bénéficiaires**

#### **12. Fenêtre (porte arrière)**

[17] Les bénéficiaires se plaignent que l'eau s'infiltré par la fenêtre de la porte arrière lors de longue période de pluie intense. Madame Desormeaux indique aux participants à l'audition le coin inférieur droit de la fenêtre de la porte qui laisse l'eau couler le long du bas de la porte. Elle mentionne qu'elle laisse en permanence un morceau de tapis qui absorbe l'eau qui s'écoule pour éviter qu'elle ne se répande sur le plancher. Lors de chaque pluie abondante, elle doit éponger le bas de la porte et nettoyer le plancher sous le tapis. Comme l'audition se tient par une journée ensoleillée, il a été impossible de constater une infiltration d'eau.

#### **17. Crépi**

[18] Il n'est pas contesté par l'administrateur que le crépi n'a pas encore été fait.

#### **24. Escalier (seuil de marche)**

[19] Pour des raisons de sécurité, le garde-corps situé à l'étage, en haut de l'escalier, a dû être déplacé. Une fois déplacé, il reste des trous dans le plancher que les bénéficiaires demandent de réparer adéquatement. L'administrateur ne conteste pas ce fait.

#### **26. Hotte**

[20] Il n'est pas contesté par l'administrateur que la hotte de la cuisine n'est pas installée selon les règles de l'art.

#### **27. Capuchon (rampe de bois)**

[21] Il n'est pas contesté par l'administrateur que le capuchon de bois servant à masquer l'ancrage de la rampe d'escalier conduisant à l'étage n'est pas installé.

[22] Les réclamations dont il est question aux paragraphes 17, 24, 26 et 27 ci-haut font parties de l'entente décrite au paragraphe 3 ci-haut. M. Lauzon affirme que l'entente est caduque puisque le dédommagement de \$2,500.00 ne lui a jamais été versé. Il n'accepte pas que l'administrateur invoque l'existence de cette entente pour refuser d'appliquer les dispositions du contrat de garantie.

[23] En réponse à des questions de l'arbitre, M. Lauzon confirme que la réception du bâtiment décrite au contrat de garantie n'a jamais été faite.

### **33. Toit au dessus de la galerie**

[24] Au cours de la visite des lieux, il a été constaté un léger fléchissement au niveau du fascias, sur le côté de la maison. Monsieur Lauzon affirme qu'il a dénoncé cette malfaçon au sous-entrepreneur pendant qu'il en faisait l'installation. Ce dernier a ajouté quelques clous pour tenter, sans succès, de rectifier l'installation.

### **36. Frais de relogement**

[25] Les bénéficiaires réclament un remboursement de \$2,700.00 pour leur frais de relogement.

[26] La date d'occupation du bâtiment prévue au contrat préliminaire était le 27 octobre 2007. Les bénéficiaires ont pris possession du bâtiment le 15 août 2008. L'acte de vente notarié a été signé le 22 août 2008.

[27] Suite à la vente de leur maison, les bénéficiaires ont dû se reloger puisque leur nouvelle maison était toujours en construction et impropre à l'occupation. L'entrepreneur leur a fait signer un contrat de pré-occupation d'une maison construite sur le même projet moyennant le versement d'un montant de \$30.00 par jour (\$900.00 par mois) à compter du 25 juillet 2007. Copie de ce contrat de pré-occupation a été transmise à l'arbitre et à l'administrateur avant la date de la présente audition.

[28] Cette pré-occupation s'est poursuivie jusqu'à la fin du mois de janvier 2008 alors que les bénéficiaires ont dû déménager suite à la vente de cette maison appartenant à l'entrepreneur. À compter du mois de février 2008 jusqu'au 15 août 2008, les bénéficiaires ont habité chez la mère de Madame Desormeaux. Ils ne réclament aucun dédommagement pour cette période. Ils ne réclament pas non plus les frais de déménagement auxquels ils auraient eu droit.

[29] Les bénéficiaires réclament donc le remboursement d'un montant équivalant au loyer pour les mois de novembre et décembre 2007 ainsi que pour le mois de janvier 2008 puisque, selon les dispositions du contrat préliminaire, leur maison aurait dû être livrée le 27 octobre 2007.

[30] Me Baillargeon s'objecte au dépôt des reçus transmis par les bénéficiaires pour le loyer des mois d'août, septembre et octobre 2007 puisqu'ils ne correspondent pas aux mois réclamés. L'arbitre maintient l'objection de Me Baillargeon.

[31] Comme convenu, suite à l'audition, les bénéficiaires ont fait parvenir à l'arbitre, ainsi qu'au procureur de l'administrateur, copie des reçus émis par l'entrepreneur pour

le loyer du mois de décembre 2007 et du mois de janvier 2008. Ils ont perdu le reçu du loyer pour le mois de novembre 2007.

[32] Avant l'audition, l'administrateur avait fait parvenir une copie du relevé du compte bancaire des bénéficiaires ( D-5 ) montrant les retraits de \$900.00 pour le paiement du loyer pour les mois de septembre et octobre 2007.

### **Preuve de l'administrateur**

#### **12. Fenêtre (porte arrière)**

[33] Monsieur Caron a entendu le témoignage de Madame Desormeaux sur cette réclamation et ne peut constater, pas plus que l'arbitre, en cette journée ensoleillée, une infiltration d'eau au coin inférieur droit de la fenêtre de la porte et il maintient que sa décision est bien fondée.

#### **17. Crépi**

#### **24. Escalier (seuil de marche)**

#### **26. Hotte**

#### **27. Capuchon (rampe de bois)**

[34] Tout en reconnaissant que le crépi n'a pas été fait, qu'il reste des trous dans le plancher suite au déplacement du garde-corps, que la hotte est mal installée et qu'il manque un capuchon servant à masquer l'ancrage de la rampe d'escalier conduisant à l'étage, M. Caron maintient qu'étant donné l'entente intervenue avec l'entrepreneur en échange d'un dédommagement, la réclamation des bénéficiaires sur ces quatre points n'est pas couverte par le plan de garantie.

#### **33. Toit au dessus de la galerie**

[35] Au cours de la visite des lieux, il a été constaté un léger fléchissement au niveau du fascias, sur le côté de la maison. Malgré le témoignage de Monsieur Lauzon, M. Caron maintient que cette situation est attribuable au comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la réception du bâtiment.

#### **36. Frais de relogement**

[36] Me Baillargeon maintient que la décision de l'administrateur eu égard à cette réclamation est justifiée puisque la somme réclamée constituerait un enrichissement injustifié des bénéficiaires. Me Baillargeon ne s'objecte pas à la production de reçus pour le loyer des mois de novembre et décembre 2007 et celui de janvier 2008 par les bénéficiaires, mais il se réserve le droit de faire parvenir ses remarques à l'arbitre après en avoir pris connaissance.

[37] Le 5 juin 2009, après avoir examiné la copie des deux reçus transmis par les bénéficiaires, Me Baillargeon, dans une lettre adressée à l'arbitre, s'objecte au dépôt de ces deux reçus dont il met en doute l'authenticité.

### **Analyse de la preuve des parties et décision**

#### **12. Fenêtre (porte arrière)**

[38] L'arbitre convient que les bénéficiaires ne peuvent faire la preuve d'infiltration d'eau par une journée ensoleillée. Le conseiller technique de l'administrateur de son côté peut difficilement se précipiter chez les bénéficiaires à la première journée de pluie intense.

### **Décision**

[39] L'arbitre ordonne à l'administrateur à procéder, en présence des bénéficiaires, dans les 30 jours suivant la date de la présente décision, à un test d'étanchéité en procédant selon une méthode reconnue de projection d'eau dans la fenêtre en cause et de procéder à la réparation de la fenêtre s'il y a infiltration d'eau.

#### **17. Crépi**

#### **24. Escalier (seuil de marche)**

#### **26. Hotte**

#### **27. Capuchon (rampe de bois)**

### **Décision**

[40] Comme il n'y a pas eu réception du bâtiment au sens du Règlement et que l'entente du 5 juillet 2009 est caduque en raison du défaut de l'entrepreneur de verser le dédommagement de \$2,500.00 en présence du notaire, l'arbitre rejette l'objection préliminaire de l'administrateur relative à l'admissibilité de ces quatre réclamations.

[41] L'arbitre ordonne que les travaux identifiés par les bénéficiaires et l'entrepreneur pour les réclamations 17, 24, 26 et 27 soient exécutés par l'administrateur dans les 30 jours de la date de la présente décision.

#### **33. Toit au dessus de la galerie**

[42] Monsieur Lauzon affirme qu'il a dénoncé le fléchissement du toit au niveau du fascias, sur le côté de la maison, au sous-entrepreneur pendant qu'il en faisait l'installation. Ce dernier a ajouté quelques clous pour tenter, sans succès, de rectifier l'installation. Monsieur Caron prétend que cette malfaçon est le résultat du comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la réception du bâtiment. Le témoignage de M. Lauzon n'as pas été contredit.

### **Décision**

[43] Comme il n'y a pas eu réception du bâtiment au sens du Règlement, l'arbitre ordonne à l'administrateur de faire la correction du fléchissement dénoncé et constaté dans les 30 jours de la date de la présente décision.

#### **36. Frais de relogement**

### **Analyse de la preuve des parties**

[44] La correspondance adressée à l'arbitre par Me Baillargeon et M. Lauzon, suite au dépôt des copies de reçus pour le loyer des mois de décembre 2007 et janvier 2008, n'ajoute rien à la preuve testimoniale et documentaire des bénéficiaires reçue pendant l'audition du 28 mai 2009.

[45] Ces reçus contestés par l'administrateur ne sont pas pris en compte par l'arbitre puisque les bénéficiaires qui ont obtenu ces reçus des mains de la mère de l'entrepreneur en faillite reconnaissent qu'ils ne peuvent garantir l'authenticité de la signature de l'entrepreneur.

[46] Les autres documents déposés par les bénéficiaires pendant l'audition ne sont pas contestés par l'administrateur, en l'espèce, le contrat de pré-occupation du 6 juillet 2007, le relevé bancaire ( D-5 ) et l'état de compte de Centria Capital adressé au notaire, constituent une preuve fiable et véridique sur laquelle s'appuie la présente décision.

[47] La preuve des bénéficiaires établit clairement qu'il s'est écoulé plus de neuf mois entre la date de livraison du bâtiment inscrite au contrat préliminaire et la date d'occupation.

[48] Les inconvénients d'un double déménagement subis par les bénéficiaires, ceux engendrés par le défaut de l'entrepreneur de s'acquitter de son obligation selon la lettre d'entente (D-3) ayant comme conséquence d'obliger cette petite famille avec deux très jeunes enfants à emménager dans une maison non conforme au contrat préliminaire, la reconnaissance de l'administrateur, par sa décision du 19 janvier 2009, d'au moins dix-huit corrections à faire par l'entrepreneur au moment de la signature de l'acte notarié, n'autorisent pas l'arbitre à disposer de la réclamation des bénéficiaires sur les frais de relogement en faisant appel à l'équité.

[49] Bien que l'arbitre n'ait aucun doute quant au paiement des trois mois de loyer à l'entrepreneur, il appartenait aux bénéficiaires de faire la preuve que la somme de \$2,700.00 qu'ils réclament constitue un coût de relogement au sens du Règlement : à savoir, que les coûts qu'ils ont encourus en regard de ceux qu'ils auraient encourus, s'ils avaient pris livraison de leur maison à la date prévue au contrat préliminaire, constituent une augmentation de ces coûts sans être un enrichissement injustifié. Ce qu'ils n'ont pas démontré à la satisfaction de l'arbitre.

[50] Les bénéficiaires ont fait la démonstration des inconvénients majeurs subis pendant le délai de livraison du bâtiment. Ils ont également démontré avoir payé leur maison \$12,705.00 de plus que le montant prévu au contrat préliminaire. Mais il s'agit là de réclamations qui pourraient être faites à l'encontre de l'entrepreneur en faillite devant un Tribunal civil mais qui ne sont pas couvertes par le Plan de garantie.

#### [51] **Décision**

[52] L'arbitre n'a donc pas compétence pour disposer des réclamations en matière civile et il doit, de plus, compte tenu de la preuve, maintenir la décision de l'administrateur relative aux frais de relogement.

#### [53] **Date de réception du bâtiment**

[54] En vertu de l'Annexe II du Règlement (a. 78) (Liste des engagements de l'entrepreneur)

« l'entrepreneur s'engage :

9° à remettre à l'administrateur, sur la formule fournie par celui-ci, la liste des travaux relatifs au bâtiment dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment (.....) et devant faire l'objet de parachèvement ».

[55] Les bénéficiaires ont affirmé n'avoir jamais procédé à la réception du bâtiment au sens de l'article 8 du Règlement. L'administrateur a reconnu ne pas être en possession du formulaire décrit à liste des obligations de l'entrepreneur. Il n'y a donc pas eu de réception du bâtiment.

[56] Le paragraphe 12 de la « déclaration du vendeur » apparaissant à l'acte notarié qui fait mention de « la déclaration de réception du bâtiment signée entre les parties » est une erreur dont l'arbitre n'a pas à tenir compte puisqu'il n'y a pas eu réception du bâtiment au sens du Règlement ni de signature du formulaire par les parties.

[57] En conséquence, la date de réception du bâtiment est fixée à la date de la réception par l'arbitre d'un document portant la signature de l'administrateur et celles des bénéficiaires attestant que toutes les décisions énoncées aux paragraphes 39, 41, 43 et 52, ci-haut, ont été exécutées.

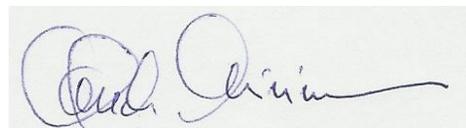
[58] Le document mentionné à l'article 57, ci-haut, devra également attester que les décisions favorables aux bénéficiaires portant sur les points 1 à 11 ainsi que sur les points 13, 14, 15, 16, 31, 32 et 35 de la décision de l'administrateur du 19 janvier 2009 ont également été exécutées.

[59] L'arbitre conserve compétence jusqu'à l'exécution parfaite des ordonnances des articles 57 et 58, ci-haut. L'arbitre signera alors, sans frais, une décision complémentaire établissant la date de réception du bâtiment aux fins de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

### **Coûts d'arbitrage**

[60] Compte tenu des dispositions de l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 29 juin 2009



---

Claude Méryneau, arbitre

**Annexe « 1 »****Déboursés des bénéficiaires pour l'acquisition de leur maison****Déboursés faits par les bénéficiaires pendant la construction de la maison :**

|   |             |
|---|-------------|
| Pièce B-1 : Dessins Drummond                    | \$ 1,538.32 |
| Pièce B-2 : Éco Dépôt Céramique                 | \$ 259.72   |
| Pièce B-3 : La Tuilerie (céramique)             | \$ 1,772.67 |
| Pièce B-4 : Boutique Mirage (plancher & marche) | \$ 1,719.24 |
| Pièce B-5 : Boutique Mirage (plancher & marche) | \$ 2,098.02 |
| Pièce B-6 : Proulx & Fils (plomberie)           | \$ 8,002.62 |
| Pièce B-7 : Ikea (armoires de cuisine)          | \$ 1,518.41 |
| Pièce B-8 : Ikea (armoires de cuisies)          | \$ 1,345.78 |
| Pièce B-9 : Ikea (armoires de cuisine)          | \$ 4,691.00 |
| Pièce B-10 : Ove décors (vanité salle d'eau)    | \$ 650.00   |

**Déboursés faits par les bénéficiaires chez le notaire**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Pièce B-11 : État de compte de Centria Capital S.E.C.<br>Adressé au notaire Gervais (*)<br>Re- Hypothèque consentie à l'entrepreneur<br>(pièce B-12) | \$168,969.66       |
| Pièce D-1 : Contrat préliminaire<br>Prime d'assurance hypothécaire SCHL  | <u>\$ 7,277.21</u> |

**Total des déboursés** **\$199,823.85**

(\*) La somme de \$168,969.66 due à Fonds de construction

*Centria Capital SEC comprend :*

|   |                     |
|---|---------------------|
| 1) le montant versé à l'entrepreneur        | \$162,300.00        |
| 2) une facture en attente de traitement     | \$ 50.00            |
| 3) un montant réservé pour factures à venir | \$ 849.68           |
| 4) les intérêts accumulés                   | <u>\$ 5,769.98</u>  |
| <b>Total</b>                                | <b>\$168,969.66</b> |