

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(B-1.1 Loi sur le bâtiment, r.8)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : 4190.68J
GAMM 2019-04-29
GCR 153674-1998

Date : 18 février 2020

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

FATIMA TRAORE
JEAN STÉPHANE YANA
Bénéficiaires

c.

LES HABITATIONS SUPÉRIEURES INC.
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

PRÉAMBULE

- [1] Les Bénéficiaires portent en arbitrage le point 2 de la décision du 10 avril 2019 de l'Administrateur intitulé « Remboursement des frais d'entreposage, de relogement et divers » qui a été rendue par Madame Camille Bélanger, conciliatrice décisionnaire pour l'Administrateur;

PRÉLIMINAIRES

- [2] Les parties ont produit les pièces, A-1 à A-20 pour l'Administrateur et B-1 à B-13 pour les Bénéficiaires, de consentement, sujet à la preuve contraire qui sera faite en instance. L'Entrepreneur n'a pas produit de document puisque inclus dans le cahier de l'Administrateur;
- [3] Aucune demande préliminaire n'a été présentée par les parties. Elles ont reconnu ma nomination et ma juridiction à rendre une décision finale et sans appel en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, chapitre B-1.1, r.8 (ci-après appelé « le Règlement »);
- [4] Les témoins ont été assermentés avant d'être entendus;
- [5] Le montant de la demande d'indemnité rejetée dans la décision sous étude totalise 28 699,62 \$ soit 16 684.62\$ de frais divers, 1 375 \$ pour loyer et entreposage et 10 640 \$ pour retard;

QUESTIONS EN LITIGE

- [6] Est-ce que l'Administrateur a agi conformément au Règlement lorsqu'il a rejeté la réclamation des Bénéficiaires en vertu de l'article 13 du Règlement?
- [7] L'article du Règlement sur lequel repose la réclamation des Bénéficiaires se lit ainsi :

« Art.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, 50 000 \$;

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, 6 000 \$ soit:

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 gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:

— pour 1 personne: 95 \$;

— pour 2 personnes: 125 \$;

— pour 3 personnes: 160 \$;

— pour 4 personnes et plus: 190 \$;

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 300 000 \$;

4° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3; la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation soit prévue au contrat conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur. »

- [8] Le sous-paragraphe 2, à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens des Bénéficiaires dans le cas d'un retard de livraison édicte trois (3) conditions à son application : 1) la présentation de pièces justificatives; 2) qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié des Bénéficiaires et 3) : ne doit pas excéder 6 000 \$;
- [9] Les Bénéficiaires n'avaient pas pris connaissance de l'article 15 de leur contrat de garantie (pièce A-2). Après en avoir fait une lecture avec eux, ils ont alors choisi de retirer leur demande d'indemnité quant au remboursement des frais de carburant (1 616,68 \$), réacheminement de courrier (62.47 \$), pénalité de la banque (6 289.47 \$), taux hypothécaire (4 716 \$) et dommages et intérêts moraux (4 000 \$) réduisant ainsi leur réclamation d'un montant de 16 684,62 \$. Je réserverai les droits concernant ces montants puisque les Bénéficiaires ont exprimé vouloir maintenir leur réclamation et initier un recours devant les tribunaux de droits communs pour cette portion de leur demande d'arbitrage. C'est ainsi que j'inscrirai aux conclusions de la présente une réserve de droit quant à ces montants;
- [10] Ceci ayant été fait en début d'audition, et de consentement entre les parties, il reste à déterminer de la validité de la demande de réclamation quant aux frais de relogement, d'entreposage et indemnité de retard journalier encourus par les Bénéficiaires qui seraient dus à un retard de livraison;

ANALYSE

- [11] À l'appui de leur réclamation, les Bénéficiaires produisent sous la cote A-16 des reçus pour fin d'entreposage totalisant 400 \$ à partir desquels ils ont effectué un calcul par jour de retard pour réclamer un montant de 366,66 \$ pour l'entreposage et un bail au montant de 750 \$ de loyer mensuel. En déterminant un prix par journée selon le loyer mensuel de 750.00\$ payé par les Bénéficiaires, je calcule 24,66 \$;
- [12] À ces montants, les Bénéficiaires demandent d'ajouter un montant de 10 640 \$ en vertu du sous-paragraphe b) du 2^e paragraphe de l'article 13 faisant état qu'une somme de 190 \$ peut être octroyée pour chaque jour de retard pour quatre (4) personnes et plus, les Bénéficiaires étant les parents de trois (3) enfants qui habitent avec eux;

[13] Une date de livraison de la maison neuve apparaît au contrat de construction, pièce A-1. L'article 8.1 mentionne ce qui suit :

8.1 : *Clôture de la vente et occupation (Article 3)*

8.1.1 : *Date de clôture convenue (par. 3.1) : 31/05/2018*

8.1.2 : *Report de la date de clôture (par. 3.2) : applicable*

8.1.2.1 : *Nombre de jours maximum avant la date de clôture pour donner l'avis écrit de l'entrepreneur (part. 3.2) : 120 jours*

8.1.2.2 : *Nombre de jours maximum, depuis la date de clôture (par. 3.1), avant la nouvelle date de clôture : 120 jours;*

[14] Voici les articles 3.1 et 3.2 de ce même contrat :

3.1 : *Date de clôture et date d'occupation*

L'acte de vente sera signé par l'acheteur au bureau du notaire désigné par le vendeur le ou vers la date de clôture convenue en page 5 à l'article 8 (sous-paragraphe 8.1.1), ci-après « date de clôture ». L'expression « date de clôture », signifie partout où elle est employée dans le Contrat préliminaire, la date de signature de l'acte de vente par l'acheteur. L'acheteur aura droit à l'occupation de son Immeuble à compter de cette date;

3.2 : *Report de la date de clôture*

(les parties doivent préciser en page 5 au sous-paragraphe 8.1.2 s'ils souhaitent appliquer ou non la présente clause).

Si applicable, l'acheteur reconnaît que la date de clôture mentionnée au paragraphe 3.1 est approximative. Si le vendeur n'est pas en mesure de respecter cette date de clôture, il s'engage à donner un avis écrit à l'acheteur au moins soixante (60) jours **OU** du nombre de jours déterminés en page 5 à l'alinéa 8.1.2.1. Dans ce cas et afin de fixer une nouvelle date de clôture, les règles suivantes s'appliqueront :

3.2.1 Le vendeur donnera à l'acheteur un avis écrit d'au moins soixante (60) jours avant la nouvelle date de clôture, laquelle ne pourra pas être éloignée de plus de cent quatre-vingts (180) jours **OU** du nombre de jours déterminés en page 5 à l'alinéa 8.1.2.2

3.2.2 À défaut par le vendeur d'aviser l'acheteur de la nouvelle date de clôture comme susdit, l'acheteur pourra : Résoudre le Contrat préliminaire et les acomptes payés ainsi que tous autres montants versés par l'acheteur relativement au Contrat préliminaire, le cas échéant, lui seront remboursés sans autre recours de part et d'autre;

OU exiger le paiement des pénalités pour retard de livraison, tel que prévu au paragraphe 3.4

[15] Et enfin, à l'annexe du contrat préliminaire, signé le 31 mai 2018 par les parties, on peut y lire :

-8.1.2 : L'acte de vente sera le ou avant le 21 septembre 2018, devant le notaire Michel Rivard.

- La rue D'aoust devra être complétée, sans quoi le contrat deviendra nul (rue complétée avant le 15 juin 2018)

[16] Sur le sujet de cette clause de nullité relative, la preuve démontre que l'entrepreneur n'a pas exercé cette option de retrait et a débuté les travaux de construction du 140, rue D'Aoust à St-Étienne de Beauharnois avant le 15 juin 2018. L'Entrepreneur a choisi de débiter la construction de cette maison neuve conformément au contrat de construction signé le 31 mai 2018, pièce A-1;

[17] Incidemment, le 31 mai 2018 de l'article 8.1.1 inscrite comme date de clôture a plutôt été écrite comme la date à laquelle les parties interviennent au contrat de construction, pièce A-1. La date du 21 septembre 2018 apparaissant à l'annexe du contrat A-1, est la date prévue de la signature du contrat notarié et du transfert de la propriété. La date apparaissant à l'annexe est celle qui était convenue pour la livraison de ce bâtiment résidentiel neuf;

[18] Aucune preuve d'un avis de report de livraison conforme à l'article 3.2 du contrat de garantie, pièce A-1 n'a été présentée en instance;

[19] La preuve non contredite des dates des photographies produites par les Bénéficiaires pièces B-7, B-8, B-9 et B-10, confirment que le bâtiment n'a pas été livré le 21 septembre 2018. L'Entrepreneur explique ce retard en soulignant que les Bénéficiaires refusaient de confirmer le paiement des extras et ajouts au contrat de construction, ce qui l'autorisait à suspendre les travaux jusqu'au moment où les Bénéficiaires confirmaient ces paiements;

[20] Sur le sujet de l'exigibilité du paiement de ces ajouts au contrat de construction, je reproduis ici l'article 2109 du *Code civil du Québec* qui mentionne que les parties, sans la preuve d'une convention à un autre prix que celui forfaitaire inscrit au contrat, ne peut être exigé de part et d'autre :

2109. Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu.

Pareillement, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire.

Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, à moins que les parties n'en aient convenu autrement.

- [21] C'est ainsi que le Bénéficiaire se doit de payer le prix prévu au contrat A-1 et l'Entrepreneur ne peut en exiger plus, sauf si les parties ont convenu de modifier ce montant;
- [22] Je comprends de la preuve que les seules ententes intervenues quant aux extras et qui diffèrent du contrat initial à forfait sont celles payées lors de la signature du contrat notarié et qui apparaissent à la compilation des transactions du 6 novembre 2018 préparée par le notaire instrumentant sous la mention « ajouts au contrat » d'un montant de 9 910,64 \$;
- [23] L'Entrepreneur ne pouvait exiger des Bénéficiaires qu'ils paient les extras avant la signature du contrat et devait se satisfaire des représentations de Monsieur Yana qu'il payerait ces coûts additionnels au moment de la signature du contrat notarié. Ces montants ne faisaient pas partie du montant de financement, pièce B-11 et les Bénéficiaires représentaient détenir ces fonds;
- [24] Le *Code civil du Québec* prévoit des dispositions particulières aux entrepreneurs qui protègent la valeur de leur ouvrage en cas de non-paiement. Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble sont protégées par une hypothèque légale (voir les articles 2626 et 2627 du C.c.Q.). Ce droit fait en sorte que la décision d'arrêter de construire n'est pas nécessaire pour la protection de l'investissement du constructeur. La décision de suspendre les travaux par l'Entrepreneur est contraire au contrat de construction si aucune disposition ne le prévoit;
- [25] Incidemment, et tel que le démontrent les pièces B-12 et B-13, aussitôt requis par le bureau de la notaire Hélène Rivard, les Bénéficiaires ont déposé à son bureau une traite bancaire de 12 511,03 \$ représentant le reliquat au montant du financement pour atteindre le prix de vente convenu;
- [26] C'est ainsi que si retard il y a, on ne peut en faire reproche aux Bénéficiaires qui ont rempli toutes et chacune des conditions du contrat A-1. Bien entendu, l'Entrepreneur doit aussi respecter ses obligations;
- [27] La preuve est à l'effet que la livraison de la maison devait être le 21 septembre 2018 alors que la pièce A-3, formulaire d'inspection pré réception, inscrit le 14 novembre 2018 comme étant la date où les Bénéficiaires déclarent que les travaux relatifs aux bâtiments sont terminés et en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné.
- [28] Le contrat notarié du 16 novembre 2018, pièce A-4, mentionne à la page 3 :

Possession

L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates. L'acquéreur se déclare satisfait de la date de livraison de l'immeuble faisant l'objet des présentes et reconnaît que le

vendeur a rempli toutes et chacune de ses obligations prévues au contrat préliminaire quant à ladite date de livraison.

- [29] Ce n'est pas parce que les Bénéficiaires déclarent que le bâtiment est prêt qu'ils reconnaissent en avoir reçu la livraison. Le contrat notarié établit que le 16 novembre 2018, alors que les acheteurs ont payé le prix pour cette maison, que les Bénéficiaires ont effectivement pris possession de ce bâtiment résidentiel neuf. Cette journée correspond à celle inscrite à l'annexe du contrat A-1 comme la date de la signature devant le notaire ;
- [30] Il y a 56 jours entre le 21 septembre au 16 novembre 2018;
- [31] L'argument d'une entente d'une réduction du prix de vente d'un montant de 7 000 \$ pour indemniser est rejeté puisqu'il n'existe pas de consentement des Bénéficiaires.
- [32] La lettre du 6 novembre 2018 du procureur de l'Entrepreneur, pièce B-2, est sans ambiguïté :

« ...Au surplus, nous vous rappelons que notre cliente vous a offert de réduire le coût des extras d'un montant de 7 280 \$, et ce, sans aucune obligation de ce faire, mais dans l'unique but de vous accommoder et de permettre une conclusion harmonieuse de la transaction immobilière convenue.


Cela dit, cette offre est très certainement supérieure à tout dédommagement que vous pourriez obtenir quant au retard de livraison de trois semaines. Or, à ce jour, vous avez refusé ladite offre... »

LES SOMMES PAYABLES EN VERTU DE RETARD

- [33] Comme il est mentionné dans le contrat de garantie (pièce A-2) et le Règlement, c'est sous présentation de pièces justificatives et sans enrichissement des Bénéficiaires que les indemnités prévues sont payables;
- [34] Les seuls documents reçus conformément au Règlement sont le bail démontrant un loyer de 750 \$ mensuel et des reçus pour frais d'entreposage;
- [35] La somme de 190\$ par jour pour quatre (4) personnes et plus n'est pas une indemnité journalière de type pénale. Il s'agit plutôt d'un montant maximum de dépenses réellement effectuées par 4 personnes ou plus à la suite d'un retard. La réclamation de 56 jours multipliée par 190 \$, si elle était octroyée, permettrait aux Bénéficiaires de s'enrichir, ce qui est interdit par le règlement. Une telle interprétation de la loi est contraire à un *remboursement du coût réel*;
- [36] Dans les circonstances, les montants qui seront octroyés pour les montants de loyers payés pour 56 jours seront de 1 380,96 \$ et l'entreposage d'un montant de 366,66 \$;

POUR ET PAR CES MOTIFS :

- [37] **ACCUEILLE** en partie la demande des Bénéficiaires;
- [38] **CONDAMNE** l'Entrepreneur à payer aux Bénéficiaires la somme de 1 747,62 \$ avec l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis la demande d'arbitrage du 25 avril 2019;
- [39] **RÉSERVE** aux Bénéficiaires la portion de leur réclamation totalisant 16 684,62 \$ qu'il a retirée en début d'audition;
- [40] **LES FRAIS** de l'arbitrage étant payables par l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement;



JEAN MORISSETTE, arbitre

MONSIEUR JEAN-SÉBASTIEN YANA
MADAME FATIMA TRAORE
Pour le Bénéficiaire

MADAME JULIE LEGRIS
Pour l'Entrepreneur

ME PIERRE-MARC BOYER
Pour l'Administrateur