

ARBITRAGE

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° :
GAMM 2013-15-013
ABRITAT 13-828SP

Date : 29 mai 2014

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

RICHARD GENDRON

Et

LOUIS-PHILPPE GENDRON

Bénéficiaires

c.

HABITATION K.B. INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du 14 novembre 2013 concernant la décision rendue par l'administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

PRÉLIMINAIRES

- [2] Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur la question soulevée par les Bénéficiaires. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas;
- [3] Aucune requête préliminaire n'a été présentée par l'une ou l'autre des parties;
- [4] Le cahier de pièces émis par l'Administrateur est déposé de consentement des parties sujet de la preuve qu'elles déposeront;

DÉCISION

- [5] L'Entrepreneur porte en arbitrage la décision de l'Administrateur qui lui ordonne de rembourser aux bénéficiaires le dépôt de cinq mille dollars (5 000,00\$) reçu en janvier 2013 à titre d'acompte au contrat préliminaire et contrat de garantie sur lequel apparaît son acceptation le 3 décembre 2012, pièce A-1;
- [6] Mesdames Martine Bellefeuille, administratrice et Claudia Bellefeuille, adjointe à la direction et responsable du suivi financier des dossiers de même que monsieur Kevin Bellefeuille, président ont témoigné pour l'Entrepreneur;
- [7] Les bénéficiaires, Messieurs Louis-Philippe Gendron et Richard Gendron ont aussi témoigné et la décision, pièce A-16 a été déposée pour valoir le témoignage de son signataire, de consentement des parties;
- [8] Pour les raisons qui sont plus bas expliquées, je ne reproduirai pas le contenu de ces témoignages, de mon analyse des pièces produites et de la valeur des arguments qui concernent la date d'occupation de la propriété convenue au contrat, des discussions survenues sur le report de cette date et de la mise en demeure de passer titre, pièce A-5;
- [9] Le rôle de l'arbitre qui siège en vertu des pouvoirs conférés par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. B-1.1, r-8) est circonscrit par cette loi et plus particulièrement dans le cas sous étude par les articles 7 à 15. En voici le texte :

“ 7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

§1. Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise

1. Couverture de la garantie

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

«fin des travaux»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

«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.

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;

b) soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

b) soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:

a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

11. *Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicomis auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.*

II. Exclusions de la garantie

12. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

III. Limites de la garantie

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, 39 000 \$;*

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, 5 500 \$ 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: 85 \$;*

- *pour 2 personnes: 110 \$;*

- *pour 3 personnes: 140 \$;*

- *pour 4 personnes et plus: 170 \$;*

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 260 000 \$;*

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.*

14. *La garantie d'un plan relative à un bâtiment multifamilial est limitée aux montants suivants:*

1° *pour les acomptes, 39 000 \$ par bâtiment;*

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, 5 500 \$ par bâtiment 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: 85 \$;*
- pour 2 personnes: 110 \$;*
- pour 3 personnes: 140 \$;*
- pour 4 personnes et plus: 170 \$;*

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le moindre des 2 montants suivants:

a) le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente;

b) un montant égal à 130 000 \$ multiplié par le nombre de logements contenus dans le bâtiment sans jamais toutefois excéder 1 900 000 \$;

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.

15. *La garantie d'un plan s'applique à un bâtiment qui n'a pas de bénéficiaire à la fin des travaux pour autant que la réception du bâtiment ait lieu dans les 24 mois qui suivent la fin des travaux.*

La garantie relative aux vices de conception, de construction ou de réalisation et aux vices du sol au sens de l'article 2118 du Code civil est toutefois limitée au terme qui reste à courir à la garantie.

La garantie de parachèvement après la réception du bâtiment ne s'applique cependant pas si le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent que le bâtiment est vendu en l'état d'achèvement où il se trouve à la date du contrat.

16. La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie. "

(les soulignés du soussigné)

- [10] L'examen du RÈGLEMENT me confirme qu'il n'existe pas d'article qui me permet de qualifier les gestes de l'une des parties comme dommageables envers l'autre. Le plan de garantie a été conçu de manière à protéger un bénéficiaire pour des situations qui sont décrites au RÈGLEMENT. Les seuls cas relevant de la responsabilité d'un bénéficiaire qui me sont permis d'analyser sont décrits à l'article 12(1) (en cas de défaut dans les matériaux et l'équipement qu'il fournit) et 12(3) (lors d'un défaut d'entretien ou mauvais usage du bâtiment);
- [11] Ce texte de loi ne retire aucun droit à l'Entrepreneur qui se dit préjudicié par un refus d'un client de prendre possession du bien qu'il a convenu d'acheter. De même, cet acheteur qui n'a pas reçu son bien en temps utile, peut faire valoir que l'autre lui a occasionné des dommages pour et à cause de ce retard. Le lecteur aura compris que la présente décision ne leur enlève aucun droit et que les parties peuvent s'adresser aux tribunaux de droit commun, s'ils le choisissent;
- [12] Il n'est pas contesté que :
- Un acompte de 5 000\$ a été versé et reçu par l'Entrepreneur;
 - Le bâtiment résidentiel neuf sujet du contrat A-1 a été vendu à un tiers et que cette vente est publiée au bureau de la publicité foncière le 3 juin 2013;
- [13] Je suis d'avis que la considération au dépôt de l'acompte est liée à la livraison d'un bâtiment résidentiel neuf soumis au Règlement. Ce transfert de droit de propriété étant impossible, l'obligation de payer le prix d'achat qui en découle est nulle. Dans les circonstances je n'ai d'autre alternative que d'en ordonner le remboursement au sens des articles 9 et 17.1(2) du Règlement;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

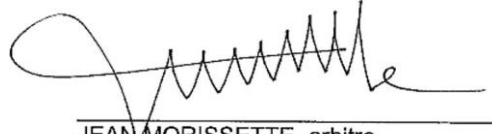
REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

CONFIRME la décision de l'administrateur du 28 octobre 2013;

ORDONNE à l'Entrepreneur de rembourser le montant de 5 000,00\$ reçu à titre d'acompte aux Bénéficiaires, au plus tard 30 jours de la date de la présente décision;

À défaut, **ORDONNE** à l'Administrateur d'en faire le paiement sous réserves de ses droits

Le tout aux frais en parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement;



JEAN MORISSETTE, arbitre

Me Richard Gendron
Procureur des bénéficiaires

Mme Martine Bellefeuille
Pour l'Entrepreneur

Me Stéphane Paquette
Procureur de l'administrateur

Date(s) d'audience : 27 mai 2014

Madame Martine Bellefeuille pour
Habitation K.B. Inc
61, rue des Menuisiers
Saint-Anne-des-Plaines (Québec) H7P 5X8
L'Entrepreneur

Et

Me Richard Gendron pour
20 865, Chemin de la Côte Nord
Bureau 300
Boisbriand (Québec) J7E 4H5
Pour les bénéficiaires

Et

ME STÉPHANE PAQUETTE pour
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Marcoux et associés, Avocats
5930, rue Louis-H. Lafontaine,
Anjou (Québec) H1M 1S7
Pour L'Administrateur