

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC**

**Centre d'Arbitrage Commercial National et  
International du Québec.**

---

**NO : 02-0401**

**MARYSE DESINDES ET YVAN LAROCHELLE**

Demandeurs;

c.

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

Défenderesse;

---

---

### **SENTENCE ARBITRALE**

---

Le 2 septembre 2001, les demandeurs ont confié à un entrepreneur "Paneiso Système" un contrat pour la construction d'un bâtiment, devant leur servir de résidence, pour un prix 121 207,31\$, taxes comprises.

Par la suite, il fut ajouté un addenda par lequel les demandeurs prenaient charge des travaux de briquetage, pour un prix de 17 135,00\$, portant donc le prix du contrat à 104 072,00\$.

Il était prévu que les travaux devaient être terminés pour le 15 décembre 2001.

Au début du mois de décembre 2001, les travaux s'exécutèrent au ralenti et l'entrepreneur abandonna ses travaux au cours du mois de janvier 2002, laissant des travaux à compléter ou à corriger pour une valeur de 87 787,58\$, selon la plus base des 2 évaluations non contestées, remises avec la pièce D-8.

À ce jour, les demandeurs ont payé une somme de 110 120,24\$ pour leur bâtiment.

Par ailleurs, une évaluation (pièce D-9) fut faite de la valeur des travaux déjà exécutés et fut admise pour 133 491,84\$.

Le 28 janvier 2002, les demandeurs avisèrent la défenderesse (pièce D-4) de leur intention de se prévaloir, à titre de bénéficiaires, du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de la défenderesse, (pièce D-2) établi selon les normes et critères prévus au règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ( L. R. Q. , c. B-1.1., a.185 et par. 19.3 à 19.6 et 38 et 192).

Effectivement, les demandeurs sont qualifiés pour être bénéficiaires.

Les demandeurs demandent qu'il soit ordonné à la défenderesse de parachever les travaux et, qu'elle soit condamnée à payer les dommages subis, soit:

- Loyer, du 01-01-2001 au 31-06-2001:	2 710,00 \$
- Électricité au bâtiment:	473,67 \$
- Divers (cassettes, etc):	56,04 \$
- Avocat	À venir

Le 20 mars 2002, la défenderesse refusa les demandes des demandeurs ( pièce D-10) aux motifs que:

- *Puisque vous avez déboursé des sommes qui sont inférieures à la valeur des travaux exécutés, la Garantie des maisons neuves ne sera pas en mesure de vous indemniser.*
- *Par ailleurs, nous devons vous souligner que vous ne pouvez également avoir droit aux indemnités prévues dans le cas de retards de livraison, puisque le contrat de garantie prévoit explicitement que de telles indemnités sont exclues lorsque la garantie sur remboursement d'acompte est en vigueur.*

D'où le présent arbitrage, demandé le 3 avril 2002 (pièce D-13).

L'article 2.2 du plan de garantie de la défenderesse, comme l'article 9.2 du règlement prévoit:

**2. DANS LE CAS DE MANQUEMENT DE L'ENTREPRENEUR À SES OBLIGATIONS LÉGALES OU CONTRACTUELLES AVANT LA RÉCEPTION DU BÂTIMENT ET SOUS RÉSERVE DE LA CLAUSE 5 QUANT AUX LIMITES DE GARANTIE, LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. GARANTIT CE QUI SUIT:**

**2.2 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 la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

**2.3 Le remboursement au bénéficiaire de ses frais de relogement, de déménagements et d'entreposage de ses biens 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 La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. de parachever le bâtiment.

Les demandeurs ont plaidé qu'ils avaient le choix de demander l'un des deux recours a) ou b) prévus au paragraphe 2.2 du plan, prétendant que la condition prévue au paragraphe b) était nulle, vu l'article 1500 C.c.Q.

Avec respect je suis d'avis qu'il n'en est rien puisqu'il ne s'agit que d'un choix d'un mode de paiement de la garantie, laissé à la défenderesse. La discrétion accordée à la défenderesse ne concerne pas la naissance de l'obligation de cautionner.

Ainsi donc, la défenderesse ne demandant pas l'autorisation de faire le parachèvement des travaux, il ne reste aux demandeurs que les recours pour le remboursement des acomptes et des frais.

Pour le remboursement des acomptes, la défenderesse oppose l'enrichissement des demandeurs, puisque la valeur des travaux déjà exécutés (133 491,84\$) excède celle du contrat.

Il est vrai qu'une fois terminée, selon les évaluations produites, la résidence vaudra quelque 200 000,00\$, alors que le contrat initial ne prévoyait qu'un coût de 121 207,00\$ mais, il ne s'agit pas d'un enrichissement injustifié car il était justifié par le contrat D-1 lui-même. Or, c'est justement l'exécution de ce contrat que le plan de garantie de la défenderesse doit cautionner.

Ainsi donc, la condition prévue à l'article 2.2 a) ne peut être invoquée, dans ce cas-ci, par la défenderesse pour ne pas indemniser les demandeurs et, elle doit donc rembourser les acomptes versés mais jusqu'à concurrence du montant requis pour que soient exécutés les travaux compris au contrat D-1 pour le prix prévu puisque si le remboursement était supérieur, il y aurait alors enrichissement injustifié. Dans ce présent cas, ce montant serait de 76 700,51\$ car:

- Acompte déjà effectué:	110 120,24 \$
- Parachèvement:	87 787,58 \$
- Montant requis:	<u>(76 700,51 \$)</u>
- Coût prévu:	121 207,31 \$

Cependant, conformément à l'article 13.1 du règlement et, 5.1 du plan, une telle garantie de remboursement d'acompte est limitée à 30 000,00\$.

Quant aux frais ils ne peuvent être accordés, selon l'article 9.3 a) du règlement ou 2.3 a) du Plan puisque des acomptes seront remboursés. Cependant, la défenderesse a déjà acquiescé au remboursement d'une somme de 1 100,00\$ et, il y a lieu d'entériner cette entente.

**POUR CES MOTIFS J':**

**ACCUEILLE** la demande des demandeurs;

**CONDAMNE** la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 31 100,00\$.

Québec, le 16 mai 2002.

---

René Blanchet, arbitre.

Me Dominique Guénin  
Procureur des demandeurs.

Me Martine Brodeur  
Procureure de la défenderesse.