
**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 : **CCAC**

ENTRE : **YOUCEF AIT SEDDICK;**
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET : **9253-5400 QUÉBEC INC.;**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION;**
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S14-041401-NP

Décision

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : M. Youcef Ait Seddick

Pour l'Entrepreneur : Mme Sophie Pépin

Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin

Date de la sentence : 22 janvier 2015

Identification complètes des parties

Bénéficiaire :

Monsieur Youcef Ait Seddick
3190, de Liston
Brossard (Québec) J4Y 0M6

Entrepreneur:

9253-5400 Québec Inc.
1981, Bernard-Pilon
Beloeil (Québec) J3G 4S5

Et sa représentante :
Mme Sophie Pépin

Administrateur :

La Garantie Qualité Habitation
9200, boul. Métropolitain Est
Montréal (Québec) H1K 4L2

Et son procureur :
Me François-Olivier Godin



Plumitif

14.04.2014 Réception de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire au CCAC;
16.04.2014 Notification de la demande d'arbitrage;
17.04.2014 Nomination du soussigné et réception du mandat par le CCAC;
08.05.2014 Réception d'une correspondance et cahier de pièces de l'Administrateur;
04.06.2014 Transmission d'une correspondance recherchant disponibilités pour fixer un appel conférence préparatoire;
06.06.2014 Transmission d'une correspondance recherchant de nouvelles disponibilités pour fixer un appel conférence préparatoire;
11.08.2014 Transmission d'une correspondance recherchant de nouvelles disponibilités pour fixer un appel conférence préparatoire;
12.08.2014 Transmission de la confirmation de la date et heure pour l'appel conférence préparatoire;
19.08.2014 Appel conférence préparatoire et transmission du procès-verbal d'appel conférence et conférence de gestion;
02.09.2014 Transmission d'une correspondance confirmant la tenue de l'audience pour le 15 octobre 2014;
11.10.2014 Réception d'une correspondance de la part du Bénéficiaire demandant la remise de l'audience;
14.10.2014 Transmission d'une correspondance confirmant le report de l'audience et convocation des parties à un appel conférence;
15.10.2014 Appel conférence préparatoire et transmission du procès-verbal d'appel conférence et conférence de gestion;
15.10.2014 Transmission d'une correspondance recherchant disponibilités pour fixer l'enquête et audition;
23.10.2014 Transmission d'une correspondance confirmant la tenue de l'audience pour le 20 janvier 2015 au Palais de Justice de Longueuil;
20.01.2015 Enquête et audition;



Décision

Liste des Admissions

- [1] Il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriété divise avec, entre autre, description le 3190, rue Liston à Brossard;
- [2] Le ou vers le 6 mars 2013, un contrat préliminaire de vente et un contrat de garantie obligatoire de condominium (numéro 608109) est conclu entre l'Administrateur et le Bénéficiaire;
- [3] Le contrat préliminaire prévoyait initialement la réception du bâtiment au 1^{er} juillet 2013;
- [4] Le ou vers le 2 juillet 2013, l'Entrepreneur informe le Bénéficiaire de son inhabilité à rencontrer cette date de livraison avant le mois de novembre (2013) et offre alors au Bénéficiaire alternativement :

[4.1] annuler le contrat numéro 608109, retour du dépôt (2 500 \$) et que soit procédé à l'annulation dudit contrat; ou

[4.2] le Bénéficiaire consente à une nouvelle date de livraison;

- [5] Le 18 juillet 2013, l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, par le biais d'une annexe au contrat préliminaire, conviennent d'une «liste d'inclusions / d'exclusions / modifications d'items» pour l'unité résidentielle incluant (mais sans toutefois y être spécifiquement limité) une mention à l'effet que :

«...la date de livraison sera fin nov. 2013 au lieu du 1^{er} juillet 2013 tel qu'indiqué au contrat.»(sic);

- [6] Le Bénéficiaire a été dans l'impossibilité de demeurer dans le logement (qu'il devait quitter en prévision de son occupation à l'origine prévue pour juillet) et doit donc se trouver un logement. Ne pouvant extensionner son bail pour plus d'un mois, il dû donc, pour les mois d'août à novembre, se relocaliser;
- [7] Le 17 novembre 2013, par mémoire de convention intervenu le ou vers le 29 novembre 2013 (pièce E-8), un document de pré-occupation où les termes et conditions pour l'occupation préachat sont déterminés et, entre autre, au sein de l'article 3.0, nous trouvons la mention :

«...les parties conviennent de plus que l'acceptation mutuelle de cette date de livraison nonobstant toute autre date de livraison ayant fait l'objet d'entente précédente, convenant par la signature des présentes, de se donner quittance de quelque(s) réclamation(s) que ce soit à l'égard de la date de livraison... (...)»



- [8] Le 19 décembre 2013, devant le notaire Michel Aubertin, se finalise un acte translatif de propriété (onglet numéro 5 du cahier de pièces émis par l'Administrateur) au sein duquel l'acheteur, en sus de devenir propriétaire de l'unité résidentielle stipule que :

«... les parties conviennent que la date d'occupation de l'immeuble par l'acheteur ci-dessus précise et remplace toute autre date ayant pour but, le cas échéance, être convenu entre elle, les parties renonçant à cet égard à toute(s) réclamation(s) qu'elle pourra avoir l'une contre l'autre et se donnant présente quittance mutuelle et réciproque»

Questions en litige

- [9] Le Bénéficiaire réclame la somme de six mille sept cent dix-neuf dollars et quarante-trois cents (6 719,43 \$) à titre de dommages découlant de frais de déménagement et relogement (temporaire) dû au retard occasionné pour son unité, à savoir frais de bail et de location entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} décembre 2013 (5 480 \$) et frais de (2) déménagement(s) (1 239,43 \$);
- [10] L'Entrepreneur et l'Administrateur se refusent paiement plaidant qu'il y a eu transaction (au sens de l'article 2633 et suivant du Code civil du Québec), que cette transaction a été constatée, par écrit, à trois (3) reprises (18 juillet, 29 novembre et 19 décembre 2013);
- [11] Subsidairement, l'Administrateur suggère que les montants réclamés représenteraient, pour le Bénéficiaire, un enrichissement sans cause puisqu'il aurait, de toute façon, dû subvenir à ses propres besoins d'une façon ou d'une autre, directement et/ou indirectement;
- [12] En réplique, le Bénéficiaire nous suggère qu'il a été on ne peut plus modeste dans ses postes de réclamation(s), qu'il n'a, d'aucune façon, directement et/ou indirectement, tenté de s'enrichir par la présente démarche et qu'il ne recherche que réparation pour les dommages réellement liquidés;
- [13] Subsidairement, le Bénéficiaire plaide que son consentement accordé au document de quittance, dans un premier temps (le 18 juillet 2013), n'était pas un consentement libre et éclairé et dans un deuxième temps, les consentements accordés les 29 novembre et 19 décembre, n'étaient pas libres et volontaires;

Jugé

- [14] D'entrée, j'écarterais rapidement l'annexe au contrat préliminaire du 18 juillet 2013 comme pièce au soutien des prétentions de l'Entrepreneur et de l'Administrateur. Ce document discute d'une nouvelle date de livraison. Ce



document qui, entre autre, remplace la date du 1^{er} juillet pour la livraison de l'unité par une période floue telle que «fin novembre 2013». Ce document, à sa lecture, parle par lui-même et ne le faisant pas dire ce qui autrement n'y est pas prévu, nulle part ne fait-on référence directement et/ou indirectement à quelque(s) renonciation(s) de droit et/ou quittance(s) quelle(s) qu'elle(s) soient et/ou de quelque(s) nature(s) que se soient;

- [15] Il ne s'agit que d'un acte qui constate, sans préjudice et sous toute réserve, une «nouvelle» date de livraison;
- [16] Il en est, par contre, tout autre, du mémoire de convention (pièce P-8) et de l'acte translatif de propriété de décembre 2013 (pièce A-5);
- [17] Nous savons, en principe, qu'une transaction entre les parties à l'autorité de la chose jugée (art. 2633 du Code civil du Québec);
- [18] Nous savons de plus que l'erreur de droit n'est pas une cause de nullité de la transaction (art. 2634 du Code civil du Québec). Nous savons de plus que tout contrat qui n'est pas conforme aux conditions nécessaires à sa formation peut être frappé de nullité (art. 1416 du Code civil du Québec) et que notre Code civil nous apprend de plus que la nullité d'un contrat est relative lorsque la condition de formation qu'elle sanctionne s'impose pour la protection d'intérêt particulier; il en est ainsi lorsque le consentement des parties ou de l'une d'elles est vicié (art. 1419 du Code civil du Québec);
- [19] Nous savons de plus que le consentement à un acte doit être donné par une personne qui, au temps où elle le manifeste, de façon preste ou tacite, est apte à s'obliger (art. 1398 du Code civil du Québec) et que ce consentement doit être libre et éclairé (art. 1399 du Code civil du Québec);
- [20] Nous savons, par contre, que n'est pas vicié le consentement à un contrat qui a pour objet de soustraire celui qui le conclut à la crainte d'un préjudice sérieux lorsque le co-contractant, bien qu'ayant connaissance de l'état de nécessité, est néanmoins de bonne foi (art. 1404 du Code civil du Québec);
- [21] Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, la crainte ou la lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages et intérêts ou encore, s'il préfère, que le contrat soit maintenu, demander réduction de son obligation équivalente aux dommages et intérêts qui lui ait été justifié de réclamer;
- [22] Les (2) transactions, donc, par lesquelles le Bénéficiaire soutient sa contestation de la décision de l'Administrateur, ont «*prima facie*» l'autorité de la chose jugée entre les parties. On ne peut les attaquer que pour des motifs importants tels l'absence de consentement ou l'erreur. Le fardeau d'en faire la preuve repose sur les épaules de celui qui l'invoque puisque, jusqu'à preuve du contraire,



l'entente sur la transaction est, et doit être, considéré comme valide et lier les signataires;

- [23] L'Entrepreneur et l'Administrateur nous suggèrent que pour pouvoir réussir, en tout ou en partie, le Bénéficiaire doit démontrer par une preuve prépondérante que, comme il le prétend, son consentement doit être invalidé parce que soutiré par abus, par contrainte, lésion ou crainte d'un préjudice sérieux et en démontrant que l'Entrepreneur a profité de façon quasi dérisoire du Bénéficiaire alors que ce dernier avait «*un couteau à la gorge*»;
- [24] Une piste de réflexion utile au soutien de la prétention du Bénéficiaire est que nous ne sommes pas ici devant les tribunaux étatiques au sein d'un recours basé sur le chapitre des obligations prévues au Code civil du Québec mais plutôt dans le cadre bien précis d'un arbitrage sous l'égide du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs obligeant en vertu de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1,a), ci-après le «Règlement»;
- [25] Nous le savons, la jurisprudence est abondante (considérable et unanime), le Règlement et ses dispositions sont d'ordre public;
- [26] Demeurant constant avec mes décisions antérieures, j'accepte que le législateur ait voulu interdire au Bénéficiaire d'un plan de garantie à renoncer à un droit et/ou un bénéfice qui lui est accordé par Règlement. Il lui est impossible, par convention, d'accepter un atermolement de ce qui a été prévu par le Règlement. J'accepte donc que ce qui constitue un atermolement serait contraire à l'ordre public;
- [27] Nous le savons, les dispositions du Règlement constitue le strict minimum imposé et il est donc impossible, même par convention, d'y déroger;
- [28] Tout contrat, toute clause de limitation ou d'exclusion de la garantie sera donc réputée ne jamais avoir été écrite. Si les clauses ou conventions pouvant limiter ou exclure la garantie prévue par règlement sont de nul effet, ceci n'interdit pas aux parties de s'entendre sur des clauses, termes ou conditions équivalentes, voir même possiblement plus avantageuses;
- [29] Malheureusement, aucune représentation directe et/ou indirecte ne peut m'avoir été faite, ni même suggéré, soit par l'Administrateur ou l'Entrepreneur à l'effet qu'il fut offert au Bénéficiaire (entre autre par la convention du 18 juillet 2013, qui aborde les inclusions / exclusions / modifications au prix de vente et du report de la date de livraison) de conditions équivalentes, voir même possiblement plus avantageuses;
- [30] Aux circonstances exposées par le Bénéficiaire expliquant sa ratification des propositions ayant eu comme résultante de diminuer, atténuer, soustraire ou



d'enlever un ou quelconque droit accordé par le Règlement ne me fut suggéré une quelconque contrepartie;

- [31] Puisque rien ne semble établir quelque contrepartie que ce soit en échange, par le Bénéficiaire, de sa renonciation à ses droits, à ses bénéfices et aux possibles postes de réclamation résultant du retard de plus de quatre (4) mois dans la livraison de son unité. Sans contrepartie, le Bénéficiaire ne bénéficie aucunement des bénéfices (sic) que le législateur lui a accordé. Donc, que cette renonciation est faite sans considération et/ou sans aucune concession apparente par l'Entrepreneur, seul la livraison de l'unité contre le paiement du prix de vente déjà prévu au contrat préliminaire est prévu. De ce fait, l'Entrepreneur aurait imposé l'ajout d'une clause supplémentaire de renonciation unilatérale au contrat préliminaire;
- [32] Faisant d'ailleurs miens les propos de notre collègue, Me Roland-Yves Gagné, dans une décision du 6 mai 2013¹ :

« [87.3] ... (...) ... la renonciation sans indemnisation ou concession de la Bénéficiaire trouvée dans la clause «possession d'un contrat de vente pour les frais encourus dans le passé à cause du retard de livraison» est contraire au Règlement et donc nulle et de nul effet»;

Quantum

- [33] Il serait injuste et inéquitable tel que le plaide l'Administrateur que le Bénéficiaire puisse indûment s'enrichir de ce retard et pour cause, seule la perte réellement subie se doit ici d'être accordée par le tribunal;
- [34] La liste d'admissions et la preuve (non contestée) établie que le Bénéficiaire a réussi à extentionner et donc rester un (1) mois à l'endroit où il était préalablement établi sur la rue Roquebrune et a conséquemment acquitté son loyer (inchangé des loyers antérieurs) de 680 \$ pour le mois; n'ayant subi aucun dommage pécunier, il s'agit donc d'un poste de réclamation inopposable en droit selon doctrine et jurisprudence;
- [35] Après avoir demeuré sur la rue Roquebrune, le Bénéficiaire se relocalise au 9105, Croix du Louvre (Brossard, Rive-Sud de Montréal et à proximité de l'unité qu'il s'était promis d'acheter). La location pour le 9105, Croix du Louvre était de mille deux cent dollars (1 200 \$) par mois à savoir cinq cent vingt dollars (520 \$) de plus que la rue Roquebrune. Il s'agit donc d'un dommage direct subi par le Bénéficiaire et un premier poste de réclamation accordé de mille quatre-vingt dollars (1 080 \$) [520 \$ par mois x 4 mois];
- [36] Le Bénéficiaire réclame, de plus, comme troisième poste de réclamation la somme de mille deux cent trente-neuf dollars et quarante-trois cents (1 239,43 \$) à titre de frais de déménagement;



- [37] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire suggère que le déménagement entre l'appartement de la rue Croix du Louvre (Brossard) et l'unité de la rue Liston (à Brossard) lui a coûté plus ou moins six cent dollars (600 \$). Il s'agit du seul dommage liquidé, la seule perte réellement subie par le Bénéficiaire puisque le déménagement de la rue Roquebrune à Brossard était prévu et seul donc ce deuxième déménagement constituera un deuxième poste de réclamation accordé;
- [38] Le soussigné ne pouvant aller en-deçà et en-delà des postes de réclamation, source de la décision de l'Administrateur, donc source de ma juridiction, le Bénéficiaire ne pourra ici réclamer d'autres sommes;
- [39] La preuve est de plus à l'effet que le Bénéficiaire qui avait contracté du financement pour l'acquisition n'a initié quelque(s) versement(s) que ce soit relatif à son unité de la rue Liston avant décembre 2013, date à compter de laquelle le Bénéficiaire a initié des versements propres à son occupation (excluant les services publiques) de plus ou moins mille quatre cent soixante dollars et quarante cents (1 460,40 \$) par mois. Cette mensualité est amalgame des «versements hypothécaires» (sic), frais de condo et provision pour taxes, tant scolaires que municipales;
- [40] Suite à une pause et à l'invitation du tribunal, fut décortiqué ce versement de mille quatre cent soixante dollars et quarante cents (1 460,40 \$) par mois pour identifier une somme en capital (au bénéfice du prêt, source de l'hypothèque) de cinq cent soixante-et-un dollars et quarante-trois cents (561,43 \$);
- [41] Excluant de l'équation la possible plus-value éventuelle et ayant soustrait le remboursement du capital, la charge mensuelle et/ou le coût pour le Bénéficiaire pour son unité de la rue Liston est de (plus ou moins) huit cent quatre-vingt-dix-huit dollars et quatre-vingt-sept cents (898,87 \$) (les composantes de cette somme sont donc limitées aux frais d'intérêts, taxes municipales, taxes scolaires et frais de condominium);
- [42] De toute évidence, force nous est de constater que le Bénéficiaire ne s'est pas appauvri par ce retard de 4 mois puisque toute plus-value de son unité, si plus-value il y eu, se calcule à même le prix d'origine, lequel a demeuré, en tout temps pertinent, inchangé. Le Bénéficiaire ne s'est pas non plus directement et/ou indirectement appauvri par son emménagement sur la rue Roquebrune outre bien entendu le réel désagrément relié au deuxième déménagement ainsi que la contrainte à subir un environnement précaire et des conditions de vie spartiates (ne voulant pas indûment s'installer alors qu'un second déménagement était incessant);
- [43] Ceci étant dit, le Bénéficiaire a évité de prévariquer la somme de mille quatre-vingt-quatorze et trente-cinq cents (1 094,35\$: 218,87 par mois X 5 mois) et



cette somme doit être, par compensation, déduite des dommages en premier lieu accordés;

- [44] Répété à satiété, en ouverture et en conclusion de l'enquête et audition, je rappelle aux parties que le tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur les plans de garantie pour en assurer l'application. Ne peut pas décider s'il relève de l'application d'autres Lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige;
- [45] La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, la décision lie les parties et elle est finale et sans appel²;
- [46] Enfin, l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit, il fait appel à l'équité lorsque les circonstances le justifie³;
- [47] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie⁴. Bien que ceci inclut toute(s) question(s) de fait(s), de droit et de procédure(s) mais la réclamation doit prendre souche et/ou source dans le Règlement;
- [48] Devant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi, de la jurisprudence connue et en dépit de l'inconfort qu'à dû subir le Bénéficiaire, je ne peux faire droit qu'au poste de réclamation tel que formulé et au sein des limites qui me sont imposés par la doctrine et la jurisprudence;
- [49] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter mais en partie seulement la demande du Bénéficiaire, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit qui est sien (le Bénéficiaire) de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que ses droits de rechercher des correctifs et compensations qu'il réclame, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile;
- [50] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et puisque le Bénéficiaire a obtenu gain de cause sur au moins un (1) aspect de sa réclamation, les frais du présent arbitrage seront à la charge de l'Administrateur;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEUILLE la demande du Bénéficiaire;

RENVERSE la décision de l'Administrateur;

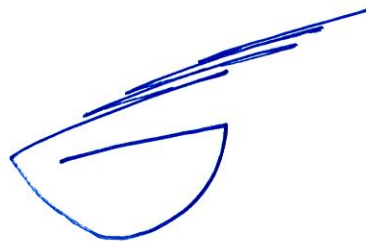


CONDAMNE l'Entrepreneur (et l'Administrateur) à verser au Bénéficiaire la somme toute incluse de mille six-cent quatre-vingt dollars (1 680\$)

AUTORISE l'Entrepreneur (et l'Administrateur) a opéré compensation (en réduction des sommes versés au Bénéficiaire) jusqu'à concurrence de la somme de mille quatre-vingt-quatorze dollars et trente-cinq cents (1 094,35\$).

LE TOUT, avec dépens contre l'Administrateur.

Montréal, le 22 janvier 2015



Me Michel A. Jeannot
Arbitre / CCAC

¹ Fatou Binetou Koné c. Le Fairmont St-Laurent Inc. et La Garantie Abridat Inc., Dossier CCAC n° S13-021501-NP, décision arbitrale du 6 mai 2013

² Articles 9, 20, 106 et 120 du Règlement

³ Article 116 du Règlement

⁴ Article 83.1 de la Loi