

ELVE B. PALACIOS SANCHEZ ET
MANUEL V. HONDA LA RATE
3255 boul. Pie IX, Laval (Québec), H7C 2S6
Bénéficiaire

c.

CONSTRUCTION SOLIDOR INC.
3217 boul. Pie IX, Laval (*Québec*), H7E 2S6
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE QUALITÉ-ABITATION
Mise-en-cause

DÉCISION

Les parties ont été convoquées pour une audition devant l'arbitre soussigné, elle a été tenue à 2h00 p.m. chez le bénéficiaire.

1 Les bénéficiaires, l'inspecteur conciliateur M. Sylvain Beausoleil et l'avocat pour la mise-en-cause, M^c Birtz, étaient présents. L'entrepreneur qui n'a maintenant plus de licence et n'adhère plus au plan de garantie, ne s'est pas présenté, bien que dûment convoqué.

Le rapport d'inspection, dans le présent dossier, en date du 24 mai 2001, est clair et concis : la conclusion est à l'effet que l'entrepreneur devra compléter les travaux mentionnés aux points 1 à 15, et, quant aux points de 16 à 19, ces derniers sont aussi à compléter mais comme ils étaient tous décelables lors de la prise possession de l'unité résidentielle et comme ils n'ont pas été dénoncés à ce moment-là, l'inspecteur conclut qu'ils ne peuvent pas être considérés par la mise-en-cause, « La Garantie Qualité-Habitation ».

Or il est vrai, d'une part, que les points 16 à 19 n'ont pas été dénoncés à la date du contrat notarié, soit le 29 janvier 2001, premier document faisant référence à une prise de possession, mais il est admis, d'autre part, que la prise réelle de possession a eu lieu le 3 mars 2001.

Mr Birtz attire l'attention de l'arbitre sur deux documents, i.e., une dénonciation datée du 26 janvier 2002 et une autre dénonciation en date du 19 avril 2001. Ces deux dénonciations constituent la liste des travaux à compléter. Et, poursuit-il, comme l'on s'est entendu sur la date du trois mars pour la prise de possession, nonobstant le contrat notarié plus haut mentionné, il s'ensuit que la dénonciation du 19 avril 2001 ne peut être reconnue dans le cadre du mandat

de sa cliente, la mise-en-cause. Et l'avocat ajoute, pour terminer, que la mise-en-cause n'est pas une compagnie d'assurance, mais qu'elle cautionne l'exécution de travaux par l'entrepreneur.

Dans l'analyse de la documentation produite, il y a lieu de rappeler que le cautionnement est un contrat par lequel une personne, la caution, s'oblige envers le créancier à exécuter l'obligation du débiteur si celui-ci n'y satisfait pas. (ref. art. 2333 C.c.Q.). Le contrat d'assurance est celui par lequel l'assureur s'oblige à verser au preneur ou à un tiers une prestation dans le cas où un risque couvert par l'assurance se réalise. (ref. art. 2369 C.c.Q.). Ici, il n'est pas question de risque, et le soussigné est bien d'accord pour admettre, avec le procureur, qu'il s'agit d'un cautionnement.

Il existe un point important, et c'est celui qui confirme la date de la réception par la mise-en-cause des dénonciations du 26 janvier et du 19 avril 2001; de fait, il appert que ces deux documents ont été reçus à la même date, soit le 3 mai 2001, dont ils portent l'estampille de la mise-en-cause, ce que cette dernière reconnaît. Donc, la mise-en-cause a été informée légalement le 3 mai 2001 et c'est le document du 26 janvier 2001 qu'elle a accepté parce qu'il est antérieur à la prise de possession du 3 mars 2001. Quoi qu'il en soit, personne ne conteste le fait que les défauts mentionnés au document du 19 avril étaient présents lors de la prise de possession. Il est bien sûr que la raison pour que la liste des défauts soit remise à la prise de possession, c'est pour établir que les problèmes sont vraiment dus à l'entrepreneur et non au bénéficiaire. Et tel est le cas ici. Tous les vices ont été dûment identifiés. Toutefois, pour le motif de tardiveté du document du 19 avril 2001, en respect des provisions de l'article 10.2° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, (B-1.1, r.0.2), qui édicte que les vices et malfaçons doivent être dénoncés par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception, l'arbitre maintient la décision de l'inspecteur conciliateur.

Donc, en conséquence, les défauts énumérés aux points 16 à 29 ne sont pas couverts par la mise-en-cause.

Signé à MONTRÉAL, ce 28 septembre 2001

M^c Marcel Cartier, Arbitre

ARBITRAGE - DOSSIER 5598

ELVE B. PALACIOS SANCHEZ ET
MANUEL V. HONDA LARATE
3255, Boulevard Pie IX, Laval, Qc, H7E 2S6
Bénéficiaire

c.

CONSTRUCTION SOLIDOR INC.,
3217, Boulevard Pie IX, Laval, Qc, H7E 2567
Entrepreneur

ET

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION
Mise-en-cause

ADDENDA À LA DÉCISION DU 28 SEPTEMBRE 2001101127

Le présent addenda à ma décision du 28 septembre 2001 est pour faire suite aux remarques de Maître Birtz concernant le fait que le bénéficiaire n'a pas eu gain de cause : d'où l'arbitre doit « départager » les coûts, selon l'article 123 du Plan *de Garantie*.

Il a été soumis par le procureur que la *Garantie* n'est pas une compagnie d'assurance, mais elle cautionne l'exécution des travaux de l'entrepreneur. Ainsi, en droit, selon le soussigné, la *Garantie* est contractuellement et légalement obligée de remplir les obligations de l'entrepreneur quand ce dernier n'y satisfait lui-même, dans les limites du contrat.

Or l'entrepreneur ne satisfait pas à ses obligations et ne subit pas de préjudice dans la dénonciation tardive, puisqu'il est admis que les problèmes existaient lors de la prise de possession. Qui plus est, même si nous ne sommes pas dans les plus strictes limites du contrat avec la caution, il est clair que, légalement, le bénéficiaire a eu un recours devant un tribunal civil, et c'est justement ce que le Plan *de Garantie* veut éviter.

Même si je n'ai aucun doute sur la bonne foi du bénéficiaire lors de sa demande d'arbitrage, il m'apparaît qu'il doit quand même supporter en partie les coûts de l'Arbitrage.

Comme ce Règlement peut être assimilé aux autres réglementations pour la protection des consommateurs, je crois que les frais encourus par le bénéficiaire pour en appeler de la décision de l'administrateur du Plan de Garantie - Habitation doivent être du même ordre de grandeur que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

En conséquence, les frais d'arbitrage sont partagés entre le bénéficiaire pour une somme de \$ 72.00 et l'Administrateur du Plan de Garantie Qualité-Habitation pour la balance des coûts du présent arbitrage.

Signé à Montréal, le 23 octobre 2001

M^e Marcel Chartier, Arbitre