

## **ARBITRAGE**

### **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 13 novembre 2001.

### **Historique du dossier**

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Prise de possession :                   | 28 juin 1999      |
| Convocation pour inspection:            | 17 septembre 2001 |
| Inspection :                            | 21 septembre 2001 |
| Rapport d'inspection :                  | 27 septembre 2001 |
| Demande d'arbitrage :                   | 31 octobre 2001   |
| Nomination :                            | 13 novembre 2001  |
| Réception du mandat (dossier partiel) : | 13 novembre 2001  |
| Convocation pour arbitrage :            | 19 novembre 2001  |
| Réception du dossier :                  | 20 novembre 2001  |
| Arbitrage :                             | 29 novembre 2001  |
| Décision :                              | 30 novembre 2001  |

### **Identification des parties :**

|                   |                                                                                                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bénéficiaire(s) : | Madame Jams Bélanger<br>Monsieur Stéphane Bélanger<br>2001, Place de l'Opéra<br>Saint-Lazare, Qc J7T 3C6<br>Téléphone : 450-424-4893<br>Télécopieur : 450-424-7213 |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                |                                                                                                                                                |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entrepreneur : | Les Constructions D/F Roy Inc.<br>198, chemin des Hauteurs<br>Lac Masson. Qc J0T 1L0<br>Téléphone : 450-228-3385<br>Télécopieur : 450-424-3840 |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Administrateur : | La Garantie Qualité-Habitation<br>7400, boulevard des Galeries, bureau 200<br>Anjou, Qc H1M 3M2<br>Téléphone : 514-354-7526<br>1-800-956-7526<br>Télécopieur : 514-354-8292 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## DÉCISION

Lors de La séance de l'arbitrage, toutes les parties étaient dûment représentées et/ou présentes. Les bénéficiaires, M. Stéphane Bélanger et Mme Janis Bélanger ont tous deux témoigné. M. Sylvain Beausoleil, l'inspecteur conciliateur, ainsi que Me Frédéric Birtz, ont élaboré sur le seul élément de la décision de l'inspecteur conciliateur, soit le fait que la dénonciation n'a pas été faite à l'administrateur dans le délai de six mois, conformément au *Plan de Garantie*. Sous cet aspect, les bénéficiaires ont fait remarqué qu'ils ont bel et bien avisé l'entrepreneur, dès la connaissance des vices ou malfaçons, sans, toutefois, en faire part à l'administrateur. Denis Roy et Francine La Haye, les représentants de l'entrepreneur, ont tous deux admis qu'ils avaient été avisés par les bénéficiaires des vices et malfaçons, tant sur le point 2 que sur le point 3 de la décision précitée. Et il semble bien qu'ils aient été mis au courant par les bénéficiaires bien en deça du délai de six mois de l'article du *Plan de Garantie*. Toutefois, comme il est dit plus haut, l'administrateur n'a été mis au courant qu'à l'été 2001, soit plus d'un an après la découverte des vices et malfaçons, i.e. environ deux ans après la prise de possession. Et il faut surtout souligner ici qu'il s'est écoulé beaucoup plus que six mois entre la prise de connaissance des vices ou malfaçons et la dénonciation à l'administrateur.

Le but de l'article 10 du *Plan de Garantie* consiste en ce que l'entrepreneur ait un avis convenable et raisonnable d'une part, et une circonscription du débat d'autre part.

La raison de la dénonciation par écrit, c'est que, d'abord, l'entrepreneur soit bien au courant qu'il y a un vice et qu'ensuite il soit bien identifié. Et dans ce cas-ci, tant pour le bois de plancher (point 2) que pour la douche (point 3) à l'étage, les malfaçons sont du vu, connu et reconnu par l'entrepreneur puisqu'il a tenté des réparations ou des corrections à quelques reprises dans les semaines qui ont suivi leur découverte. Bien sûr, l'entrepreneur ne peut pas se soustraire à ses obligations selon le Code civil, toutefois en vertu du *Plan de Garantie*, non seulement l'entrepreneur mais aussi l'administrateur, comme le soumet Me Birtz, doit recevoir la dénonciation par écrit. Et les bénéficiaires admettent bien honnêtement ne pas avoir dénoncé par écrit à l'administrateur dans le délai de 6 mois. Même si le soussigné en venait à la conclusion que la dénonciation à l'entrepreneur est valide et légale, cette seule dénonciation ne rencontre pas toutes les dispositions de l'article 10 du *Plan de Garantie*.

Les bénéficiaires, ainsi qu'ils en ont témoigné, n'étaient malheureusement pas au courant de cette exigence. Et comme l'administrateur se porte garant des obligations de l'entrepreneur non pas en vertu du Code civil mais du *Plan de Garantie*, l'administrateur n'a donc pas à couvrir les points 2 et 3, comme en a conclu l'inspecteur conciliateur dans sa décision du 27 septembre 2001,

En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue.

### **Sur les points 4, 5 et 6**

Quant aux trois autres points qui ont été soumis dans le formulaire de demande d'arbitrage à la page 2, le soussigné est d'avis que les bénéficiaires sautent une étape. L'arbitre ne peut pas entendre cette réclamation qui n'a pas fait l'objet d'un différend portant sur une décision de l'administrateur. Seuls les trois premiers points ont fait l'objet d'une inspection et d'une décision en vertu du *Plan de Garantie*. L'arbitre doit rejeter la réclamation sur les points 4, 5 et 6 parce qu'il n'a pas juridiction, conformément à l'article 106 du *Plan de Garantie*.

### **Les Coûts**

En, ce qui concerne les frais, comme les bénéficiaires n'ont pas eu gain de cause, l'arbitre doit départager les coûts selon l'article 123 du *Plan de Garantie*.

En droit, selon le soussigné, le Garant est contractuellement et légalement obligé de remplir les obligations de l'entrepreneur quand ce dernier n'y satisfait pas lui-même dans les limites du Contrat entre les trois parties.

Et il semble bien que l'entrepreneur ne satisfait pas à ses obligations, du moins de l'avis des bénéficiaires, et ne subit pas de préjudice dans la tardivité de la dénonciation puisqu'il est admis que les vices sont survenus dans l'année de la prise de possession et ont été dénoncés à l'entrepreneur dans les six mois de leur découverte. Qui plus est, même si on est pas dans les plus strictes limites du Contrat avec la caution, il est clair que, légalement, les bénéficiaires ont 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 des bénéficiaires lors de leur demande d'arbitrage, il m'apparaît qu'ils doivent quand même supporter en partie les coûts d'arbitrage.

Comme ce règlement peut être assimilé aux autres réglementations pour la protection des consommateurs, je crois que les frais encourus par les bénéficiaires pour en appeler de la décision de l'administrateur du *Plan de Garantie* 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 aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du *Plan de Garantie*, sont partagés entre les bénéficiaires pour une somme de \$72.00 et l'administrateur du *Plan de Garantie* pour la balance des coûts du présent arbitrage.

Marcel Chartier

Arbitre