

SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES
CONFLITS INC.
No. de dossier : 021015001

JEAN-PIERRE SIMONEAU

-et-

LISE BERNIER

Bénéficiaires de La Garantie

-et-

LES CONSTRUCTIONS LAMTEL INC.

Entrepreneur

-et-

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

Administrateur de La Garantie

=====

ARBITRAGE EN VERTU
DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

=====

Me Marcel Chartier
3661, Notre-Dame
Pointe-du-Lac (Québec)
G0X 1Z0

Tél.: (819) 377-1480

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 30 octobre 2002.

Historique du dossier

- 3 mars 02 : Lettre des bénéficiaires demandant mesures correctives à l'APCHQ.
- 28 août 02 : Rapport d'inspection supplémentaire par M. Lapierre, inspecteur conciliateur à l'APCHQ.
- 3 septembre 02 : Réception du rapport d'inspection supplémentaire ci-haut mentionné.
- 18 septembre 02 : Lettre des bénéficiaires contestant la décision du 28 août 02.
- 26 septembre 02 : Réponse à la lettre du 18 septembre par l'APCHQ.
- 1 octobre 02 : Réception par les bénéficiaires de la lettre du 26 septembre 02.
- 14 octobre 02 : Demande d'arbitrage à Soreconi.
- 15 octobre 02 : Réception par Soreconi de la demande d'arbitrage.
- 28 octobre 02 : Lettre de l'avocate Jacinthe Savoie, procureur de l'APCHQ.
- 29 octobre 02 : Lettre des bénéficiaires référant à la demande d'arbitrage du 14 octobre 02.
- 30 octobre 02 : Réception du mandat d'arbitrage.
- 31 octobre 02 : Réception du dossier par l'arbitre, Me Marcel Chartier.
- 1 novembre 02 : Téléphone à l'APCHQ où l'arbitre a suggéré les dates du 7 ou 14 novembre pour l'arbitrage à la secrétaire de la direction du contentieux.
- 4 novembre 02 : Après entente avec les parties, convocation (sur délai) pour le 14 novembre.
- 14 novembre 02 : Audition.

Lors d'une conversation téléphonique avec M. Jacques Ouellet de l'organisme d'arbitrage de Soreconi, ce dernier informe le sousigné que l'administrateur soulève que les bénéficiaires sont en dehors du délai prévu aux articles 19 et 107 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Après avoir accepté le mandat, le soussigné a aussi eu une conversation téléphonique (le 4 novembre 02) avec Me Jacinthe Savoie pour fixer une date d'audition et c'est alors que Me Savoie a demandé de procéder seulement sur la question du délai d'abord et d'aller sur le fonds ensuite à une seconde audition, s'il y a lieu. Il a donc été convenu de procéder sur le "délai" le 14 novembre 02.

Dès le début, Me Savoie soulève que le rapport d'inspection supplémentaire de l'inspecteur Lapierre porte la date du 28 août 02, qu'il est admis par les bénéficiaires que ledit rapport a été reçu le 3 septembre 02, que la demande d'arbitrage a été faite le 14 octobre 02 et que ladite demande a été reçue le 15 octobre 02 par l'organisme d'arbitrage Soreconi. Il y a donc plus de 15 jours entre le rapport d'inspection supplémentaire et la demande d'arbitrage; c'est clair et net, selon l'avocate, et elle a raison sur ce point précis.

Par la suite, Me Savoie réfère aux articles 105 et 140 du Règlement qui veulent qu'une entente ne puisse déroger aux prescriptions du Règlement et qu'un bénéficiaire ne puisse, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le Règlement.

L'article 19 spécifie que le bénéficiaire "doit" soumettre le différend à l'arbitrage dans les 15 jours de la réception de la décision de l'administrateur et l'article 107 précise que la demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 15 jours de la réception de la décision de l'administrateur.

Or, dit Me Savoie, ce délai de 15 jours est d'ordre public selon les articles précités. Qui plus est, ce délai est impératif dans le Contrat de garantie signé par les bénéficiaires. Puis, dans la loi d'interprétation "L.R.Q., c.1-6", l'article 51 édicte que l'obligation d'accomplir est absolue chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite.

En doctrine, Gilles Doyon et Serge Crochetière, dans leurs commentaires sur ce point précis du délai de 15 jours, mentionnent : "Ainsi la contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur (sauf soumission du différend à un médiateur dans l'intervalle pour tenter d'en arriver à une entente) **devra** être effectuée dans les 15 jours de la réception de cette décision".

Et Me Savoie conclut que c'est impératif qu'il n'est pas question de choix mais d'obligation. Le délai de 15 jours en est un de déchéance, de rigueur. Il n'y est pas indiqué qu'on puisse déroger au délai de 15 jours.

À l'onglet 4 du susdit cahier d'autorités, dans une décision du Tribunal du travail (no-500-28-00082-933) dans la cause Coffrage Legault St-Pierre Inc., appelante, et la Régie du Bâtiment du Québec, intimée, le Juge Claude St-Arnaud s'exprime dans des extraits lus par l'avocate :

"Le Tribunal est d'avis qu'il faut savoir bien distinguer les principes qui s'appliquent lorsqu'on a à s'interroger sur le caractère impératif ou indicatif d'une disposition législative qui vise à établir des formalités et celle qui fixe un délai pour l'exercice d'un recours. Cette distinction repose essentiellement sur le fait que dans ce dernier cas, il ne peut s'agir, en cas de dépassement du délai, de l'inobservation d'une simple question de forme.

C'est pour cette raison, que, dans de tels cas, il s'agit de délai préfix, où le recours doit, sous peine de déchéance, être exercé dans le délai fixé sans quoi il est irrémédiablement éteint. Ce type de délai de forclusion est de rigueur et celui qui le laisse expirer sans exercer son droit est automatiquement déchu. ...

Certes, certaines dispositions législatives fixant un délai, normalement à l'écart d'actes que doivent accomplir certaines personnes, seront vues comme des formalités, mais il ne s'agira pas dans ces cas de délai préfix pour l'exercice d'un recours. C'était ainsi le cas dans cette affaire non récente de la Cour d'appel à laquelle l'appelante a référé et où le délai imposé au Conseil d'arbitrage pour rendre sa sentence fut déclaré indicatif. Plus récemment, les tribunaux ont statué de la même façon quant au délai imposé à un arbitre, selon l'article 101.5 C.T. pour rendre sa sentence ou au Tribunal du Travail, vis-à-vis le délai de 15 jours de la fin des auditions pour rendre jugement, selon l'article 131 C.T. On a jugé que le retard à agir d'un tribunal ne peut faire perdre un droit à une partie.

Mais il en va différemment quand c'est la partie elle-même qui tarde à agir alors que la loi lui impose un délai pour exercer son droit.

Ce délai fut dit de rigueur non seulement quand il s'est agi de délai d'appel au Tribunal, que ce soit l'appel d'une décision de la Régie ou l'appel d'une décision d'un commissaire

du travail, selon l'article 130 C.T., mais également de l'exercice des recours prévus au Code pour faire valoir un droit, tel le délai pour porter plainte à l'encontre d'une sanction, selon l'article 16 C.T. ou celui pour porter plainte en cas de défaut d'égalité de traitement, selon l'article 47.3 C.T.

Certes, en cas d'incapacité d'agir ou d'erreur ne résultant pas de sa faute, une ordonnance de prorogation du délai peut venir au secours de la partie ayant tardé à agir. Il est cependant essentiel que ce pouvoir de prorogation ait été spécifiquement accordé et il ressort de l'examen de la loi habilitante que la Régie n'a pas ce pouvoir, ni directement ni par implication. ...

On doit donc constater que le législateur n'a pas cru utile de laisser à la Régie la possibilité de relever une partie des conséquences de son retard, ce qu'il a clairement prévu pour le tribunal de droit commun en matière de rétraction (art. 484 C.p.c.) alors que le délai de 15 jours, qui est également un délai de rigueur et de déchéance, peut être étendu, si la partie démontre avoir été dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

Ainsi, malgré la sympathie qu'on peut éprouver pour un justiciable qui n'a pu faire valoir ses droits, le Tribunal n'a d'autre choix que d'appliquer la loi lorsque les textes sont clairs et lorsqu'il constate qu'aucune possibilité n'a été prévue pour étendre le délai. Il faut assumer que face à cette législation d'ordre public et qui vise à protéger le public, le législateur a voulu privilégier le principe de l'irrévocabilité des décisions de l'intimée en ne prévoyant pas de possibilité qu'elles puissent en n'importe quel temps être remise en question, au delà du délai de 30 jours prévu à la disposition."

À l'onglet 5, dans une décision du 19 décembre 1994, la Cour du Québec (no 700-02-002553-940) Pellerin c. Therrien, Coté et Sénécal, sous la présidence des Juges Louis Vaillancourt, Denis Charrette et Jean-Claude Paquin, les passages suivants furent notés par l'avocate :

"La prescription ne concerne que les intérêts privés, alors que la déchéance ou la forclusion du recours est d'ordre public. ...

On peut donc retenir de cette jurisprudence qu'un délai pour intenter un recours en vertu d'une disposition d'ordre public est un délai de déchéance.

Enfin, dans la jurisprudence citée, lorsque le législateur a voulu qu'un délai de déchéance puisse revivre, il l'a expressément édicté, ce qu'il n'a pas fait dans la loi électorale."

À l'onglet 6, le Juge Nichols de la Cour d'Appel, le 21 décembre 1984, dans la cause Nakis Holding LTD, appelante, c. le Sous-ministre du Revenu du Québec, l'intimé, l'avocate a référé au texte suivant :

"Il se peut que le délai de 90 jours prévu à l'article 1067 soit trop rigoureux et porte atteinte aux droits fondamentaux d'un contribuable. Mais la constitutionalité de l'article 1067 et la raisonnable du délai de 90 jours ne sont pas contestées.

La rédaction de l'article 1067 ne laisse pas de doute. Le délai de 90 jours donne lieu à une véritable déchéance. Aucun recours n'est recevable contre la décision du ministre après l'expiration du délai.

La rigueur de cette disposition législative fut atténuée en 1982 lorsque le législateur modifia l'article 1067 ...

Malheureusement pour l'appelante cette mesure remédiate n'existait pas à l'époque où elle a adressé à la Cour provinciale ses requêtes en prorogation de délai."

À l'onglet 7, dans une décision de la Cour d'Appel du 16 mars 2001, Fraternité inter-provinciale des ouvriers en électricité, appelants, c. Ingénierie B.G. Checo Limitée, intimée, et Gaston Descoteaux, mis-en cause, l'avocate a soumis les extraits suivants de l'opinion du Juge Bernier :

"Toute association représentative ou tout salarié peut soumettre au ministre toute plainte qui naît de l'application des dispositions du présent chapitre, au moyen d'un avis écrit qu'il doit lui faire parvenir dans les quinze jours qui suivent la date à laquelle a eu lieu le fait dont il se plaint. ...

Dès le début de l'audition devant l'arbitre mis en cause, l'intimée a soulevé l'absence de juridiction de l'arbitre au motif de la non-existence des plaintes pour cause de tardivité. ...

Il ne peut faire de doute que l'arbitre avait compétence pour connaître des plaintes à condition qu'elles aient existé légalement. Il avait aussi compétence pour décider de cette question. Cependant, sur ce fait attributif de juridiction, il ne lui était pas permis de se tromper car en déclarant valides les plaintes qui n'avaient pas existence légale il s'est donné une juridiction qu'il n'avait pas, il a commis un excès de juridiction. ...

Dans deux décisions récentes de la Cour Suprême, M. le juge Beetz, avec qui ses collègues furent d'accord, appliquait cette règle à l'effet que l'erreur de l'arbitre sur une question préliminaire ou conditionnelle dont dépend sa juridiction donnait ouverture à l'exercice du pouvoir de surveillance ou de contrôle de la Cour supérieure."

À l'onglet 8, dans une sentence arbitrale du 8 novembre 2001, Anne-Marie Centis et Tony Jorge, demandeurs, c. Les Constructions Naslin Inc., défenderesse, et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., mise en cause, Me Robert Masson se prononce ainsi :

"L'inspecteur rédige donc un rapport d'inspection supplémentaire concernant le point 27 qu'il dépose le 5 septembre 2001. Les demandeurs reçoivent copie du rapport le 8 septembre suivant et c'est le 26 septembre 2001 qu'ils font la demande d'arbitrage sur ce point.

La défenderesse soumet que la demande a été faite plus de quinze (15) jours après sa réception comme l'impose le Règlement; d'où son irrecevabilité et par voie de conséquence l'absence de juridiction du Tribunal d'arbitrage. Elle soumet également que lorsqu'une Loi impose un délai pour faire une chose, le non respect du délai imposé emporte déchéance. Elle soumet enfin que l'article 51 de la Loi d'interprétation (L.R.Q..c.I-16) établit que chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faire, l'obligation de l'accomplir est absolue. Le Tribunal d'arbitrage n'a donc à cet égard aucune discrétion. ...

Les demandeurs répondent qu'ils n'avaient pas connaissance des prescriptions du Règlement; que ce Règlement en est un de nature privée et non pas de la nature publique d'une loi. Ils ajoutent qu'à cet égard on aurait dû les avertir par une mention à cet effet dans la correspondance soumise qu'ils avaient des délais à respecter. Or aucune mention de la sorte avec la décision que l'inspecteur leur a transmise le 5 septembre. Avait-on l'obligation de les avertir des délais impartis? Avaient-ils l'obligation de savoir? ...

Les articles précités édictent que le délai fixé pour faire une demande d'arbitrage est de rigueur; si ce délai est de rigueur, le Tribunal d'arbitrage ne peut le prolonger.

Le Tribunal d'arbitrage en vient à la conclusion que la demande d'arbitrage doit être rejetée parce que tardive."

M. Claude Dupuis, dans une sentence arbitrale du 8 mars 2002, en vertu du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, dans l'affaire Roger Bourgeois et Pierrette Montreuil, demandeurs, c. Le Groupe Trigone Construction Inc., défenderesse, et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., mise en cause, s'exprime ainsi (onglet 9) :

"En cours d'enquête, il y eut admission de la part des parties présentes à l'effet que le rapport du conciliateur, daté du 23 novembre 2001, a été reçu par M. Bourgeois le 1^{er} décembre 2001, alors que la demande d'arbitrage de ce dernier a été faite en date du 18 décembre 2001. ...

La procureure rappelle que le délai prévu pour une demande d'arbitrage en regard du plan de garantie est de 15 jours. ...

La loi étant d'ordre public, le bénéficiaire aurait dû être au courant de ces dispositions; en effet, nul n'est censé ignorer la loi. ...

De plus, le législateur n'a prévu aucun moyen de déroger à ce délai, même en cas de force majeure.

La procureure insiste sur le fait qu'il s'agit ici d'un délai de déchéance ("...pour que la garantie s'applique...") et non pas d'un délai de formalité.

Le fait que la demande d'arbitrage est hors délai enlève toute juridiction à l'arbitre ; une décision contraire serait susceptible d'évocation.

Selon la procureure, l'article 2878 du Code civil permettrait à l'arbitre de rejeter d'office la demande d'arbitrage.

La procureure convient que le délai de 15 jours est court; cependant on ne peut rien y faire.

Elle demande au tribunal de rejeter la demande d'arbitrage et de maintenir la décision de l'administrateur. ...

Comme l'a à juste titre mentionné la procureure de l'administrateur, l'article 19 du Règlement est impératif: il est précisé "doit". Il y est de plus stipulé "pour que la garantie s'applique". C'est là un texte très spécifique, en ce sens que dans le cas contraire, la garantie ne s'applique pas.

Le bénéficiaire plaide la non-connaissance de cette loi; or, l'article 39 de la Loi d'interprétation indique ce qui suit : "...Toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques...".

Le bénéficiaire admet qu'aucun événement de force majeure, tel que maladie, voyage à l'étranger, etc., n'est survenu à cette époque.

Toutefois, même en présence d'un cas de force majeure, la Loi d'interprétation ne procure aucune porte de sortie, car "...l'obligation d'accomplir est absolue...", tel que stipulé à l'article 51.

Las jurisprudence est unanime à l'effet que le non-respect d'une disposition législative à caractère impératif entraîne automatiquement la déchéance.

Une autre jurisprudence souligne le fait qu'il n'est pas nécessaire qu'un délai de déchéance soit qualifié de rigueur; il faudrait que dans la même loi, il y ait d'autres dispositions atténuant la rigueur de ce délai, ce qui n'est pas le cas dans le présent Règlement.

*La demande d'arbitrage ayant été tardivement adressée, le tribunal
REJETTE cette demande; et
MAINTIENT la décision de l'administrateur."*

À l'onglet 10, dans une décision en date du 1^{er} avril 2002, dans l'affaire Syndicat de la copropriété, bénéficiaire, c. Les Constructions Beau-Design inc., défenderesse, et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc, mise en cause, l'arbitre Gilles Lebire s'exprime ainsi :

"Comme il y a une objection soumise par la défenderesse, qui affirme que la demande a été faite plus de quinze (15) jours après sa réception, comme l'impose le règlement; d'où son irrecevabilité, et par voie de conséquence, l'absence de juridiction du tribunal d'arbitrage. Elle soumet également que lorsqu'une loi impose un délai, le non respect du délai imposé, amène la déchéance. Enfin l'article 51 de la loi d'interprétation (L.R..Qc. 1-6) établit que chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue. Le tribunal n'a donc à cet égard, aucun droit discrétionnaire. ...

Par ailleurs, le Tribunal d'arbitrage tire sa juridiction du Règlement. ...

Les articles précités édictent que le délai fixé pour formuler une demande d'arbitrage est de rigueur, conséquemment, étant donné que le délai est de rigueur, l'arbitre ne peut le prolonger. ...

Par la lettre du 27 septembre 2001 le bénéficiaire a bel et bien avisé l'entrepreneur des malfaçons; mais étant donné la lenteur manifestée, dû à l'ensemble des formalités bureaucratiques, le formulaire de demande d'arbitrage a été formulé hors délai.

Le soussigné déplore grandement les délais manifestés par l'entrepreneur et l'administrateur du Plan de Garantie. La preuve démontre que ces délais ont occasionné la tardiveté de la demande d'arbitrage par le bénéficiaire, dans les délais prescrits par le règlement.

Cependant, compte tenu des articles précités du Règlement sur le plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs, lesquels édictent que le délai prescrit pour faire une demande d'arbitrage est de rigueur, le soussigné ne peut le prolonger.

Conséquemment, le soussigné en vient à la conclusion que la demande d'arbitrage ne peut être acceptée parce que tardive, et maintient la décision de l'administrateur."

À l'onglet 11, la décision de l'arbitre Réal Bibeault en date du 13 mai 02, dans l'affaire Jacques Rochefort, requérant, Etmart Construction, intimée, et Qualité Habitation, mise en cause, est citée par l'avocate avec les extraits suivants :

"Regardons les faits. L'administrateur soumet son rapport le 20 septembre 2001 et le requérant demande l'arbitrage le 19 mars 2002. Ce n'est sûrement pas dans les délais

prévus dans le règlement. C'est pourquoi le représentant de la mise en cause demande le rejet des deux points ci-dessus mentionnés.

Le requérant réplique qu'à la suite du rapport de l'inspecteur, il a fait une entente avec l'entrepreneur en vue de faire reprendre les travaux. C'est pourquoi, il n'a pas demandé l'arbitrage immédiatement après le rapport de l'inspecteur.

Cette entente n'a pas d'impact sur l'application du Règlement. Elle ne met pas en cause l'inspection du représentant du plan de garantie QUALITÉ HABITATION. Elle ne justifie pas le requérant d'avoir dépassé les délais pour présenter ses réclamations à l'arbitrage.

...

Cette sentence trouve très bien ici son application. Le requérant n'a pas présenté sa demande d'arbitrage dans les délais et les trois points soulevés au début doivent être rejetés, soit les points no 3, 76 et 83."

À l'onglet 12, dans une sentence arbitrale du 30 octobre 2002, Madame Hasmik Takhmizdjian et Monsieur Jack Bardakjian, appelants, c. Les Constructions Bétaplex Inc., entrepreneurs, et L'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), mise en cause, l'arbitre Gilles Lebire mentionne :

"Le procureur du plan prétend que les bénéficiaires ont reçu le 16 et le 31 mai 2002, les rapports d'inspection datés respectivement du 13 et du 22 mai 2002. Cependant ils ont présenté leur demande d'arbitrage le 02 juillet 2002, soit plus de quinze (15) jours après la réception des dossiers de l'administrateur du plan de garantie.

Comme il y a une objection soumise par la défenderesse, qui affirme que la demande a été faite plus de quinze jours après sa réception, comme l'impose le règlement : d'où son irrecevabilité, et par voie de conséquence, l'absence de juridiction du tribunal d'arbitrage. Elle soumet également que lorsqu'une loi impose un délai, le non respect du délai imposé, amène la déchéance. Enfin l'article 51 de la loi d'interprétation (L.R. Qc. 1-6) établit que chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue. Le tribunal n'a donc à cet égard aucun droit discrétionnaire. ...

Le procureur insiste sur le fait qu'il s'agit ici d'un délai de déchéance ("pour que la garantie s'applique") et non pas d'un délai de formalité.

Étant donné que la demande d'arbitrage est hors délai, ladite demande enlève toute juridiction à l'arbitre; une décision contraire serait susceptible d'évocation.

Selon le procureur, l'article 2878 du Code civil permettrait à l'arbitre de rejeter d'office la demande d'arbitrage.

Le procureur convient que le délai de 15 jours est court, mais il ne peut rien y faire. Il demande au Tribunal de rejeter la demande d'arbitrage et de maintenir la décision de l'administrateur du plan. Encore une dernière fois, il mentionne que la jurisprudence arbitrale a établi clairement que le délai de 15 jours est un délai de rigueur et une demande tardive doit être rejetée. ...

Dans une lettre datée du 5 juin 2002, adressée à l'APCHQ, Me Lacombe mentionne qu'il a reçu instruction de la part des bénéficiaires de soumettre le différend qui existe entre ces derniers et Bétaplex inc. à l'arbitrage. ...

Continuant son argumentation, Me Janson considère que la teneur de la correspondance entre le procureur des bénéficiaires et l'APCHQ démontre que tous les intéressés savaient que l'on s'acheminait vers l'arbitrage.

Conséquemment, l'erreur ou la négligence de l'avocat ne devrait pas préjudicier les bénéficiaires, surtout tenant compte d'un délai si court, et de la diligence qu'ils ont démontrée dès qu'ils ont su que la demande d'arbitrage n'avait pas été complétée. ...

Que due à l'erreur de leur avocat, les bénéficiaires ont été contraints à formuler leur demande d'arbitrage tardivement.

Que dans le présent cas, nous pouvons estimer qu'un délai plus long aurait avantagé les bénéficiaires. ...

La preuve démontre sans aucun doute, que l'erreur ou la négligence de l'avocat a occasionné la tardiveté de la demande d'arbitrage par les bénéficiaires, dans le délai fixé par le Règlement.

Cependant, compte tenu du règlement du Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, il n'y a aucun silence qui nous permet de proroger un délai, alors que les jurisprudences présentées par Me Janson permettaient à la Cour de proroger un délai.

De plus, loin d'être silencieux, les articles 19 et 35 du Règlement édictent que le délai mentionné pour faire une demande d'arbitrage est de rigueur, le tribunal d'arbitrage ne peut le proroger.

L'article 39 de la Loi d'interprétation statue que : une loi est publique à moins qu'elle n'ait été déclarée privée.

Toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques.

L'article 105 édicte qu'une personne ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

L'article 140 édicte que : un bénéficiaire ne peut par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement. Or tous les articles précités sont catégoriques et ne laissent place à aucun tempérament.

Conséquemment, le soussigné en vient à la conclusion que la demande d'arbitrage ne peut être acceptée, et maintient la décision de l'administrateur."

À l'onglet 13, l'arbitre Gilles Lebire dans une décision du 30 octobre 2002, Madame Sonia et Monsieur Noubar Takhmizdjian, appelants, c. Les constructions Bétaplex Inc, entrepreneurs, et l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), mise en cause, écrit:

"La preuve démontre sans aucun doute, que l'erreur ou la négligence de l'avocat a occasionné la tardiveté de la demande d'arbitrage par les bénéficiaires, dans le délai fixé par le règlement.

Cependant, compte tenu du règlement du Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, il n'y a aucun silence qui nous permet de proroger un délai, alors que les jurisprudences présentées par Me Janson permettraient à la Cour de proroger un délai.

De plus loin d'être silencieux, les articles 19 et 35 du Règlement édictent que le délai mentionné pour faire une demande d'arbitrage est de rigueur, le tribunal d'arbitrage ne peut le proroger. ...

Conséquemment, le soussigné en vient à la conclusion que la demande d'arbitrage ne peut être acceptée, et maintient la décision de l'administrateur."

Quant à la position des bénéficiaires, elle peut se résumer en cinq (5) points :

1. Rapport d'inspection supplémentaire par l'administrateur;
2. la non-acceptation dudit rapport par les bénéficiaires;
3. en bout de ligne, le maintien du susdit rapport par l'administrateur, sans compromis possible, d'un règlement, le tout accompagné de la procédure à suivre pour aller en arbitrage;
4. ce n'est qu'à partir de ce dernier moment que les bénéficiaires sont confrontés à une fin de non recevoir, en d'autres termes, pour eux, à une décision finale;
5. même si l'on devait prendre le rapport d'inspection supplémentaire comme point de départ pour compter les délais, il faut l'interpréter largement pour favoriser l'accès à la Justice.

À la fin de l'audition, les bénéficiaires se plaignent, avec raison, du fait qu'ils sont mal informés : en effet, s'ils avaient été informés dès le rapport d'inspection supplémentaire au lieu de l'être seulement le 1^{er} octobre 2002, ils auraient certainement demandé l'arbitrage dès le 28 août, sûrement pas le 14 octobre. Quand l'administration les informe, par écrit, le 26 septembre 2002 sur la façon de s'y prendre pour aller en arbitrage, les délais sont déjà écoulés : en effet, le rapport supplémentaire porte la date du 28 août, sa réception celle du 3 septembre. Bel imbroglio pour les bénéficiaires; ce à quoi l'avocate répond que c'était tout prévu aussi dans le Contrat de garantie signé par les bénéficiaires. Mais encore là, ces derniers ne savent pas à qui s'adresser, à quel organisme, à quel tribunal. Il faudra faire quelque chose pour corriger cette lacune d'information. À tout événement, nul n'est censé ignorer la loi, et le soussigné doit conclure que la rigidité des délais qui sont dans le contexte d'une procédure accélérée, donc de déchéance, n'ont pas été respectés par les bénéficiaires, pourtant de bonne foi, comme on l'a vu plus haut.

PAR CES MOTIFS

Considérant la preuve, les témoignages des bénéficiaires lors de l'audition, considérant les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie, considérant le Code de procédure civile, la loi sur l'interprétation, la doctrine et l'abondante jurisprudence, **l'arbitre conclut** que la demande d'arbitrage sur le fonds est **en dehors des délais fixés** par le Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs **et rejette ladite demande.**

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 les articles 123 et 37 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 tardiveté 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 le soussigné n'a 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. Et il faut dire aussi qu'entre le mois de mars et le mois d'août, l'administrateur s'est traîné les pieds.

Comme ce règlement peut être assimilé aux autres réglementations pour la protection des consommateurs, le soussigné croit 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 de l' A.P.C.H.Q. pour la balance du présent arbitrage.

Pointe-du-Lac, le 18 novembre 2002

Marcel Chartier, avocat

Arbitre