

SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES  
CONFLITS INC.  
No. de dossier : 021203001

---

PETER DI RIENZO

-et-

ANTOINETTA PASQUALE

Bénéficiaires de La Garantie

-et-

LES CONSTRUCTIONS NASLIN 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 7 janvier 2003.

## **Historique du dossier**

- 8 octobre 02 : Inspection du bâtiment des bénéficiaires.
- 16 octobre 02 : Rapport de l'inspection par M. Pierre-Paul Martin, inspecteur conciliateur.
- 22 octobre 02 : Réception dudit rapport par les bénéficiaires.
- 23 octobre 02 : Lettre de l'APCHQ aux bénéficiaires.
- 5 novembre 02 : Lettre du bénéficiaire, Peter Di Rienzo, à l'APCHQ.
- 8 novembre 02 : Le bénéficiaire, Peter Di Rienzo, a laissé un message téléphonique au bureau de Soreconi.
- 2 décembre 02 : Envoi d'une demande d'arbitrage à Soreconi.
- 19 décembre 02 : Lettre de Me Jacinthe Savoie à Soreconi contestant la recevabilité de la demande d'arbitrage parce que hors délai.
- 9 janvier 03 : Téléphone à Me Jacinthe Savoie, à M. Peter Di Rienzo et à M. Dominic Nasella pour les informer de la date d'audition, soit le 23 janvier.
- 23 janvier : Audition.

Lors d'une conversation téléphonique avec M. Jacques Ouellet de l'organisme d'arbitrage Soreconi, ce dernier informe le soussigné 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 15 janvier 03 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 23 janvier 2003. Il faut aussi mentionner que, déjà, Me Savoie dans sa lettre du 19 décembre 2002, contestait la recevabilité de la demande d'arbitrage.

Me Savoie soulève que le rapport d'inspection de l'inspecteur conciliateur Pierre Paul Martin porte la date du 16 octobre 2002, qu'il est admis par les bénéficiaires que ledit rapport a été reçu le 22 octobre 2002, que la demande d'arbitrage a été faite le 2 décembre 2002 et que ladite demande a été reçue le même jour par l'organisme d'arbitrage Soreconi. Il y a donc plus de 15 jours entre le rapport d'inspection et la demande d'arbitrage; c'est clair, selon l'avocate, et elle a raison sur ce point précis.

À l'onglet 11 du cahier des pièces émis par l'administrateur, on y trouve le formulaire de demande d'arbitrage à Soreconi et on y mentionne que le formulaire a été complété le 2 décembre 2002. Me Savoie souligne que ce document n'est pas contesté.

Par la suite, Me Savoie réfère à l'article 105 qui édicte qu'une entente ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement. C'est d'ordre public. À l'article 19 du règlement on lit :

*"Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 15 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 15 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation."*

Puisqu'on mentionne à cet article, qu'on utilise le mot "doit" il s'ensuit que le délai est de déchéance et de rigueur. 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.

Pour proroger dit-elle, il faut, de toute nécessité, que ce soit prévu par le législateur. Le délai actuel est peut-être un peu court mais on n'y peut rien. Elle continue en mentionnant que, depuis 1999, dès qu'une demande est hors délai, la jurisprudence est constante, après avoir citée plusieurs passages d'une décision du soussigné en date du 18 novembre 2002 entre 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, administrateur de la Garantie.

À l'audition, le bénéficiaire reproche à l'APCHQ qui lui écrivait le 23 octobre 2002 de ne pas l'avoir avisé, dans cette lettre, du délai de 15 jours pour se prévaloir du processus d'arbitrage. Et dans cette lettre de l'inspecteur, on peut lire, à l'onglet 10 du cahier des pièces émis par l'administrateur : "... selon les dispositions prévues à l'article 2.1 de la Section C du contrat de garantie, vous pouvez faire valoir votre argumentation face à ces décisions en vous prévalant du processus d'arbitrage spécialement prévu à cet effet."

Le soussigné est aussi d'opinion qu'on aurait dû aviser les bénéficiaires, à nouveau, du délai de 15 jours, même si le règlement y pourvoit d'abord et le contrat ensuite. Ce manque de connaissance du délai est fréquent. Toutefois, "*dura lex, sed lex*" : en d'autres termes, la loi est dure mais c'est la loi. Personne n'est censé ignorer la loi.

Voici la position du bénéficiaire, Peter Di Rienzo, à l'audition :

1. Il y a eu 17 communications en rapport avec sa réclamation dont un message téléphonique à la réceptionniste de Soreconi , le 8 novembre 2002 et un autre appel téléphonique à Soreconi le 29 novembre 2002; et le bénéficiaire a produit la liste des dites communications comme pièce B1.

2. Il a envoyé une lettre à l'APCHQ le 5 novembre 2002 dans laquelle il fait référence à quelques problèmes qui pourraient subsister tout en spécifiant clairement qu'il n'abandonne pas sa réclamation; copie de cette lettre est produite comme pièce B2.
3. Il a envoyé une lettre à Soreconi, le 2 décembre 2002, à laquelle il a annexé 16 documents dont le rapport d'inspection en date du 16 octobre 2002. Il mentionne aussi qu'il a déjà téléphoné le 8 novembre 2002 à Soreconi en laissant message à la réceptionniste de Soreconi; photocopie de cette lettre est produite comme pièce B3.

Sur le 1<sup>er</sup> point, nul doute que le réclamant s'est servi ou a voulu se servir du système mis en place par la Régie du bâtiment : à tout événement, comme cette arbitrage ne concerne que le délai de 15 jours des articles 19 et 107, il n'y a que les communications du 8 et du 29 novembre 2002 qui puissent être d'un intérêt particulier. Quant à la communication du 29 novembre 2002, elle est clairement en dehors du délai des articles 19 et 107; et pour ce qui est de celle du 8 novembre 2002, elle est aussi en dehors du délai de quelques jours et, au surplus, un simple appel téléphonique ne suffit pas, en droit, pour interrompre, unilatéralement, un délai, quel qu'il soit. Par ailleurs, le règlement d'arbitrage fait référence à la poste recommandée pour la signification des procédures, ce qui est déjà passablement plus allégée que le système judiciaire habituel.

Sur le 2<sup>ième</sup> point, la lettre du 5 novembre serait dans le délai de 15 jours des articles 19 et 107 pour réclamer un arbitrage, mais d'une part, elle n'est pas adressée au bon organisme, et d'autre part, il n'y est pas question d'aller en arbitrage. Donc elle ne peut pas être prise en considération.

Sur le 3<sup>ième</sup> point, la date du 2 décembre 2002, à Soreconi pour un arbitrage, est nettement en dehors du délai de 15 jours des articles 19 et 107 et un message laissé à une réceptionniste ne pourrait constituer une demande d'arbitrage comme il a été mentionné au point 1.

Rien dans la présente preuve soumise par les bénéficiaires, ne permet au soussigné de conclure que la demande d'arbitrage puisse être reçue conformément au "Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs".

Par contre, le cahier d'autorités soumis par l'avocate ne laisse pas d'échappatoire quant au délai qui est de rigueur.

En conséquence, le soussigné doit conclure que le délai qui est dans le contexte d'une procédure accélérée, donc de déchéance, n'a pas été respecté par les bénéficiaires pourtant de bonne foi comme on l'a vu plus haut.

Malgré tout, pour terminer, M. Dominic Nasella, le représentant de Les Constructions Naslin Inc., un homme qui a semblé expérimenté, soucieux du travail bien fait et consciencieux, a eu tout le loisir voulu pour exprimer son point de vue, non pas sur le délai, bien sûr, mais sur certaines corrections qu'il est prêt à faire.

#### PAR CES MOTIFS

Considérant la preuve, le témoignage de l'un bénéficiaire 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 toutes 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.

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 27 janvier 2003

---

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)