

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL

Le 21 mars 2003

ARBITRAGE

EN VERTU DU RÉGLEMENT SUR LE PLAN  
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDEN-  
TIELS NEUFS (Décret 841-98 du 17 juin 1998)

-----  
Monsieur Gilles LeBire  
Arbitre  
-----

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie  
Du Bâtiment du Québec

SORECONI

(Société pour la résolution des conflits inc.)

-----  
Monsieur Martin Tanguay et  
Madame Marie-Noelle Ladouceur

APPELANTS

-----  
Gestion Hervé Claude inc. entrepreneur  
Représenté par: Me Gilles Doyon.

ET  
L'ASSOCIATION PROVINCIALES  
DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS  
DU QUÉBEC. ( A.P.C.H.Q.)

Mis en cause  
Représenté par Me Francois Caron.

Le 28 janvier 2003, le soussigné était nommé arbitre par Soréconi, conformément aux dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs.

Suite à une visite des lieux par l'inspecteur, Monsieur Rénald Cyr, T.P. en présence de Monsieur Martin Tanguay et de Madame Marie Noelle Ladouceur (bénéficiaires) ainsi que Monsieur Daniel Claude de Gestion Hervé Claude inc. entrepreneur.

Prenant connaissance du rapport de l'inspecteur M. Rénald Cyr T.P. du 10 octobre 2002, lequel rapport fut effectivement reçu le 11 novembre 2002, les bénéficiaires insatisfaits logent une plainte auprès de la Société pour la résolution des conflits.

Curieusement le soussigné est prévenu par une télécopie en provenance du bénéficiaire Monsieur Martin Tanguay, que le procureur du Plan de Garantie contestera la recevabilité de la demande des bénéficiaires de la Garantie, car la demande d'arbitrage aurait été formulée hors délai; conséquemment, il n'y a pas eu de visite des lieux-

Une audition fut donc tenue le 7 mars 2003, au Palais de Justice de Laval.

### ÉTAIENT PRÉSENTS À L'AUDITION.

Les bénéficiaires :	M. Martin Tanguay et Mme Marie-Noelle Ladouceur
Me François Caron:	Représentant de l'administrateur du Plan (A.P.C.H.Q.)
Me Gilles Doyon:	Représentant l'entrepreneur Gestion Hervé Claude inc.
L'entrepreneur	M.Daniel Claude de Gestion Hervé Claude inc.

### LES FAITS.

Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties comment il entend procéder, qu' il est le maître de la procédure, qu' il tient compte des dispositions du Code de Procédure Civile et du Code Civil du Québec (article 128.50c) que la décision sera conforme aux règles de droit, et le cas échéant, il tient compte de l'équité. (Article 116) car les bénéficiaires n'ont pas de procureur.

En effet la défenderesse mentionne 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. L'article 51 de la loi d'interprétation (L.P.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.

Lois publiques: 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 19 du règlement édicte que: "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 quinze (15) jours de la réception par la poste recommandée de la décision de l'administrateur.

Par ailleurs, le Tribunal d'arbitrage tire sa juridiction du Règlement. Les articles 106 et 107 édictent que:

"106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation... Relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

"107. La demande d'arbitrage **doit** être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 15 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur... L'organisme voit à la désignation de l'arbitre. ( Les soulignements sont de l'arbitre.)

L'article 140 du Règlement édicte qu' un bénéficiaire ne peut par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

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

Gilles Doyon, procureur de l'entrepreneur, insiste sur les articles 19 et 107 déjà cités par Me François Caron, procureur de l'administrateur. Également, il fait référence au résumé de la jurisprudence due Me Marcel Chartier a mentionné dans une décision rendue le 18 novembre 2002.

## VERSION DES BÉNÉFICIAIRES

Le 24 juillet 2002, une lettre expédiée par les bénéficiaires à l'entrepreneur fait état de leur insatisfaction. Une liste de nombreuses malfaçons y est annexée. Une copie de ces documents est transmise à l' A.P.C.H.Q.

Le 12 août 2002, une lettre est adressée à l'entrepreneur par l'administrateur l'enjoignant d'intervenir dans les 15 jours suivant le dit avis. Si aucune suite est intervenue dans le délai accordé, la Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. procédera à l'inspection du bâtiment. Une inspection du bâtiment a donc lieu le 10 octobre 2002.

Le rapport de l'inspecteur est reçu par les bénéficiaires, le 8 novembre 2002; le 20 novembre 2002, ils adressent une lettre à l'administrateur acceptant les correctifs mentionnés aux points 1 à 15 inclusivement du rapport de l'inspecteur du Plan. Cependant, ils demandent l'arbitrage 35, 40, 42, 43, et 61.

Le 25 novembre 2002, l'administrateur, en réponse à la lettre des bénéficiaires du 8 novembre 2002, leur mentionne qu'a s'ils veulent se prévaloir du processus d'arbitrage, ils doivent communiquer avec les organismes dûment mandatés pour agir comme arbitre dans le cadre du programme de garantie.

Pour ce faire l'administrateur leur indique les coordonnées des organismes habilités à. procéder à l'arbitrage.

Toutefois, ils complètent leur demande d'arbitrage le 19 décembre 2002, soit plus de 15 jours après la réception. de la décision de l'administrateur du Plan de Garantie.

Il semble donc qu'il y a eu, de la part des bénéficiaires, une interprétation erronée concernant le délai de 15 jours, ce qui explique la. tardiveté de la demande d'arbitrage dans .les délais prescrits par le règlement.

## DÉCISION.

Compte tenu des articles précités du règlement, lesquels édictent qu'a le délai prescrit pour formuler une demande d'arbitrage est de **rigueur**, le soussigné ne peut le prolonger.

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

## LES COÛTS

En ce qui concerne les frais, comme les bénéficiaires n'ont pas gain de cause, l'arbitre doit répartir les coûts selon l'article 123 et l'article 37 deuxième alinéa du plan de garantie.

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 pas lui-même , dans les limites du contrat.

Or, l'entrepreneur ne satisfait pas à ses obligations, et ne subit pas de préjudices dans la dénonciation 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 caution, il est clair que légalement, le bénéficiaire a un recours devant un tribunal civil, et c'est justement ce que le Plan de Garantie veut éviter,

Comme ce règlement peut être assimilé aux autres réglementations pour la protection des consommateurs, le soussigné croit qu'a les frais encourus par le bénéficiaire pour en appeler de la décision de l'administrateur du Plan de Garantie de l'A.P.C.H.Q. doivent être du même ordre de grandeur qu'a 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 les bénéficiaires pour une somme de 85,00\$ ; et l'administrateur du Plan de Garantie de l'A.P.C.H.Q. pour la balance des coûts du présent arbitrage.

Gilles LeBire, Arbitre