

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE
Contrat # : 0110974**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES
CONFLITS INC.**

Dossier # : 030416001

ANITA MEHITA CHOPRA
Bénéficiaire de la Garantie
Demanderesse

c.

HABITATION RAYMOND & ASS. INC.
Entrepreneur

et

LA GARANTIE QUALITÉ-HABITATION

Dossier # : 9561

Mis-en-cause

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

ARBITRE :

**Me Marcel Chartier
3661 rue Notre-Dame
Pointe-du-Lac, Qc
G0X 1Z0**

Tél. (819) 377-1480, Fax : 377-3964

E-Mail : chartiermarcel@msn.com

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 22 avril 2003.

Historique du dossier

Convocation pour inspection :	16 janvier 2003
Inspection :	21 janvier 2003
Rapport d'inspection :	12 février 2003
Liste des organismes d'arbitrage envoyée par l'administrateur	24 mars 2003
Demande d'arbitrage :	16 avril 2003
Nomination de l'arbitre :	22 avril 2003
Réception du mandat (dossier partiel)	23 avril 2003
Convocation pour arbitrage :	24 avril 2003
Réception du dossier :	25 avril 2003
Arbitrage :	8 mai 2003
Décision :	12 mai 2003

Identification des parties

Bénéficiaire :	Anita Mehita Chopra 21 rue du Boisé Kirkland, Qc H9J 4B4 Tél. : (514) 426-8066
Entrepreneur :	Habitation Raymond & Ass. Inc. 6 rue St-Michel Vaudreuil, Qc J7V 1E7 Tél. : (514) 450-2425 Fax : (450) 424-2433
Administrateur :	La Garantie Qualité-Habitation 7400, boul. les Galeries d'Anjou, bureau 200 Fax (514) 354-8292

Tél. : (514) 354-7526
1-800-956-7526

Lors d'une conversation téléphonique avec M. Jacques Ouellet de l'organisme d'arbitrage de Soreconi, ce dernier informe le soussigné que l'administrateur soulève que la bénéficiaire est en dehors des délais prévus 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 diverses conversations téléphoniques avec les parties et c'est alors qu'il a été décidé de procéder sur la question de 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 8 mai 2003.

Lors de la séance d'arbitrage, toutes les parties étaient dûment représentées et/ou présentes.

La bénéficiaire, Mme Anita Mehita Chopra, était absente, toutefois elle était représentée par son mari qui a témoigné. L'administrateur était représenté par M. Sylvain Beausoleil, inspecteur conciliateur, qui a élaboré sur le seul élément de la présente décision, soit le fait que la demande d'arbitrage n'a pas été faite à l'administrateur dans les délais de 15 jours de la réception du rapport, donc en conflit avec le plan de garantie. Il faut aussi souligner que, l'administrateur contestait la recevabilité de la demande d'arbitrage. Par la suite, le soussigné a communiqué avec le mari de la bénéficiaire afin qu'il ne se présente pas à l'audition avec des témoins experts, ce qui aurait pu augmenter les coûts inutilement et il a été d'accord.

À l'audience, M. Beausoleil mentionne que le rapport d'inspection porte la date du 12 février 2003. Il est établi, par un document provenant de Poste Canada que le rapport a été reçu par la bénéficiaire le 17 février 2003. Par ailleurs il est admis, par le mari de la bénéficiaire, que le dit rapport a été reçu à la date ci-devant mentionnée. Toutefois, il mentionne qu'il n'était pas dans la région à cette époque et qu'il n'en a pas pris connaissance personnellement. Cependant, il est bon de souligner, pour clarifier la situation, que c'est plutôt sa femme qui est la bénéficiaire. Quoi qu'il en

soit, il ressort aussi de la preuve que M. Beausoleil, le représentant de l'administrateur, et le mari de la bénéficiaire ont eu plusieurs conversations téléphoniques après la réception du rapport de l'administrateur.

De fait, il s'est écoulé environ deux mois entre la réception du rapport d'inspection et la demande d'arbitrage, alors que le délai, pour aller en arbitrage prévu par le Règlement, est de 15 jours. Il faut aussi mentionner, à la décharge de la bénéficiaire, que l'administrateur a fait parvenir une liste des organismes d'arbitrage le 24 mars 2003 seulement. Même si l'on devait prendre du 24 mars comme point de départ, la bénéficiaire serait quand même en retard puisque la demande d'arbitrages est faite le 16 avril 2003, plus de trois semaines après avoir reçu la liste des organismes d'arbitrage.

Et même s'il y avait eu entente en ce qui concerne les délais, les articles 105 et 140 du Règlement édictent qu'une entente ne peut pas déroger aux prescriptions du Règlement par convention particulière.

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 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 « doit », il s'ensuit que le délai est de déchéance et de rigueur. Le délai de 15 jours est d'ordre public selon les articles précités, et ce délai est impératif dans le contrat de garantie signé par la bénéficiaire.

Puis, dans la loi d'interprétation, L.R.Q. c. 1-6, l'article 51 édicte que l'obligation d'accomplir est absolu 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 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 ».

Le soussigné constate en effet qu'on a déjà avisé la bénéficiaire du délai de 15 jours mais on s'est laissé traîner les pieds un peu pour l'aviser des organismes d'arbitrage à contacter. Ce manque de connaissance du délai et des organismes 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.

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

Malgré tout, pour terminer, M. Raymond Allard, le représentant de l'entrepreneur, un homme qui a semblé expérimenté, soucieux du travail bien fait et consciencieux, a eu tout le loisir 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, les témoignages du mari de la bénéficiaire et de l'entrepreneur 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 la demande.

LES COÛTS

En ce qui concerne les frais, comme la bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, l'arbitre départage 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.

Il semble bien que l'entrepreneur ne satisfait pas à toutes ses obligations, du moins de l'avis de la bénéficiaire, et ne subit pas de préjudice dans la tardivité de la dénonciation puisque l'on reconnaît que les vices sont survenus dans l'année de la prise de possession et ont été dénoncés à l'entrepreneur. Qui plus est, même si on n'est pas dans les plus strictes limites du Contrat avec la caution, il est clair, que, légalement, la bénéficiaire a 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 de la bénéficiaire lors de la demande d'arbitrage, il m'apparaît qu'elle doit en partie supporter les coûts de l'arbitrage.

Comme ce règlement peut être assimilé aux autres réglementations pour la protection des consommateurs, le soussigné croit que les frais encourus par la bénéficiaire 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 la bénéficiaire pour une somme de 85,00 \$, et

l'administrateur du Plan de Garantie pour la balance du présent arbitrage.

Pointe-du-Lac, le 12 mai 2003

A handwritten signature in black ink, reading "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M' and 'C'.

Marcel Chartier, Avocat
Arbitre (Soreconi)