

Le 14 Juillet 2003

ARBITRAGE # dossier 030513002

EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BATIMENTS 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.)

Madame Huguette Lemieux
Monsieur Jacques Roberge

BÉNÉFICIAIRES

Le Groupe Platinum Construction inc..
Représenté par M. Serge Gauthier

DÉFENDERESSE

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

Mise en cause
Représentée par Me Jacinthe Savoie

- 1- Il s'agit d'un arbitrage institué en vertu du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2) ci-après nommé "Règlement".
- 2- Insatisfaits du déroulement de la conciliation, et de la décision de l'inspecteur-conciliateur de l'administrateur du plan de garantie, les bénéficiaires demandent l'arbitrage.
- 3- Le soussigné a été nommé arbitre, le 23 mai 2003 par Soreconi; conformément aux dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2.) Ci-après "Règlement"
- 1- L'audition a donc lieu le 19 juin 2003, x.10.00 heures au Palais de Justice de Laval, chambre # 2.09.

4.1 SONT PRESENTS À L'AUDITION

Bénéficiaires;	Madame Huguette Lemieux et Monsieur Jacques Roberge
Entrepreneur:	Le Groupe Platinum Construction inc. Représenté par Monsieur Serge Gauthier.
Procureur du Plan	Me Sonia Beauchamps

Était aussi présent Monsieur Claude Grégoire
surintendant du Groupe Platinum inc.

4.2 Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties, comment il entend procéder. Qu'il est maître de la procédure. Qu'il tiendra compte des dispositions du Code de Procédure civil et du Code civil du Québec (Article 128.50c) que la décision sera conforme aux règles de droit, et le cas échéant, il tiendra compte de l'équité article (116), car les bénéficiaires n'ont pas de procureur, de plus il s'enquiert s'il y a objections préliminaires.

LES FAITS:

1.0 La procureure mentionne que le rapport de l'inspecteur du Plan de garantie du 16 avril 2003, a été reçu par les bénéficiaires le 23 avril 2003, suivant l'accusé de réception par courrier recommandé.

Ils ont formulé leur demande d'arbitrage le 13 mai, soit plus de 15 jours. En conséquence, la procureure 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.I-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.

1.1 Les 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.

1.2 L'article 19 du règlement édicte ce qui suit: "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 poste recommandée de la décision de l'administrateur.

1.3 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 de l'administrateurrelève 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 (15) de la réception, par poste recommandée, de la décision de l'arbitre.
(Les soulignements sont de l'arbitre.)

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

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

A cet effet Me Sonia Beauchamps représentant les intérêts de l'administrateur du Plan, dépose plusieurs exemples de jurisprudence démontrant hors de tout doute qu'une demande d'arbitrage hors délai, enlève toute juridiction à l'arbitre.

POSITION DES BÉNÉFICIAIRES

2.0 Monsieur Jacques Roberge, bénéficiaire, expose les faits suivants:

2.1 Le 7 janvier 2003, après plusieurs démarches infructueuses auprès de l'entrepreneur concernant les problèmes que nous avons, nous avons fait une demande de réclamation auprès de L'A.P.C.H.Q. en vertu du Plan de garantie.

2.2 Le 10 janvier 2003, une lettre envoyée par l'administrateur du Plan, à l'entrepreneur, l'avisait d'intervenir dans le dossier et d'agir dans les délais prévus dans la procédure de conciliation, soit quinze (15) jours.

2.3 Une lettre enregistrée était postée le 30 janvier 2003, à l'administrateur du Plan, par l'entrepreneur, le Groupe Platinum Construction inc. que les travaux avaient été effectués à notre satisfaction avant le 18 décembre 2002. Ce qui était totalement faux.

2.4 Le 31 janvier 2003, les bénéficiaires font parvenu à l'administrateur du Plan, une lettre l'avisant que les délais n'avaient pas été suivis, et de plus, que les problèmes n'avaient pas été corrigés, tel que mentionné par l'entrepreneur. Nous demandons également à l'administrateur de poursuivre la procédure de conciliation tel que mentionnée à l'article 1.4 du contrat de garantie.

2.5 Pour faire suite à, la lettre du 31 janvier 2003, Madame Anne-Marie Spezza, responsable à l'A.P.C.H.Q. nous informe, que dans l'immédiat, aucun inspecteur n'était disponible pour effectuer une inspection à notre demeure.

2.6 A plusieurs reprises, je lui ai téléphoné durant le mois de février 2003, pour connaître les développements, en lui faisant part des délais dûs aux manque d'inspecteurs et des problèmes que nous avons. Dans les procédures, de conciliation, il est bien mentionné que l'inspecteur doit procéder sur place à une inspection, article 1.4 dans les quinze (15) jours suivant la demande. Pourtant , nous avons avisé Madame Spezza, la responsable du dossier, que l'inspection devrait avoir lieu avant le mois de mars, car nous avons des vacances de prévues.

Durant la période d'attente, nous avons dû régler des problèmes nous-même avec des sous-contractants, même raccorder la douche au système d'égout sanitaire.

2.7 Finalement le 28 mars 2003, nous recevons la visite de l'inspecteur du Plan de garantie, pour effectuer l'inspection des problèmes que nous avons dans notre demeure. Il a été convenu qu'une liste des travaux à effectuer devait être envoyée à l'entrepreneur pour réparation. M. Claude Grégoire représentait l'entrepreneur.

2.8 Ladite liste des travaux à corriger est parvenue à Monsieur Serge Gauthier, président, le 29 mars 2003. Dans une lettre datée du 1^{er} avril 2003, Monsieur Gauthier nous fait part, qu'à l'avenir nous devons faire parvenir toute la correspondance à l'administrateur. A noter qu'une copie de cette lettre fut adressée à Monsieur Ronald Ouimet.

2.9 Le 2 avril 2003, l'inspecteur revient pour finaliser l'inspection du 25 mars 2003 sans représentant de l'entrepreneur. Ledit rapport renferme plusieurs erreurs dans les délais et les points à corriger. On peut également constater que l'administrateur et l'entrepreneur n'ont pas suivi les délais prescrits dans la procédure de conciliation (section C) dans le contrat de garantie que nous avons signé avec l'entrepreneur qui a transmis une copie dudit contrat à l'administrateur du Plan.

2.10 Le 12 mai 2003, l'inspecteur Monsieur Hamel nous informe que son rapport du 16 avril 2003, est final, même s'il n'y a aucune mention de date pour l'exécution des travaux que l'entrepreneur doit effectuer.

2.11 Nous comprenons que, pour que le rapport soit final, il doit être conforme aux procédures de conciliation qui indique à l'article 1.6 que la correction des travaux devra s'effectuer dans les délais mentionnés et convenus avec les bénéficiaires, malheureusement ce ne fut pas le cas.

2.12 Monsieur l'arbitre, nous considérons que les nombreux délais dans la procédure de conciliation ont retardé la correction des travaux à parachever; ces délais sont imputables autant à l'administrateur du Plan qu'à l'entrepreneur. Nous avons donc décidé de recourir à l'arbitrage.

2.13 En terminant, nous croyons que si le doit est de rigueur pour les bénéficiaires, il devrait l'être pour l'entrepreneur et l'administrateur car dans la procédure de conciliation à l'article 1.4 le mot doit est mentionné.

En terminant l'audition, les bénéficiaires se plaignent avec raison du déroulement du processus de conciliation, de l'attitude de l'administrateur ainsi que celle de l'entrepreneur car, il reste des travaux à terminer.

DÉCISION

Considérant que nul n'est censé ignorer la loi, 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, qui étaient de bonne foi, nous l'avons constaté lors de leur déposition.

Par ces motifs

Considérant, les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie, considérant la preuve, le témoignage du bénéficiaire, considérant le Code de procédure civil, la loi sur l'interprétation, et l'abondance de jurisprudence, le soussigné conclut que la demande d'arbitrage sur le fond est hors délai selon 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 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.

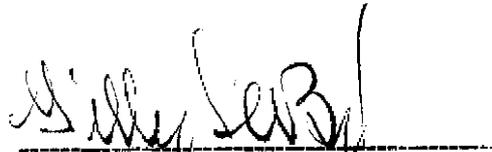
Il semble que l'entrepreneur ne satisfait pas à ses obligations, du moins de l'avis des bénéficiaires et ne subit pas de préjudice dans la tardiveté de la dénonciation, puisque les malfaçons ont été dénoncées lors de la prise de possession du bâtiment, le 8 janvier 2003, dont quelques unes ont été dénoncées dans les 6 mois de leur découverte; de plus même si on n'est pas dans les plus strictes limites du contrat avec 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 début de février et la fin de mars 2003, l'administrateur s'est traîné les pieds car, semble-t-il, il manquait d'inspecteur.

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 85.00\$ et l'administrateur du Plan de Garantie de l'A.P.C.H.Q. pour la balance du présent arbitrage.

Ce 14 juillet 2003



Gilles LeBire