

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
12 juin 2003

SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.

No. de dossier : 030514001

GABRIEL MAIEREANU
FLORENTINA GHEORGHIU
Bénéficiaires de La Garantie
Demandeurs

-et-

St-Luc Habitation inc. ,
Entrepreneur
Intimé

-et-

LA GARANTIE des Bâtiments Résidentiels neufs de
L'APCHQ inc.
Administrateur de La Garantie
Mis en cause

=====

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

=====

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
485, Rue McGill
Bureau 601
Montréal, Québec
H28 2H4

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 23 mai 2003.

HISTORIQUE DU DOSSIER

27 novembre 2001 :	Réception du bâtiment
28 novembre 2001 :	Acte de vente du bâtiment
17 décembre 2001 :	L'expert soulève travaux inachevés
30 septembre 2002:	Demande d'inspection
28 mars 2003 :	Rapport d'inspection
2 avril 2003 :	Réception du rapport d'inspection par la bénéficiaire, Florentina Gheorghiu
18 avril 2003 :	Retour du bénéficiaire d'un séjour au Japon
7 mai 2003 :	Demande d'arbitrage
23 mai 2003 :	Mandat confié au soussigné
23 mai 2003 :	Réception d'un appel téléphonique de Maître Savoie qui soulève que la demande d'arbitrage est hors délai
28 mai 2003 :	Réception du cahier des pièces de l'administrateur
30 mai 2003 :	Réception d'un appel téléphonique du bénéficiaire qui informe le soussigné qu'il a passé 9 mois au Japon et qu'il n'était pas chez lui lors de la réception du rapport d'inspection.
9 juin 2003 :	Arbitrage
12 juin 2003 :	Décision de l'arbitre

IDENTIFICATION DES PARTIES

Bénéficiaires : Madame Florentina Gheorghiu,
Monsieur Gabriel Maiereanu
3106, Rina Lasnier,
Montréal, Qc,
H1Y 3L4
Tél. : (514) 524-9359
Fax : (514) 940-1399

Entrepreneur : St-Luc Habitation inc. ,
8000, Langelier, suite 407
St-Léonard Qc
H1P 3K2
Tél. : (514) 329-5456
Fax : (514) 329-9926

Administrateur : La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal, Qc
H1M 1S7
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

1. À l'audience les personnes suivantes étaient présentes :

M. Gabriel Maieranu, bénéficiaire et conjoint de l'autre bénéficiaire Mme Florentina Gheorghiu
Maître Sonia Beauchamp, procureure de l'administrateur

2. Maître Sonia Beauchamp, la procureure de l'administrateur, a déjà produit un Cahier des pièces dans lequel on retrouve 13 onglets, plus particulièrement, le rapport d'inspection en date du 28 mars 2003 et la demande d'arbitrage en date du 7 mai 2003.

3. Le procureur de l'administrateur a aussi produit un Cahier d'autorités de l'administrateur de la garantie.

PRÉAMBULE

4. Il est clair que le soussigné n'a pas juridiction au-delà de ce qui est contenu dans le formulaire de demande d'arbitrage ci-haut mentionné. Toutefois l'arbitre tient à souligner que l'inspecteur n'a pas pu mettre par écrit certaines malfaçons que les bénéficiaires lui ont soumises. Il a été convenu entre le bénéficiaire et la procureure de l'administrateur que l'arbitrage ne concernerait que les délais des articles 35 et 107 du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

DÉCISION

5. En début d'audience, le soussigné a bien précisé que sa décision ne concernerait que le délai de 15 jours pour pouvoir faire une demande d'arbitrage comme il est mentionné aux deux articles précédents.

6. À l'article 35 on peut lire :

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.

7. À l'article 107 on lit :

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 ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.

Maître Beauchamp souligne que tant dans l'article 35 que dans l'article 107 on utilise le verbe « devoir », que l'on y édicte que la demande d'arbitrage « doit » être adressée.

8. Puis elle réfère à l'onglet 2 du Cahier des charges, soit à la loi d'interprétation du Parlement du Québec où elle lit à l'article 39 :

Une loi est publique, à moins qu'elle n'ait été déclarée privée. Toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques, mais les lois privées doivent être plaidées.

9. Puis elle passe à l'article 51 où l'on lit :

Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut » être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

10. À l'onglet 3 du même cahier à la page 5, dans le dossier Simoneau & Bernier c. Les Constructions Lamtel inc. et La Garantie de bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. décision arbitrale émanant de la Société pour la résolution des conflits inc (SORECONI) rendu le 18 novembre 2002 par le soussigné, l'avocate lit ce qui suit :

... 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. ...

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. ...

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.

11. Et à la page 6 du même onglet elle lit :

... 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. ...

Il ne peut faire de doute que l'arbitre avait compétence pour connaître des plaintes à conditions 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....

12. Ainsi qu'à la page 7 :

... 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. ...

13. Et à la page 8 :

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. »

Le bénéficiaire plaide les non-connaissances 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... »

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

14. De même qu'à la page 9 :

... 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. ...

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. ... »

15. Et puis à la page 10 elle lit :

... 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. ...

16. et à la page 11 :

... 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. ...

17. Et à la page 12 :

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

18. Puis l'avocate conclut que l'arbitre n'a pas le pouvoir de proroger et qu'il doit même soulever d'office ce délai.

19. Dans son témoignage, le bénéficiaire a déclaré qu'il était parti au Japon en juillet 2002 et qu'il n'est revenu au pays que le 18 avril 2003. Il n'avait aucun contact direct même s'il recevait sa correspondance au Japon. Il était en dehors du pays et il n'avait pas les documents pertinents.

Toutefois, à son retour, il a appelé une secrétaire à l'APCHQ qu'il l'a transféré à M Jocelyn Dubuc avec lequel il a parlé une trentaine de minutes. Ce dernier lui a donné 3 numéros de téléphone pour un processus d'arbitrage. En d'autres termes, il lui a donné les 3 organismes d'arbitrage accrédités, dont SORECONI.

20. Comme M Dubuc ne l'a pas informé qu'il y avait un délai de 15 jours après la réception du rapport d'inspection, il ne croyait pas qu'il y avait un délai de rigueur. Si seulement il avait eu un petit message, même s'il était à l'étranger et même si le tout présentait des circonstances particulières, il aurait pu en tenir compte, mais il n'a rien su sur ce point. Il s'agissait d'une décision très importante dans sa vie. Puis il continue en disant que les travaux qui lui ont été présentés dans la maison modèle étaient très différents de ceux qui ont été faits chez lui. Maintes et maintes fois il a tenté de régler à l'amiable avec l'entrepreneur, mais comme c'était le « boom immobilier », à Montréal, l'entrepreneur lui a dit qu'il ferait les travaux plus tard. Le 30 septembre 2002, poursuit-il, il a envoyé la demande d'inspection et l'inspection n'a été faite que le 28 mars 2003, soit avec un délai de 6 mois de la part de l'administrateur. Comme c'était en hiver, l'inspecteur ne pouvait pas vérifier durant la période froide tous les points soumis par le bénéficiaire à cause de la glace et de la neige : un délai de neuf mois, peut-être plus! Que fait-on d'une procédure simple et accélérée voulu par le « Règlement ? » Comme le dossier a traîné en longueur par la faute de l'entrepreneur et/ou de l'administrateur, le bénéficiaire ne s'attendait pas à ce que l'on soulève une question de délai.

Voilà la preuve soumise par le bénéficiaire et quelques commentaires du soussigné.

21. Même si l'on devait prendre comme point de départ la date du 18 avril 2003, soit celle du retour du bénéficiaire de son séjour au Japon, il serait quand même en retard puisque la demande d'arbitrage a été faite le 7 mai 2003, soit quatre jours au-delà des 15 jours prévus aux articles 35 et 107 du Règlement.

22. Comme je l'ai déjà mentionné dans une autre décision, 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 conventions particulières. Le soussigné soulève ce point au cas où le témoin bénéficiaire aurait pu croire à une entente tacite ou verbale.

23. Voici ce qu'on lit à l'article 105 :

Une entente ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

24. Et voici ce que l'on lit à l'article 140 :

Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

25. Au surplus, puisque l'on mentionne aux articles 35 et 107 qu'on « doit » il s'ensuit que le délai de déchéance est 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 le bénéficiaire et dans le Règlement. Dans Chopra c. Habitations Raymond & Ass. inc et La Garantie qualité habitation, décision arbitrale émanant de la Société pour la résolution des conflits inc (SORECONI) rendu le 12 mai 2003 par le soussigné, on lit :

... 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.

PAR CES MOTIFS

26. CONSIDÉRANT la preuve, le témoignage de l'un des bénéficiaires;

27. CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement sur le Plan de garantie;

28. 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 fond est en dehors des délais fixés par le Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et il rejette la demande, mais réserve les recours des bénéficiaires devant un tribunal civil.

LES COÛTS

29. En ce qui concerne les frais, comme les bénéficiaires n'ont pas eu gain de cause, l'arbitre départage les coûts selon les articles 37 et 123 du Plan de Garantie.

30. 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 plus particulièrement du «Règlement».

31. Il semble bien que l'entrepreneur ne satisfasse pas à toutes ses obligations, du moins de l'avis des bénéficiaires, et ne subit pas de préjudice dans la tardiveté 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 verbalement d'une part et maintenant par écrit quoique tardivement d'autre part. Qui plus est, même si on n'est pas dans les plus strictes limites du Contrat avec la caution, il est clair, que, légalement, les bénéficiaires ont un recours contre l'entrepreneur devant un tribunal civil, et c'est pourtant ce que le Plan de Garantie veut éviter.

32. Même si le soussigné n'a aucun doute de la bonne foi des bénéficiaires lors de la demande d'arbitrage, il m'apparaît qu'ils doivent, en partie, supporter les coûts de l'arbitrage.

33. 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 pour la balance du présent arbitrage.

Pointe-du-Lac, le 12 juin, 2003

Marcel Chartier
Arbitre (Soreconi)