

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE  
Contrat # :0022616**

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

**Dossier # : 031222001**

---

M. Danny Roy  
Mme Julie Pronovost

Bénéficiaires  
Demandeurs

c.  
Les Résidences Pro-Fab. inc

Entrepreneur  
Intimé

et  
LA GARANTIE Qualité-Habitation.

Administrateur du plan de garantie  
Mis en cause

---

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

---

**ARBITRE :**

**Marcel Chartier, avocat  
485, rue Mc Gill, bureau 601  
Montréal, Qc  
H2Y 2H4**

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 08 janvier 2004.

### Historique du dossier

juin 2002	Réception du bâtiment
28 juillet 2003	Convocation des parties par l'administrateur
05 août 2003	Date de l'inspection du bâtiment
28 août 2003	Rapport d'inspection par M. Sylvain Beausoleil pour l'administrateur
22 décembre 2003	Demande d'arbitrage
08 janvier 2004	Désignation de l'arbitre
09 janvier 2004	Réception des pièces d'une partie du dossier
20 janvier 2004	Réception du cahier des pièces
03 février 2004	Audition

## **Identification des parties**

Bénéficiaires :

M. Danny Roy  
Mme Julie Pronovost  
215 du Magor  
Deauville, Q.C, J1N 4A2  
Tél. : (819) 868-4149

Entrepreneur :

Les Résidences Pro-Fab. inc  
395, route 112  
Vallée Jonction, Q.C, G0S 3J0  
Tel. : (418) 253-5166  
Fax : (418) 253-5300

Administrateur :

La Garantie Qualité Habitation.  
7400 Boul. Les Galeries d'Anjou  
Anjou, Q.C.,  
Tél. : (514) 354-7526  
Fax : (514) 354-8292

## **Lors de la séance d'arbitrage**

[1] À l'audience du 3 février 2004, les personnes suivantes étaient présentes :

M. Danny Roy et Mme Julie Pronovost, bénéficiaires.

M. Martin Leclerc, représentant l'entrepreneur.

M. Sylvain Beausoleil, conciliateur chez l'administrateur

[2] Dans une lettre en date du 5 janvier 2004, M Sylvain Beausoleil responsable en conciliation chez l'administrateur, en date du 5 janvier 2004, écrivait à M. Jacques Ouellet de l'organisme d'arbitrage SORECONI, qu'il y aurait peut-être lieu à un simple appel conférence, puisque la demande n'avait pas été soumise, dans les quinze jours de la réception, par poste recommandée, de la décision de l'administrateur. Il voulait ainsi éliminer "des frais de déplacements et de temps inutiles "

[3] De fait, la décision a été rendue le 28 août 2003 par M. Sylvain Beausoleil lui-même les bénéficiaires l'ont reçue le 4 septembre 2003 et la demande d'arbitrage a eu lieu le 22 décembre 2003.

[4] Comme on l'a vu précédemment, M. Sylvain Beausoleil, conciliateur chez l'administrateur, a informé l'arbitre qu'il allait soulever l'irrecevabilité de la demande pour le motif qu'elle avait été formulée après les quinze jours prévus aux articles 19 et 107 du Règlement.

[5] Le bénéficiaire a témoigné que quant au délai de 15 jours, d'une part il n'était pas au courant de ce cours délai, et d'autre part il était en pourparlers avec le sous-traitant, Pierre Dupuis, et l'entrepreneur jusqu'à ce que les pourparlers échouent.

[6] Il y a donc lieu, tout d'abord, de décider sur cette question d'irrecevabilité. A cet égard,

l'arbitre réfère à une cause de jurisprudence récente, soit celle de l'Honorable juge Ginette Piché, de la Cour supérieure, en date du 9 juillet 2003 où elle s'exprimait ainsi, en référant à l'article 19 du règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, en s'appuyant sur la doctrine et la jurisprudence (Takhmizdjian c. Soreconi et Betaplex et la Garantie de l' APCHQ, C.S. 540-05-007000-023) :

*Article 19 :*

*« 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 ministère 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 médiation. »*

L'article 35 dit que le bénéficiaire ou l'entrepreneur 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...

Dans son volume sur l'Interprétation des Lois(2), Pierre-A Coté dira, au sujet de l'emploi du mot « doit » ou « shall » que , s'il fait présumer le caractère impératif d'une disposition, il ne crée qu'une présomption relative pouvant être écartée. Il dira :

*"Il ne suffit pas qu'une disposition soit impérative pour que sa violation entraîne une nullité, il faut que son observation soit imposée à peine de nullité, ou, si l'on préfère,*

*qu'elle soit de rigueur. La présence du mot <sup>2</sup>doit<sup>2</sup> ne devrait jamais permettre, à elle seule, de décider si une prescription a été imposée à peine de nullité. L'article 51 de la Loi d'interprétation québécoise, comme l'article 11 de la loi canadienne, « établit bien la distinction entre ce qui est facultatif et ce qui ne l'est pas, mais n'édicte par la nullité de ce qui n'a pas été fait (selon la loi). » (p.299)*

*« À défaut de texte formel, l'intention du législateur de sanctionner ou non de nullité l'inobservation d'une règle de forme devra être déduite d'un ensemble de facteurs. À ce sujet, il a été dit qu'aucune règle générale ne peut être formulée et que, dans chaque cas d'espèce, on doit considérer l'objet de la loi. » ( p.300)*

*« Les tribunaux porteront une attention particulière au préjudice causé dans les circonstances par le vice de forme et au préjudice que causerait une déclaration de nullité. » ((p.302)*

*« Le législateur n'étant pas censé vouloir que sa loi produise des résultats injustes, on présumera qu'il n'entend pas assortir une disposition d'une sanction de nullité s'il en résulte un mal social ou individuel trop important compte tenu de l'objet de la disposition. » (p.303)*

Il ne faut jamais oublier en effet que « la procédure ne sert qu'à faire apparaître le droit en non à l'occulter. »(3)

La Cour d'appel dans l'arrêt de Entreprises Canabec inc. C. Raymond Laframboise (4) dira que « la déchéance n'est pas la règle et ne se présume pas. Hormis les cas où le législateur s'est exprimé de façon claire, précise et non ambigu, il n'existe aucun délai de déchéance véritable. »

Dans la cause de Marc Deschambault c. Patrick DeBellefeuille(5) aM. Le juge Hébert rappellera que « pour décider s'il existe une raison véritable de proroger le délai, les

tribunaux prennent en compte les circonstances générales et lorsque la partie poursuivie pouvait ne subir aucun préjudice réel autre que la perte du droit de se prévaloir de la prescription, la prorogation paraît être dans le meilleur intérêt de la justice. »(...)

Il faut rappeler aussi, dira le Cour d'Appel dans l'arrêt de Tribunal des professions c. Verreault (6) « qu'il convient d'avoir à l'esprit la philosophie rémédiatrice du Code de procédure civile auquel fait expressément référence l'article 165 du Code des professions ». Il a enfin l'article 9 du Code de procédure qui dit qu'un juge « peut, aux conditions qu'il estime justes, proroger tout délai qui n'est pas dit de rigueur ». (...)

M. le juge Charrette dans la cause de Champagne c. Racicot (7) rappellera que si le délai est un délai de procédure, il peut être prorogé. S'il s'agit d'un délai de déchéance, la prorogation est impossible. On sait aussi qu'en l'absence d'un texte exprès, l'expiration du délai n'emporte pas déchéance. Dans son volume sur Les Obligations (8), le juge Baudouin rappelle que comme elle est exceptionnelle, la déchéance ne se présume pas, mais doit résulter d'un texte exprès. C'est l'article 2878 du Code civil du Québec qui édicte d'ailleurs que :

*<sup>2</sup>Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès.<sup>2</sup>*

Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur. On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit (il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. Le Tribunal estime que les **circonstances** du présent cas justifiaient amplement l'arbitre d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours.

FIN DES EXTRAITS DU JUGEMENT DE L'HONORABLE JUGE GINETTE PICHÉ

[7] Le soussigné a fait une revue de la doctrine et de la jurisprudence soumise par ce jugement.

[8] Le jugement de la Cour supérieure, incidemment, est allé à la Cour d'appel, sans changement. C'est donc ce jugement qui doit maintenant guider les arbitres en ce qui concerne cette question du délai de quinze jours de l'article 19 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs.

[9] Quant à l'entrepreneur, il est clair qu'il n'en subit pas de préjudice puisque, de toute façon, il pourrait y avoir un recours contre lui devant un tribunal civil avec des coûts, il va s'en dire, beaucoup plus élevés et la procédure ne serait sûrement pas accélérée.

[10] Quant à l'administrateur, il n'en subit aucun préjudice et le tout rentre dans les balises établies par l'Honorable juge Ginette Piché, et « il ne subit aucun préjudice réel autre que le droit de se prévaloir de la prescription »

[11] L'entrepreneur ne satisfait définitivement pas à ses obligations selon les bénéficiaires; il ne subit pas de préjudice dans la tardivité de la dénonciation puisqu'il est admis que les problèmes existaient environ 3 mois après la prise de possession du bâtiment. Qui plus est, même si on n'est pas dans les plus strictes limites du contrat avec le garant, 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. Le Règlement est d'abord pour la protection du consommateur.

[12] Dans sa décision, l'Honorable juge Piché proroge le délai de production de demande d'arbitrage et déclare bonne et valable la demande d'arbitrage déposée par les requérants après une revue de la doctrine et de la jurisprudence, en ce qui concerne l'interprétation de l'article 19 du Règlement. La Cour d'Appel n'a pas cru bon d'intervenir. En conséquence, c'est la décision de la Cour supérieure qui fait jurisprudence à l'avenir. C'était une décision fort attendue.

[13] D'ailleurs, dans un addenda à une décision du 28 septembre 2001, l'arbitre soussigné, rejetant une demande d'arbitrage, en croyant à un délai de rigueur pour l'article 19 du Règlement, écrivait :

*« D'où, un autre arbitre, moins légaliste que le soussigné, pourrait, peut-être, conclure que le but du législateur serait mieux atteint en faisant droit à la réclamation du bénéficiaire, ce qui répondrait en même temps au vœu d'une procédure simple et*

*expéditive et ce qui éviterait, fort probablement, une perte de droits. En d'autres termes, j'aurais du respect pour une décision contraire à la mienne, sans être d'accord, jusqu'à ce que l'on ait de la jurisprudence sur du droit nouveau dont le coût d'interprétation ne devrait pas être payé par celui que l'on veut protéger. »*

[14] Or, on a maintenant de la jurisprudence sur le Règlement en ce qui concerne le délai de quinze jours. En conséquence, l'arbitre doit s'y soumettre et procéder à l'audition sur le fonds.

[15] Pour tous ces motifs, l'arbitre :

[16] Considérant la preuve, le témoignage du bénéficiaire Roy lors de l'audition,

[17] Considérant les dispositions du règlement sur le plan de garantie,

[18] Considérant le code de Procédure Civile, la loi sur l'interprétation, la doctrine et la toute récente jurisprudence,

[19] Proroge le délai de la demande d'arbitrage.

#### SUR LE FONDS

[20] Sur le fonds, il s'agit de savoir si la responsabilité doit être imputée à l'entrepreneur ou à un tiers. Si l'entrepreneur n'y est pour rien, il va s'en dire qu'il n'y a pas lieu de continuer plus loin dans le dossier. Par contre, si l'ouvrage a été fait par l'entrepreneur, ou son sous-traitant, il s'agit de vérifier s'il a été fait suivant les règles de l'art.

[21] Le point en litige fait suite à un rapport du conciliateur M. Sylvain Beausoleil, pour la Garantie Qualité Habitation, en date du 28 août 2003 à l'item 6 où l'on peut lire :

*« JOINTS DE PLÂTRE »*

*Les propriétaires mentionnent que les joints de plâtre à l'intérieur de l'unité résidentielle ont été mal exécutés.*

*Il est important de spécifier à ce stade-ci que « Les résidences P.F. inc » n'ont pas payé pour le travail de plâtre et les propriétaires ont plutôt payé une autre compagnie pour ledit travail.*

*Tel que stipulé à l'article 6.7.1 du contrat de garantie sont EXCLUS de la garantie : La réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire.*

*Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre d'une malfaçon attribuable à l'entrepreneur.*

- [22] Le fait que les joints de plâtre aient été mal exécutés est établi en preuve par les 2 bénéficiaires et ce n'est pas contesté.
- [23] Selon le bénéficiaire Roy, le tirage des joints en plâtre pour toute la maison, a été fait en 2 couches de plâtre en 2 jours . Ce travail, normalement, doit être fait en 3 couches et doit prendre environ 1 semaine.
- [24] Au bout de plusieurs jours, comme les joints ne séchaient pas bien, le sous-traitant lui a suggéré de chauffer la maison avec des fournaises à gaz propane car l'électricité n'était pas encore connecté. Et c'est ce qu'il a fait.
- [25] Par la suite, ce n'est qu'au bout d'environ 3 mois, soit lorsqu'il a commencé à chauffer à l'électricité et avec son poêle aux granules que le plâtre s'est détérioré. Lors de la prise de possession, tout était beau d'où il ne pouvait pas, a t'il dit dans son témoignage, le mentionner sur la liste d'éléments à vérifier, car on ne doit pas oublier qu'il est un profane. Quand les problèmes sont apparus, il a tenté des pourparlers avec le tireur de joints et l'entrepreneur : les pourparlers ont échoué. Et ce n'est qu'après cela que les bénéficiaires ont décidé d'aller en arbitrage.
- [26] L'entrepreneur lui a envoyé un chèque de 1,582.80\$ pour le panneau électrique qui a été fait par son frère électricien. Son frère a fait le panneau et le mât. Avec cet argent là, il a payé le tireur de joints, Monsieur Pierre Dupuis de East Broughton. Ce dernier avait été trouvé et choisi par l'entrepreneur.

[27] À ce stade-ci, Monsieur Martin Leclerc, représentant de l'entrepreneur intervient pour dire que, dans leurs contrats, le tirage de joints et la peinture ne sont pas inclus.

[28] Monsieur Marcoux, son vendeur, avait l'habitude de suggérer un tireur de joints. Et, il continue en disant que, normalement, eux ne touchent pas au tirage de joints, ils ne font que suggérer. L'entrepreneur fait le revêtement extérieur, le gyproc à l'intérieur mais ils ne tirent pas les joints. Il a fait les fondations, les armoires, la robinetterie, la plomberie mais pas l'électricité pour laquelle il a donné un crédit.

[29] Quant au bénéficiaire, Monsieur Roy, il répond qu'il avait été conclu que tout serait fini excepté la peinture.

[30] Qui plus est, Monsieur Pierre Dupuis leur a dit aux deux bénéficiaires qu'il n'avait pas affaire à eux, que c'était avec l'entrepreneur qu'il avait affaire. De plus, il avait été cédulé un peu plus tard mais la maison avait été terminée un mois avant le temps.

[31] Il est bien sûr que personne n'a pu produire d'écrit en ce qui concerne le tirage de joints de même que pour la pose du gyproc. Donc, il faut s'en référer, dans le présent litige, à la preuve testimoniale. La politique interne de l'entrepreneur ne peut pas influencer le résultat du litige.

[32] L'arbitre doit croire les bénéficiaires quand ils disent avoir acheté une maison clés en mains sauf pour la peinture intérieure.

[33] En effet, le représentant de l'entrepreneur, Monsieur Martin Leclerc, n'a pas pu contredire la promesse de son vendeur, Monsieur Marcoux, à l'effet que la maison a été vendue clés en mains à l'exception de la peinture intérieure. De plus, le tireur de joints, Monsieur Pierre Dupuis, n'a rien voulu entendre des bénéficiaires en leur disant qu'il avait été choisi par l'entrepreneur et qu'il n'avait pas à négocier avec les bénéficiaires. De fait, légalement, il n'avait pas non plus à savoir ni à connaître la raison pour laquelle les bénéficiaires payaient eux-mêmes. En d'autres termes, il n'avait pas à intervenir sur des ententes entre l'entrepreneur et les bénéficiaires. Ni le vendeur de la maison, ni le tireur de joints ne sont venus témoigner pour contredire les témoignages des bénéficiaires. En conséquence, l'arbitre fait droit à la demande

des bénéficiaires et ordonne à l'administrateur de faire les correctifs qui s'imposent au gyproc selon les règles de l'art et du métier dans un délai de trente jours de la date de la présente décision arbitrale.

[34] L'arbitre réserve les droits des parties devant un tribunal de droit commun, s'il y a lieu.

[35] Les coûts sont à la charge de l'administrateur en conformité avec l'article 123 paragraphe 2 du Plan de Garant/ie.

Montréal, le 6 février 2004

Marcel Chartier, avocat

Arbitre