

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

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

PLAN DE GARANTIE

Dossier # : 040226001
M. Ghislain Gilbert
Mme Ghislaine Thivierge

Bénéficiaires
Demandeurs

c.

Le maître constructeur St-Jacques inc.
Entrepreneur
Intimé

Et

**LA GARANTIE des Bâtiments
Résidentiels Neufs de L'APCHQ**

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

19 avril 2004

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENIELS 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 15 mars 2004.

Historique du dossier

31 juillet 2001	Réception du bâtiment
14 janvier 2002	Plaintes écrites des bénéficiaires
14 janvier 2002	Demande de réclamation
1 février 2002	Avis de l'Administrateur à l'Entrepreneur
12 février 2002	Plaintes écrites des bénéficiaires (dégâts d'eau) et liste de travaux à faire
26 mars 2002	Date de l'inspection du bâtiment
1 mai 2002	Rapport d'inspection par M. Yvan Gadbois
15 août 2002	Inspection supplémentaire par l'Administrateur
10 septembre 2002	Rapport de l'inspection supplémentaire de l'Administrateur par M. Yvan Gadbois
18 février 2004	Demande d'arbitrage
15 mars 2004	Désignation de l'arbitre
30 mars 2004	Réception des pièces de l'Administrateur
15 avril 2004	Audition

Identification des parties

Bénéficiaires

M.Ghislain Gilbert
Mme Ghislaine Thivierge
327, 12^{ième} rue Est
East-Broughton QC G0N 1H0
Tél. : (418) 427-4398

Entrepreneur

Le Maître Constructeur St-Jacques Inc.
32 rue Nadeau
St-Jacques de Leeds QC G0N 1J0
Tel. : (418) 424-3117
Fax : (418) 424-3096

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de L'APCHQ Inc
Me Sonia Beauchamp
5930 Boul. Louis H.-Lafontaine
Anjou QC H1M 1S7
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

Liste des pièces produites au dossier lors de l'audition

Pièce A-1:

Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs;

Pièce A-2 :

Loi d'interprétation des lois du Québec (chapitre 1-16) ;

Pièce A-3 :

Décision Soreconi no 021015001, Jean-Pierre Simoneau et Lise Bernier c. Les constructions Lamtel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, 18 novembre 2002 ;

Pièce A-4 :

Décision Soreconi no 030513002, Huguette Lemieux et Jacques Roberge c. Le Groupe Platinum Construction inc. et l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (A.P.C.H.Q.), 14 juillet 2003;

Pièce A-5:

Décision Soreconi no 021203001, Peter Di Rienzo et Antoinetta Pasquale c. Les Constructions Naslin inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, en date du 27 janvier 2003 ;

Pièce A-6:

Jugement de l'Honorable Ginette Piché, de la Cour Supérieur, Hasmik Takhmizdjian et Jack Bardkjian c. Soreconi (Société pour la résolution des conflits inc.) et Bétaflex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, en date du 9 juillet 2003;

Pièce A-7:

Décision du tribunal d'arbitrage, Luc Fortin c. Administrateur du plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, Garantie qualité habitation et Bétaflex inc., en date du 13 décembre 2003, par l'arbitre Me Bernard Lefebvre.

Audition du 15 avril 2004

- [1] L'audition a eu lieu à l'hôtel de ville de Thedford Mines, Q.C.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) Mme Marie Roberge sténographe officielle.
 - b) Mme Ghislaine Thivierge l'une des deux bénéficiaires.
 - c) M. Ghislain Gilbert l'un des deux bénéficiaires.
 - d) M. Pierre Poulin directeur général et propriétaire de l'entreprise de construction.
- [3] M. Jean-François Thibodeau chargé de projet chez l'Entrepreneur.
- a) Me Sonia Beauchamp procureur de l'Administrateur.
- [4] Cette demande d'arbitrage fait suite à deux rapports de l'Administrateur, l'un en date du 1^{er} mai 2002 et l'autre un rapport supplémentaire en date du 10 septembre 2002.
- [5] Comme le terrain sur lequel le bâtiment a été construit appartenait aux bénéficiaires il n'y a donc pas eu de contrat notarié mais simplement un contrat d'entreprise déjà produit au cahier des pièces à l'onglet 1.
- [6] Ainsi qu'on le note à l'onglet 2 du cahier des pièces, la prise de possession a eu lieu le 31 juillet 2001.
- [7] La procureure de l'Administrateur fait une objection sur la recevabilité de la demande d'arbitrage laquelle, selon elle, a été formulée en dehors du délai de 15 jours prévu au Règlement sur le Plan de Garantie. Comme le 1^{er} rapport de l'Administrateur a été fait le 1^{er} mai 2002 et comme la demande en arbitrage a été faite le 18 février 2004 la procureure de l'Administrateur soumet qu'il y a un délai de 21 mois après le 1^{er} rapport de l'Administrateur.
- [8] La bénéficiaire, Ghislaine Thivierge, admet avoir reçu le 1^{er} rapport le 8 mai 2002.

- [9] Elle ajoute qu'elle a fait beaucoup d'appels téléphoniques au vendeur de leur maison, soit M. Raoul Raby. Elle lui a demandé de venir s'asseoir avec elle, son mari et le directeur général de l'Entrepreneur soit M. Pierre Poulin. Elle n'a jamais eu de retour d'appels.
- [10] Elle ne savait pas que l'arbitrage existait dans son cas. Ce n'est que par hasard qu'elle l'a su en rencontrant un dénommé Charest en février 2004 et c'est à ce moment qu'elle a immédiatement porté sa cause en arbitrage. Elle n'a jamais cessé d'avoir des dégâts depuis la construction. Elle a subi plusieurs dégâts d'eau et de grosses pertes. Cela n'a jamais arrêté. Côté arbitrage elle n'a jamais entendu parler de cela. Elle était découragée et ne savait plus où aller. Elle a finalement contacté l'avocat Paradis qui lui a dit qu'il n'allait jamais contre une telle compagnie car cela était pure perte de temps. Puis elle est allée voir un autre avocat pour s'informer à nouveau et ce dernier lui a dit d'aller aux petites créances. D'après elle, elle a payé deux avocats absolument pour rien. Elle a rejoint un troisième avocat, Me Serge Larouche, qui lui a répondu qu'il ne pouvait pas la défendre car il était déjà le procureur du constructeur.
- [11] Elle dit avoir fait des centaines de téléphones et que jamais elle n'a eu un seul retour d'appels. Elle a tout tenté pour pouvoir s'entendre à l'amiable.
- [12] La discussion a continué encore quelque temps entre la bénéficiaire et les représentants de l'Entrepreneur. Me Beauchamp s'est objectée à ce que l'on continue ainsi car l'on ne doit discuter que de la recevabilité de la demande d'arbitrage.

Preuve de l'Administrateur sur l'irrecevabilité de la demande en arbitrage

- [13] La procureure fait référence à l'article 19 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs produit comme pièce A-1 où elle 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 ... »

[14] A l'article 107 du Règlement la procureure 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 ... »

[15] Finalement Me Beauchamp cite les articles 5, 105 et 140 du Règlement qui édictent :

a) Article 5 :

« Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nul. »

b) Article 105 :

« Une entente ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement »

c) Article 140 :

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

[16] Me Beauchamp ajoute aussi qu'il s'agit d'un règlement auquel on ne peut pas déroger. Elle continue en disant que les lois publiques, l'on doit en prendre connaissance et les lois privées, l'on doit les plaider. Or, dit-elle, il s'agit ici d'une loi publique.

[17] Le règlement est reproduit dans le contrat de garantie (onglet 3) et, à la dernière page, les bénéficiaires ont signé le 20 juin 2001.

[18] Me Beauchamp soutient que le délai de l'article 19 est un délai de rigueur puisqu'il utilise le verbe « doit ». Elle ajoute que le mot « doit » donne un caractère impératif; autrement conclut-elle, sur ce point, on aurait dit « peut » au lieu de « doit ». Puis elle produit comme pièce A-2 la loi d'interprétation du Québec où elle fait référence au paragraphe 39 et au paragraphe 51. Au paragraphe 39 on lit :

« 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. »

[19] Et au paragraphe 51 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. »

[20] Ainsi soutient Me Beauchamp il s'agit d'un délai de déchéance. Puis l'avocate produit, tour à tour, 5 décisions; les pièces A-3, A-4, A-5, A-6 et A-7.

[21] Dans la pièce A-3 (une décision du soussigné), dossier Soreconi 021015001, Jean-Pierre Simoneau et Lise Bernier c. Les constructions Lamtel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, la procureur réfère à ce qui suit :

a) Dans la cause Coffrage Legault St-Pierre Inc. le juge Claude St-Arnaud s'exprime ainsi :

« Le Tribunal est d'avis qu'il faut savoir bien distinguer les principes qui s'appliquent lorsqu'on a à s'interroger sur le caractère impératif ou indicatif d'une disposition législative qui vise à établir des formalités et celle qui fixe un délai pour l'exercice d'un recours. Cette distinction repose essentiellement sur le fait que dans ce dernier cas, il ne peut s'agir, en cas de dépassement du délai, de l'inobservation d'une simple question de forme.

C'est pour cette raison, que, dans de tels cas, il s'agit de délai préfix, où le recours doit, sous peine de déchéance, être exercé dans le délai fixé sans quoi il est irrémédiablement éteint. Ce type de délai de forclusion est de rigueur et celui qui le laisse expirer sans exercer son droit est automatiquement déchu. ...

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. ...

On doit donc constater que le législateur n'a pas cru utile de laisser à la Régie la possibilité de relever une partie des conséquences de son retard, ce qu'il a clairement prévu pour le tribunal de droit commun en matière de rétraction (art. 484 C.p.c.) alors que le délai de 15 jours, qui est également un délai de rigueur et de déchéance, peut être étendu, si la partie démontre avoir été dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

b) Dans Pellerin c. Therrien le Tribunal écrit:

« 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. ... »

Ainsi, malgré la sympathie qu'on peut éprouver pour un justiciable qui n'a pu faire valoir ses droit, 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. ... »

c) Dans la décision Fraternité inter-provinciale des ouvriers en électricité c. Ingénierie B.G.

Checo Limitée, le juge Bernier écrit:

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

d) Dans la sentence arbitrale Anne-Marie Centis et Tony Jorge c. Les Constructions Naslin Inc., Me Robert Masson se prononce ainsi:

« La défenderesse soumet que la demande a été faite plus de quinze (15) jours après sa réception comme l'impose le Règlement; d'où son irrecevabilité et par voie de conséquence l'absence de juridiction du Tribunal d'arbitrage. ... »

Les demandeurs répondent qu'ils n'avaient pas connaissance des prescriptions du Règlement; (...) Ils ajoutent qu'à cet égard on aurait dû les avertir par une mention à cet effet dans la correspondance soumise qu'ils avaient des délais à respecter. Or aucune mention de la sorte avec la décision que l'inspecteur leur a transmise le 5 septembre. (...)

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 »

e) À la page 7, dans une sentence arbitrale, Roger Bourgeois et Pierrette Montreuil c. Le Groupe Trigone Construction Inc., l'arbitre Claude Dupuis s'exprime ainsi:

« ... La loi étant d'ordre public, le bénéficiaire aurait dû être au courant de ces dispositions; en effet, nul n'est censé ignorer la loi. ...

De plus, le législateur n'a prévu aucun moyen de déroger à ce délai, même en cas de force majeure. ...

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 ». C'est là un texte très spécifique, en ce sens que dans le cas contraire, la garantie ne s'applique pas. ...

Le bénéficiaire admet qu'aucun événement de force majeure, tel que maladie, voyage à l'étranger, etc., n'est survenu à cette époque.

Toutefois, même en présence d'un cas de force majeure, la Loi d'interprétation ne procure aucune porte de sortie, car « ...l'obligation d'accomplir est absolue... », tel que stipulé à l'article 51.

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

La demande d'arbitrage ayant été tardivement adressée, le tribunal

REJETTE cette demande; et

MAINTIENT la décision de l'Administrateur.»

- f) Dans la décision de l'affaire Syndicat de la copropriété c. Les Constructions Beau-Design inc. l'arbitre Gilles Lebire écrit:

..., compte tenu des articles précités du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiment 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. »

- g) Dans la sentence arbitrale Hasmik Takhmizdjian et Jack Bardakjian c. Les Constructions Bétaplex Inc. l'arbitre Gilles Lebire mentionne:

« ... La preuve démontre sans aucun doute, que l'erreur ou la négligence de l'avocat a occasionné la tardiveté de la demande d'arbitrage par les bénéficiaires, dans le délai fixé par le Règlement.

Cependant, compte tenu du règlement du Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, il n'y a aucun silence qui nous permet de proroger un délai, alors que les jurisprudences présentées par Me Janson permettaient à la Cour de proroger un délai.

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. ...

...Or tous les articles précités sont catégoriques et ne laissent place à aucun tempérament.

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

[22] Dans la pièce A-4, soit une décision arbitrale du 14 juillet 2003 dossier Soreconi no 030513002, Huguette Lemieux et Jacques Roberge c. Le Groupe Platinum Construction inc. et l'APCHQ, l'avocate fait référence à la décision elle-même, par l'arbitre Gilles Lebire où l'on peut lire à la page 5 :

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. ...

... Considérant, les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie, considérant la preuve, le témoignage du bénéficiaire, considérant le Code de procédure civile, la loi sur l'interprétation, et l'abondance de jurisprudence, le soussigné conclut que la demande d'arbitrage sur le fonds est hors délai selon le Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs et rejette ladite demande.

[23] Dans la pièce A-5, dossier Soreconi 021203001 DiRienzo et Pasquale c. Les constructions Naslin inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, l'avocate réfère à la page 4, 5 et 6 où le soussigné écrit :

« À l'audition, le bénéficiaire reproche à l'APCHQ qui lui écrivait le 23 octobre 2002 de ne pas l'avoir avisé, dans cette lettre, du délai de 15 jours pour se prévaloir du processus d'arbitrage.

... Le soussigné est aussi d'opinion qu'on aurait du aviser les bénéficiaires, à nouveau, du délai de 15 jours, même si le règlement y pourvoit d'abord et le contrat ensuite. Ce manque de connaissance du délai 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.

... Rien dans la présente preuve soumise par les bénéficiaires, ne permet au soussigné de conclure que la demande d'arbitrage puisse être reçue conformément au « Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs. »

Par contre, le cahier d'autorités soumis par l'avocate ne laisse pas d'échappatoire quant au délai qui est de rigueur.

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

.. 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 ladite demande. ... »

[24] Dans la pièce A-6, une décision de la Cour Supérieure en date du 9 juillet 2003 par l'Honorable Ginette Piché Hasmik Takhmizdjian et Jack Bardakjian c. Soreconi (Société pour la résolution des conflits inc.) et Bétaplex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, l'avocate fait référence aux paragraphes 26, 29, 31,32,33 et 35 :

« ... Il faut en effet examiner la question de l'erreur de l'avocat qui a adressé la demande d'arbitrage à l'A.P.C.H.Q. et non à un organisme d'arbitrage autorisé par cette dernière.

... Cette erreur pouvait-elle faire perdre tous leurs droits aux requérants? Le Tribunal estime que non. Il serait aussi contraire à l'intention du législateur de faire perdre des droits à un justiciable pour une question de procédure due à une erreur de son avocat.

... La Cour suprême a plusieurs fois rappelé à notre Cour que, malgré la rigueur du texte de procédure la sauvegarde des droits de la partie, même et peut-être surtout si son avocat fut négligent devait demeurer le souci

premier d'un juge si le redressement ne cause aucun préjudice à l'adversaire. ...

... qu'une partie ne doit pas supporter l'erreur de son procureur.

Qu'une partie ne doit pas être privée de son droit pas l'erreur de ses procureurs...

...Tout formalisme indu doit donc être écarté et les droits des parties sauvegardés lorsque l'erreur ou l'omission d'une partie ou de son procureur n'a pas de conséquences irréparables sur l'autre partie au litige. ...

Ici, la demande d'arbitrage a été faite à l'A.P.C.H.Q. au lieu d'avoir été faite à un organisme d'arbitrage mandaté par l'A.P.C.H.Q. elle-même. Les requérants n'ont pas à subir les conséquences fâcheuses de l'erreur de leur avocat. »

[25] Dans la pièce A-7, une décision d'un tribunal d'arbitrage, Luc Fortin c. Administrateur du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, Garantie qualité habitation et Bétaplex inc., en date du 13 décembre 2003, par l'arbitre Me Bernard Lefebvre, l'avocate a lu ce qui suit en page 2, 8, 10, 11, 14, 15 et 16:

« Le 24 octobre 2003, l'Administrateur allègue que la demande d'arbitrage a été formulée hors du délais prévu à l'article 19 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, (L.R.Q., c. B-1.1, Décret 920-2002) le Règlement, en regard de la décision rendue le 11 octobre 2002. ...

L'Administrateur admet que la demande d'arbitrage du 16 septembre 2003, relative aux interstices entre les lattes de bois du plancher du rez-de-chaussée qualifiés de malfaçon cachée par l'inspecteur le 4 septembre 2003, a été formulée dans le délai de 15 jours imparti à l'article 19 du Règlement.

Mais le bénéficiaire conteste tous les éléments décidés par l'inspecteur Martin le 11 octobre 2002. Il suit que la demande d'arbitrage du 16 septembre 2003 est irrecevable en regard de ces éléments suivants. ...

La première question qui se pose à l'arbitre est celle de savoir si la décision rendue par l'inspecteur Martin, le 11 octobre 2002, est définitive en regard des éléments suivants :

En vertu de l'article 19 du Règlement, l'arbitrage demandé par le bénéficiaire porte sur une décision de l'Administrateur. ...

En conséquence, l'Administrateur a bel et bien rendu une décision le 11 octobre 2002 en regard des points 1 à 5 mentionnés dans ce rapport. ...

Une décision est définitive lorsqu'elle est exécutoire aux conditions du Règlement. En tout respect, le bénéficiaire met en cause le bien-fondé et non pas le caractère exécutoire des décisions des inspecteurs. ...

Nul doute que le Règlement vise à protéger le bénéficiaire contre les manquements de l'Entrepreneur relatifs à ses obligations légales ou contractuelles.

À cette fin, le Règlement fixe non seulement le contenu de ces obligations, mais aussi le moment où le bénéficiaire doit exercer le recours enclenchant l'exécution forcée de celles-ci.

Le recours à la médiation suspend l'arbitrage, mais si la médiation échoue, le bénéficiaire doit exercer le recours à l'arbitrage dans les quinze jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur.

Constatons que l'article 19 du Règlement est rédigé sur le mode impératif et le verbe « doit » en est le signe manifeste.

Le bénéficiaire est la personne à laquelle se rattache le verbe « doit ». Le verbe « doit » inclut dans sa signification l'obligation d'agir dans un temps défini.

Une conclusion s'impose : le recours à l'arbitrage doit être exercé dans le délai prévu à l'article 19 du Règlement sous peine de déchéance, à moins que la rigueur de ce délai soit tempérée expressément ou implicitement.

Ce n'est pas le cas en l'espèce.

Pour tous ces motifs, le Tribunal accueille l'objection soulevée par l'Administrateur et décide que la demande d'arbitrage soumise le 16 septembre 2003 ne peut porter que sur les interstices entre les lattes de bois du plancher au rez-de-chaussée du bâtiment du bénéficiaire. »

[26] Voilà pour les 7 pièces produites en audience par Me Sonia Beauchamp, procureure de l'Administrateur.

Analyse de la preuve et conclusion

[27] Dans la pièce A-3 produite par la procureure de l'Administrateur, le soussigné, dans une décision du 18 novembre 2002, écrivait :

« À la fin de l'audition, les bénéficiaires se plaignent, avec raison, du fait qu'ils sont mal informés : en effet, s'ils avaient été informés dès le rapport d'inspection supplémentaire au lieu de l'être seulement le 1^{ier} octobre 2002, ils auraient certainement demandé l'arbitrage dès le 28 août, sûrement pas le 14 octobre. Quand l'administration les informe, par écrit, le 26 septembre 2002 sur la façon de s'y prendre pour aller en arbitrage, les délais sont déjà écoulés : en effet, le rapport supplémentaire porte la date du 28 août, sa réception celle du 3 septembre. Bel imbroglio pour les bénéficiaires; ce à quoi l'avocate répond que c'était tout prévu aussi dans le Contrat de garantie signé par les bénéficiaires. Mais encore là, ces derniers ne savent pas à qui s'adresser, à quel organisme, à quel tribunal. Il faudra faire quelque chose pour corriger cette lacune d'information. À tout événement, nul n'est censé ignorer la loi, et 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, pourtant de bonne foi, comme on l'a vu plus haut. »

[28] Dans le présent cas, c'est un peu la même chose. En effet la bénéficiaire, dès qu'elle eût appris qu'elle pouvait aller en arbitrage, elle l'a fait dans les jours qui ont suivi. À la décharge de l'Administrateur, les décisions des conciliateurs contiennent maintenant l'information à l'effet que les bénéficiaires n'ont que 15 jours pour aller en arbitrage.

[29] Au surplus il y a maintenant la décision de la Cour Supérieure, confirmée en appel, soit celle de l'Honorable juge Ginette Piché dont il sera question un peu plus loin.

[30] En ce qui concerne la pièce A-4, soit une décision de l'arbitre Gilles LeBire en date du 14 juillet 2002, le soussigné croit qu'il n'y a plus lieu de tenir compte d'une décision semblable puisque le jugement de l'Honorable juge Ginette Piché a conclu que le délai n'était point de rigueur. Et, d'ailleurs, par analogie l'on peut référer à l'article 484 du Code de procédure civile en matière de requête en rétractation où le délai est de 15 jours mais avec un bémol au troisième paragraphe où l'on lit :

« Ce délai de quinze jours est de rigueur; néanmoins, le tribunal peut, sur demande, et pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de six mois depuis le

jugement, relever des conséquences de son retard la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt. »

- [31] Dans la pièce A-5, l'arbitre ne connaissait pas alors la décision de l'Honorable juge Ginette Piché car ses conclusions auraient pu être bien différentes. En conséquence le soussigné n'en tient pas compte.
- [32] Dans la pièce A-6, soit le fameux jugement de l'Honorable juge Ginette Piché de la Cour Supérieure, jugement maintenu par la Cour d'Appel, il faut noter que non seulement le Tribunal réfère à l'erreur d'un avocat mais il fait ressortir aussi le fait que le mot « doit » ne crée qu'une présomption relative pouvant être écartée, même s'il fait présumer un caractère impératif. L'Honorable juge Piché est aussi d'accord avec le fait que l'expiration du délai n'emporte pas déchéance d'une part, et qu'un juge peut, aux conditions qu'il estime juste, proroger tout délai de rigueur ou non, d'autre part.
- [33] Dans la pièce A-7, l'arbitre Bernard Lefebvre n'a pas tenu compte de la décision de l'Honorable juge Ginette Piché qui est pourtant une décision de la Cour d'Appel en définitive.
- [34] Quoi qu'il en soit, dans le présent cas, la disproportion est trop grande entre le délai du Règlement et le délai encouru par les bénéficiaires pour que ces derniers puissent se prévaloir de la décision de l'Honorable juge Ginette Piché.
- [35] Comme on l'a vu plus haut, l'article 484 du Code de procédure civile met un terme de 6 mois au délai de 15 jours dans le cas d'une requête en rétractation. Le soussigné conclut qu'il s'agit, ici, de la règle à suivre considérant la pièce A-6. Or il s'est écoulé 21 mois depuis le rapport du conciliateur Gadbois ou 17 mois si l'on tient compte du rapport supplémentaire; à tout événement que l'on prenne 21 ou 17 mois, il s'agit dans les deux cas d'un délai inacceptable en équité comme en droit.
- [36] La pièce A-6 de l'Honorable Ginette Piché a sûrement la conséquence d'amenuiser la rigidité des délais du Règlement mais il y a trop d'analogie entre une requête en rétractation et une requête en révision judiciaire pour que le soussigné puisse dépasser le délai de 6 mois.

[37] Comme la présente décision intègre et cible deux points de vue à la lumière de l'abondante jurisprudence, par l'Honorable juge Ginette Piché, il faut retenir que le délai du Règlement n'est pas de rigueur absolue même s'il demeure la règle maintenant mieux balisée.

[38] Dans un but de conciliation, le soussigné a tenté de rapprocher la bénéficiaire et l'entrepreneur, étant donné que les malfaçons constatées le 26 mars 2002 par l'inspecteur Gadbois n'avaient pas été ou n'auraient pas été corrigées. Toutefois, ce fût peine perdue car M. Pierre Poulin, directeur général et propriétaire de l'entreprise de construction a tout de suite rétorqué avoir construit 1,000 maisons et n'avoir jamais eu de problèmes; il ajoute qu'il ne veut pas négocier, qu'il aime mieux aller devant la Cour, devant un Tribunal. Le constat fût donc que l'entrepreneur ne peut pas blairer la bénéficiaire.

[39] Il serait bon de rappeler à l'administrateur que, lorsqu'il y a une entente ou un abandon comme le souligne l'inspecteur Gadbois dans son rapport supplémentaire en date du 10 septembre 2002, il faudrait avoir la signature des parties; on ne pourrait pas contredire un écrit valablement fait. Comme on l'a vu dans ce cas-ci, la bénéficiaire nie une entente et nie un abandon quant à ses réclamations concernant les malfaçons devant être corrigées dans le rapport d'inspection du 1^{er} mai 2002 par l'inspecteur Gadbois. Quid de l'apparence de justice pour le " consommateur " qui n'a plus maintenant que son recours devant un tribunal civil ? Pourquoi un bénéficiaire voudrait-il perdre un acquis, un droit obtenu ?

[40] **PAR CES MOTIFS, l'arbitre :**

CONSIDÉRANT le témoignage de la bénéficiaire lors de l'audition,

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie,

CONSIDÉRANT le Code de procédure civile,

CONSIDÉRANT le Code civil,

CONSIDÉRANT la Loi sur l'interprétation,

CONSIDÉRANT la doctrine et l'actuelle jurisprudence,

[41] **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,

[42] **REJETTE** ladite demande.

[43] **RÉSERVE** les recours des parties devant un tribunal civil

COÛTS

[44] En ce qui concerne les frais, comme les bénéficiaires n'ont pas eu gain de cause, l'arbitre doit répartir les coûts selon l'article 123.

[45] En conséquence, les frais de l'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\$, et l'Administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, 19 avril 2004



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)