

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL

Le 1 avril 2002

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

---

Syndicat de la copropriété  
Serge Brouard  
11320 ave Armand Lavergne  
Montréal Qc. H1H 5W3

Bénéficiaire

---

Les Constructions Beau-Design inc.  
5685 rue Iberville  
Montréal Qc. H2G 2B6

Défenderesse

Et

La Garantie des Bâtiments résidentiels  
Neufs

De l'A.P.C.H.Q. inc. Mise en cause

Représenté par Me François Caron

Le 27 février, le soussigné était nommé arbitre par Soréconi conformément aux dispositions du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Suite à une visite des lieux par l'inspecteur du plan, et en présence de Monsieur Serge Brouard bénéficiaire ainsi que de Dominique Dion de Les Constructions Beau-Design inc .ci-après appelé l'entrepreneur.

Prenant connaissance du rapport de l'inspecteur Monsieur Pierre Bonneville T.P. Rapport du 14 décembre 2001; le bénéficiaire: Syndicat de la copropriété du 11320 11322 et 11324 de l'avenue Armand Lavergne représenté par Monsieur Serge Brouard. loge une plainte auprès de la Société pour la résolution des conflits

Les points contestés sont les suivants:

- a) l'infiltration d'eau au bas de la porte du garage.
- b) dommage à la porte de façade.
- c) conformité du système électrique.

Cependant, le soussigné est prévenu par une correspondance en date du 22 janvier 2002 que la recevabilité de la demande du bénéficiaire de la garantie sera contestée dès le début de l'audition, car la demande d'arbitrage aurait été formulée hors délai; par conséquent il n'y a pas eu de visite des lieux par le soussigné.

Une audition fut tenue par le soussigné le 25 mars 2002 au Palais de Justice de Laval.

Étaient présent à l'audition:

Bénéficiaire: Monsieur Serge Brouard représentant le syndicat de copropriété.

Me François Caron: Représentant l'administrateur du plan de garantie de l'A.P.C.H.Q.

Monsieur Claude Bédard: Représentant de: Les Construction Beau-Design inc. était absent.

LES FAITS

Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties comment il entend procéder, qu'il est le maître de la procédure, qu'il tient compte des dispositions du Code de Procédure civile et du Code civil du Québec(article 128,5oc) que la décision sera conforme aux règles de droit, et le cas échéant, il tient compte de l'équité (article 116) car le bénéficiaire n'a pas de procureur.

1

Comme il y a une objection soumise par la défenderesse, qui affirme 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. Elle soumet également que lorsqu'une loi impose un délai, le non respect du délai imposé, amène la déchéance. Enfin l'article 51 de la loi d'interprétation( L.R..Qc. 1-6) 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.

L'article 19 du Règlement édicte que:

“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.

Par ailleurs, le Tribunal d'arbitrage tire sa juridiction du Règlement. Les articles 106 et 107 du dit règlement édictent que:

“106. Tout différend portant sur une décision de l’administrateur concernant une réclamation .... relève 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 de la réception par poste recommandée de la décision de l’administrateur.....L’organisme voit à la désignation de l’arbitre.(Les soulignements sont de l’arbitre)

L’article 140 du règlement édicte que: un bénéficiaire ne peut par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

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.

L’article 39 de la loi d’Interprétation précitée 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.

Le bénéficiaire déclare, que selon lui, l’entrepreneur, l’inspecteur du plan ainsi que l’administrateur du plan n’ont pas respecté les délais. Il déclare avoir posté une lettre recommandée à l’entrepreneur Les Constructions Beau- Design inc. le 27 septembre 2001; dans laquelle lettre étaient mentionnés 8 points non conformes aux règles de l’art.

De plus une télécopie est expédiée à Madame Martine Lambert de l’A.P.C.H.Q. mentionnant 2 autres points à ajouter à la précédente lettre

Le premier octobre 2001, une lettre expédiée par l’administrateur du plan de garantie à l’entrepreneur: Les constructions Beau-Design inc. l’avisant d’intervenir dans les 15 jours suivant la réception de la dite lettre, afin de remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire. Il semble bien que rien n’avait été fait pour remédier aux problèmes mentionnés dans la lettre du 27 septembre 2001 postée à l’entrepreneur par le bénéficiaire.

L’inspecteur du plan fait son inspection le 27 novembre 2001, et le rapport parvient au bénéficiaire le vingt et un décembre 2001. Selon les documents, il s’est donc écoulé presque huit mois entre la réception du bâtiment qui était le 13 avril 2001 et la parution du rapport de l’inspecteur du plan de garantie. Ce qui fait dire au bénéficiaire, qu’il doit se conformer aux délais, mais l’entrepreneur et l’administrateur ne s’en préoccupent guère. C’est pourquoi avec ces retards, la période des fêtes, lui donna seulement (5) jours ouvrables au lieu de (8 jours) pour formuler sa demande d’arbitrage.

Sur ce, la défenderesse mentionne qu’il s’agit de délais de formalité et non de délais imposés par des articles du règlement. Dès lors le bénéficiaire déclare qu’il laisse tomber la majorité des points dénoncés dans la lettre expédiée à Monsieur Claude Bédard de: Les Constructions Beau-Design inc. du 27 septembre 2001, mais conteste toujours les points 2-3 et 5 du rapport de l’inspecteur du plan de garantie; le bénéficiaire mentionne également le point 3 dans la lettre du 27 septembre 2001, mais d’un air désabusé, laisse tomber.

## DÉCISION

Par la lettre du 27 septembre 2001 le bénéficiaire a bel et bien avisé l’entrepreneur des malfaçons; mais étant donné la lenteur manifestée, dû à l’ensemble des formalités bureaucratiques, le formulaire de demande d’arbitrage a été formulé hors délai.

Le soussigné déplore grandement les délais manifestés par l’entrepreneur et l’administrateur du Plan de Garantie.. La preuve démontre que ces délais ont occasionné la tardiveté de la demande d’arbitrage par le bénéficiaire, dans les délais prescrits par le règlement.

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.

## LES COÛTS

En ce qui concerne les frais, comme le bénéficiaire n'a pas gain de cause, l'arbitre doit départager les coûts selon l'article 123 et l'article 37 deuxième alinéa du plan de garantie.

En droit, selon le soussigné, la Garantie est contractuellement et légalement obligée de remplir les obligations de l'entrepreneur quand ce dernier n'y satisfait pas lui-même, dans les limites du contrat.

Or, l'entrepreneur ne satisfait à ses obligations, et ne subit pas de préjudices dans la dénonciation tardive puisqu'il est admis que les problèmes existaient lors de la prise de possession.. Qui plus est, même si nous ne sommes pas dans les plus strictes limites du Contrat avec caution, il est clair que, légalement, le 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 du bénéficiaire lors de la demande d'arbitrage, il m'apparaît qu'il doit quand même supporter en partie les coûts d'arbitrage.

Comme ce règlement peut être assimilé aux autres réglementations pour la protection des consommateurs, le soussigné croit que les frais encourus par le bénéficiaire, pour en appeler de la décision de l'administrateur du Plan de Garantie de L'A.P.C.H.Q. 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, sont partagés entre le bénéficiaire( Le Syndicat de la copropriété 11320 11322 11324 de l'avenue Armand Lavergne ) pour une somme de 72.00\$ dollars; et l'administrateur du Plan de Garantie de l'A.P.C.H.Q. pour la balance des coûts du présent arbitrage.

-----  
Gilles LeBire Arbitre