

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE LAVAL**

Le 30 octobre 2002

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

---

MONSIEUR GILLES LEBIRE  
ARBITRE

---

Organisme d'arbitrage autorisé par  
La Régie du bâtiment du Québec

**SORECONI**  
(Société pour la résolution des conflits inc.)

MADAME SONIA et MONSIEUR  
NOUBAR TAKHMIZDJIAN

**APPELANTS**

LES CONSTRUCTIONS BÉTAPLEX INC.  
**ENTREPRENEURS**  
Représentés par Me Denis Bouchard

Et

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

MIS EN CAUSE

Représenté par: Me François Caron

Le 27 juillet 2002, le soussigné était nommé arbitre par Soréconi conformément aux dispositions du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

1) Suite à une demande d'indemnisation par les bénéficiaires, pour retard de livraison de leur maison, l'administrateur du plan, dans sa décision en date du 13 mai 2002, ne peut considérer la dite demande, faute de pièces justificatives valables,

2) Également à une visite des lieux par l'inspecteur du plan, en présence des bénéficiaires: Madame Sonia et Monsieur Noubar Tachnizdjian, l'entrepreneur n'était pas présent; dans le rapport du 1 & mai 2002, l'inspecteur en vient à la décision suivante:

En vertu du contrat de garantie: La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. inc. doit considérer les points suivants # 1 à # 12 qui suivent:

L'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés aux points # 1 à #20 à l'intérieur d'un délai de 30 (trente) jours suivant la réception du présent rapport:

- 1) céramique murale à la cuisine.
- 2) joint de silicone manquant à la base de la douche de la salle de bain principale
- 3) finition de la corniche.
- 4) calfeutrage extérieur.
- 5) peinture des fenêtres du sous-sol.
- 6) emplacement des luminaires au mur de la salle d'eau.
- 7) tuile de céramique endommagée à l'entrée de la salle familiale.
- 8) moulure métallique trop courte en haut du bain à la salle de bain secondaire à l'étage.
- 9) moulure blanche de coin au revêtement de céramique mural de la salle de bain secondaire à l'étage.
- 10) accès à la porte arrière.
- 11) interrupteurs électriques inopérants.
- 12) fonctionnement du robinet de la douche à la salle de bain des maîtres.

Les points # 13 à # 44 ne sont pas retenus au rapport de l'inspecteur du plan. Une plainte est formulée, le soussigné est prévenu par une correspondance en date du 14 août 2002, que la recevabilité de la demande des bénéficiaires 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.

Étaient présents à l'audition:

Madame Sonia Takhznizdjian et Monsieur  
Noubar Takhmizdjian, bénéficiaires

Monsieur Joseph Takhmizdjian.  
Madame Hasmik Taklunizdjian

Me Martin Janson représentant des bénéficiaires

Me François Caron représentant le Plan  
de garantie de l'A.P.C.H.Q.

et

Me Denis Bouchard représentant des  
Constructions Bétaplex inc.

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 civil et du code civil du Québec (ail 128, 50c) que la décision sera conforme au règle de droit, et le cas échéant, il tient compte de l'équité (art 116).

Il est convenu qu'une audition commune sera tenue, car il y a deux dossiers presque identiques; cependant deux décisions seront rédigées.

Position de l' administrateur.

Le procureur du plan prétend que les bénéficiaires ont reçu les rapports d'inspection datés respectivement du 13 et du 16 mai 2002. Cependant ils ont présenté leur demande d'arbitrage le 28 juin 2002, soit plus de quinze (15) jours après la réception des dossiers de l'administrateur du plan de garantie.

Comme il y a une objection soumise par la défenderesse, qui affirme que la demande a été faite plus de quinze 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 soutient 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:

"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.

L'article 110 du règlement édicte que: un bénéficiaire ne peut par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

Le procureur insiste sur le fait qu'il s'agit ici d'un délai de déchéance (" pour que la garantie s'applique".. et non pas d'un délai de formalité.

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. Selon le procureur, l'article 2878 du Code civil permettrait à l'arbitre de rejeter d'office la demande d'arbitrage.

Le procureur convient que le délai de 15 jours est court, mais il ne peut rien y faire. Il demande au Tribunal de rejeter la demande d'arbitrage et de maintenir la décision de l'administrateur du plan. Encore une dernière fois, il mentionne que la jurisprudence arbitrale a établi clairement que le délai de 15 jours giste un délai de rigueur et une demande tardive doit être rejetée.

À ce sujet, il dépose plusieurs sentences arbitrales à savoir:

1) Centis et Jorge c. Les constructions Naslin inc., C.A.C.N.I.Q. organisme d'arbitrage, décision du 08 11 2001 rendue par l'arbitre Robert Masson.

2) Jacques Rochefort c. Etmar construction inc .et Qualité Habitation, décision rendue le 13 mai 2002 par Réal Bibeau arbitre.

3) Coffrage Legault St-Pierre inc c. La Régie du Bâtiment du Québec décision rendue le 13 octobre 1993, par M. le Juge Claude St-Arnaud. Tribunal du Travail.

4) Marcelle Pellerin c. Robert Thérien Cour du Québec, décision rendue le 19 décembre 1994 par les Juges Louis Vaillancourt, Denis Charette et Jean-Claude Paquin.

5) Naicis Holding Ltd c. Le Sous-Ministre du Revenu du Québec décision rendue le 21 décembre 1984 par les Juges Montgomery Lajoie et Nichols. Cour D'Appel.

6) Ingénierie B.G. Checo Ltd c. Gaston Descoteaux décision rendue le 16 mars 1981 par les Juges Bernier Monet et Beauregard. Cour d'Appel.

7) Jenkins et Girard c. Groupe Brimko inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'A.P.C.H.Q. inc. décision rendue le 8 mai 2002, par Monsieur Claude Dupuis ing. Arbitre..

8) Syndicat de copropriété Domaine du Mesnil-phase 111 c. Constrobou (1977 ) inc. et la Garantie Habitation du Québec, décision rendue le 05 avril 2001 par Me Jean Moisan arbitre.

9) Syndicat de la Copropriété représenté par Serge Brouard c. Les Constructions Beau-Design inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'A.P.C.H.Q. inc., Soréconi, organisme d'arbitrage. Décision rendue le 1<sup>er</sup> avril 2002, par Gilles LeBire arbitre.

### POSITION DES BÉNÉFICIAIRES

Suite à la décision de l'inspecteur du Plan de garantie, les bénéficiaires non satisfaits décident de faire appel à un avocat, mais lequel? Monsieur Joseph Talchmizdjian, fils de Sonia et Noubar Taklunizdjian , ancien élève de Me André Lacombe, se charge de faire les démarches nécessaires.

Lors de son témoignage, il mentionne qu'une rencontre a eu lieu entre ses parents, son beau-frère, lui-même et Me André Lacombe, à qui le mandat est octroyé, et ce dernier fera les démarches nécessaires pour demander l'arbitrage. Me Lacombe mentionne qu'il connaît la procédure, qu'il s'occupe de tout et qu'il n'y aura pas de problème.

t Dans une lettre datée du 5 juin 2002, adressée à l'A.P.C.H.Q., Me Lacombe mentionne qu'il a reçu instruction de la part des bénéficiaires de soumettre le différend qui existe entre ces derniers et Bétaplex inc. à l'arbitrage.

Le 7 juin 2002, La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'A.P.C.H.Q. répond à Me André Lacombe. Dans le deuxième paragraphe de ladite lettre, on peut y lire ce qui suit: " Selon les dispositions prévues à l'article 2.1 de la section C du contrat de garantie " vous pouvez faire valoir les argumentations de vos clients face à ces décisions de Monsieur Jocelyn Dubuc en faisant prévaloir à vos clients le processus d'arbitrage spécialement prévu à cet effet."En ce sens, vous devrez communiquer avec l'un des organisme dûment mandaté pour agir comme arbitre dans le cadre du programme de garantie.

À cet égard trois organismes sont cités avec leur adresse et numéro de téléphone.

Plusieurs jours se passent sans nouvelle. Le témoin fait plusieurs démarches afin de rejoindre Me Lacombe. A son bureau, la secrétaire lui répond qu'il est à la cour ou bien absent, à une autre occasion qu'il est en vacance. Après plusieurs appels téléphoniques, finalement il rejoint Me Lacombe le 26 juin 2002 vers 4.00 p.m. voici le résumé de la conversation:

Monsieur Joseph :Qu'est-ce qui se passe? On attend des nouvelles de vous, quand allons-nous en arbitrage?

C'est alors qu'il apprend que la demande a été faite au mauvais endroit.

Monsieur Joseph: Comment se fait-il due vous ayez fait une telle erreur?

Me Lacombe: Faites-vous -en pas Me Bouchard a fait la même erreur, mais il y aura une entente entre les parties. Je vous fais parvenir une copie de la lettre que j'ai reçue de l'A.P.C.H.Q. mentionnant les organismes habilités à recevoir les demandes d'arbitrage.

La conversation terminée, Monsieur Joseph communique avec sa mère, lui racontant la conversation. Sa mère téléphone chez Soréconi. Sur les conseils de Monsieur Ouellet; Monsieur Joseph, sa soeur et sa mère complètent les formulaires de plainte. Le lendemain, Monsieur Joseph apporte les documents chez Soréconi; les formulaires sont donc reçus le 28 juin 2002.

Après ce témoignage, Me Caron fait témoigner Me Denis Bouchard. Me Bouchard produit une lettre datée du 20 juin 2002, la teneur de cette lettre est la suivante:

"Nous désirons faire suite, par la présente, à nos divers échanges téléphoniques, correspondances et rencontres eu égard à la marche des deux (2) dossiers mentionnés en rubrique.

Lors d'une conversation téléphonique, vous nous aviez affirmé avoir déposé les demandes d'arbitrage dans les présents dossiers. Or ni notre cliente, ni les administrateurs de la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. inc. ne semble avoir reçu quelque avis ou notification en ce sens.

Auriez l'obligeance de nous indiquer si une telle demande d'arbitrage a été faite et, si oui, auprès de quel organisme accrédité pour ce faire.

Dans un second temps, notre cliente a tenté à plusieurs reprises d'entrer en contact avec les vôtres afin de procéder à l'exécution de travaux correctifs. Il a été jusqu'à présent impossible pour notre cliente de "**céduler**" quelques rendez-vous que ce soit pour l'exécution desdits travaux.

Or, hier le 19 juin 2002, le représentant de notre cliente, Monsieur Nazir Aridi a constaté que vos clients faisaient exécuter des travaux de peinture aux fenêtres du sous-sol des immeubles, travaux que nous nous étions spécifiquement engagés à faire au terme du certificat de parachèvement et des lettres qui ont été adressées fin février, début mars 2002, à vos clients."

Me Bouchard n'a jamais reçu de réponse de Me Lacombe.

Continuant son argumentation, Me Janson considère que la teneur de la correspondance entre le procureur des bénéficiaires et l'A.P.C.H.Q. démontre que tous les intéressés savaient que l'on s'acheminait vers l'arbitrage.

Conséquemment, l'erreur ou la négligence de l'avocat ne devrait pas préjudicier les bénéficiaires, surtout tenant compte d'un délai si court, et de la diligence qu'ils ont démontrée dès qu'ils ont su que la demande d'arbitrage n'avait pas été complète.

De plus considérant: Le code de procédure civil  
La loi sur l'interprétation  
La loi sur la protection du consommateur

À l'appui de son argumentation Me Janson dépose les documents suivants:

- 1) Cour suprême du Canada  
Hamel c. Brunet.
- 2) Cour d'appel  
Gilles Paquet c. Ent. Végo Ltée
- 3) Cour d'appel du Québec  
Têtu c. Bouchard
- 4) Cour Supérieur du Canada  
Pont-Viau (cité) c. Gauthier Mfg Ltd.
- 5) Cour Supérieure du Canada  
Bowen c. Montréal (ville)

- 6) Cour du Québec ( chambre civile)  
Sophie et André Gascon c. Timothy Riley et Francis Salter
- 7) Cour Supérieure (procédures allégées)  
Denise Dionne c. Soc. Des technologies de l'aluminium Lté

## DÉCISION

À la lumière des témoignages lors de l'audition, de l'étude de tous les documents parvenus au soussigné, les preuves déposées, à la lueur du droit , compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage; le soussigné en vient à la décision suivante.

Que due à l'erreur de leur avocat, les bénéficiaires ont été contraints à formuler leur demande d'arbitrage tardivement.

Que dans le présent cas, nous pouvons estimer qu'un délai plus long aurait avantage les bénéficiaires.

Que dans le contrat de garantie signé par l'entrepreneur et les bénéficiaires, on devrait mentionner aux paragraphes; 2 recours ou au paragraphe 2.3 arbitrage le nom, l'adresse numéro de téléphone respectif des organismes habilités à recevoir les demandes d'arbitrage. Avec ces informations, des erreurs de ce genre seraient éliminées et de nombreuses démarches exemptées.

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.

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

L'article 105 édicte qu'une personne ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

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

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

Après cet énoncé terminé, le soussigné tient à mentionner aux parties ce qui suit: Faisant référence au rapport de l'inspecteur du Plan, concernant les points 1 @ 12 rapport en date du 16 mai 2002, l'entrepreneur doit exécuter dans les meilleurs délais les travaux précités.

Il est bien entendu que les bénéficiaires doivent collaborer et se rendre disponibles pour faciliter l'exécution de ces travaux.

## LES COUTS

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 pas à ses obligations, et ne subit pas de préjudice 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 des bénéficiaires lors de la demande d'arbitrage, il m'apparaît qu'il doit supporter en partie les coûts de l'arbitrage.

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 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 les bénéficiaires pour une somme de 75.00\$; 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

Ce 30 octobre 2002