

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

No. de référence de SORECONI : 050120001
No. de référence de l'arbitre: 13 249-2

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

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Montréal, le 18 juillet 2005

LES MAISONS ZIBELINE INC.

« Entrepreneur » / Demanderesse

c.

FRANÇOIS GAGNON

« Bénéficiaire » / Défendeur

-ET-

**LA GARANTIE DES MAISONS
NEUVES DE L'A.P.C.H.Q.**

« Administrateur » / Mise en cause

SENTENCE ARBITRALE INTERLOCUTOIRE

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES QUANT À LA RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE D'ARBITRAGE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION INTERLOCUTOIRE SUIVANTE:

1. FAITS ET PROCÉDURES

Le Bénéficiaire a pris possession de son unité de condominium et a procédé à la réception de sa partie privative le 18 décembre 2003. Une somme de deux mille neuf cent dollars (2 900,00 \$) a été retenue sur le prix de vente par le Bénéficiaire. Le 9 juillet 2004, le Bénéficiaire fit parvenir

une lettre à l'Entrepreneur lui demandant d'effectuer certains travaux, à défaut de quoi il serait dans l'obligation d'entreprendre des procédures. À la même date, le Bénéficiaire remplissait une demande de réclamation auprès de l'Administrateur. Le 20 août 2004, un avis de 15 jours fut émis par l'Administrateur et l'inspection du bâtiment par l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur, Monsieur Pierre Bonneville, eut lieu le 18 novembre 2004. La décision fut rendue le 3 décembre 2004, et reçue par l'Entrepreneur le 8 décembre 2004. Une convention relative au dépôt en fidéicomis à être complétée par le Bénéficiaire accompagnait la décision.

Le ou vers le 10 décembre 2004, l'Entrepreneur rejoignit l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur afin d'obtenir des renseignements relativement à la décision reçue et quant à la procédure à suivre pour contester la décision. Selon le témoignage de l'Entrepreneur, Monsieur Bonneville lui aurait expliqué que la décision était non exécutoire tant et aussi longtemps que le Bénéficiaire n'aurait pas déposé la somme de deux mille neuf cent dollars (2 900,00 \$) en fidéicomis mais que par ailleurs, il avait un délai de 15 jours pour contester la décision de l'Administrateur.

Selon la compréhension de l'Entrepreneur, le fait que la décision était non exécutoire signifiait non seulement qu'il n'avait pas à effectuer dans l'immédiat les travaux requis en vertu de la décision du 3 décembre 2004 mais également que le délai légal de quinze (15) jours pour porter la décision en arbitrage était suspendu et ce, jusqu'au moment où il recevrait un avis de dépôt par le Bénéficiaire de la somme de deux mille neuf cent dollars (2 900,00 \$) en fidéicomis.

Le Bénéficiaire retourna la convention de fidéicomis dûment signée à l'Administrateur et déposa la somme de deux mille neuf cent dollars (2 900,00 \$) en fidéicomis auprès de ce dernier le 13 décembre 2004.

Or, ce n'est que le 10 janvier 2005 que l'Administrateur fit parvenir à l'Entrepreneur, pour signature, une copie de la convention de fidéicomis dûment signée par le Bénéficiaire ainsi qu'une mise en demeure d'effectuer les travaux conformément à la décision du 3 décembre 2004. Ladite mise en demeure et ladite copie de la convention de fidéicomis furent reçues par l'Entrepreneur le 12 janvier 2005.

Le 20 janvier 2005, soit huit (8) jours après la réception de la mise en demeure et de la copie de la convention de fidéicommiss, l'Entrepreneur fit parvenir à l'organisme SORECONI sa demande d'arbitrage.

L'Administrateur soulève un moyen préliminaire quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage qui a été présentée hors délai et allègue qu'en conséquence, l'Entrepreneur ne peut se prévaloir de la demande d'arbitrage.

2. QUESTION EN LITIGE

- 1) Est-ce que la demande d'arbitrage présentée le 20 janvier 2005 a été faite dans le délai légal fixé à l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « *Règlement* »)?;
- 2) Advenant une réponse négative à la première question, est-ce que ce délai est un délai de rigueur et qui, par conséquent, ne peut être prorogé par l'arbitre ?
- 3) Advenant une réponse négative à la deuxième question, est-ce que les circonstances en l'espèce justifient une prorogation du délai ?

3. ANALYSE ET DÉCISION

A) Demande d'arbitrage du 20 janvier 2005

L'article 35 du *Règlement* énonce :

« 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. »

La preuve est non équivoque quant à la date de réception de la décision de l'Administrateur par l'Entrepreneur, soit le 8 décembre 2004. La disposition législative reproduite ci-haut est elle aussi, par ailleurs, parfaitement claire et non équivoque. Le délai de quinze (15) jours débute à la réception de la décision de l'Administrateur et non à la réception de l'avis de dépôt de la retenue ou de la mise en demeure de réaliser les travaux. En conséquence, la demande d'arbitrage aurait dû être faite au plus tard le 23 décembre 2004.

La deuxième question demeure : s'agit-il d'un délai de rigueur, auquel cas l'arbitre ne peut le proroger (sauf, peut-être, dans l'hypothèse de l'impossibilité en fait d'agir) ou, au contraire, s'agit-il d'un délai indicatif (ou de procédure), auquel cas l'arbitre peut le proroger dans la mesure où les circonstances le justifient ?

B) Nature du délai de 15 jours

Lors de l'audience, l'Administrateur et l'Entrepreneur reconnurent que le délai prévu à l'article 35 du *Règlement* n'est pas un délai de rigueur et qu'il peut être prorogé si les circonstances le justifient.

Par ailleurs, les parties ont soumis au tribunal une jurisprudence abondante sur la question¹, laquelle mérite que l'on s'y attarde.

¹ **Décisions considérant que le délai est de rigueur** : *Fortin c. Administrateur du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Garantie Qualité-Habitation, G.A.M.M.*, rendue le 13 décembre 2003 (arbitre Bernard Lefebvre); *Lemieux c. Le Groupe Platinum Construction Inc.*, SORECONI, rendue le 14 juillet 2003 (arbitre Gilles Lebire); *Simoneau c. Les constructions Lamtel Inc.*, SORECONI rendue le 18 novembre 2002 (arbitre Marcel Chartier); *Les constructions Naslin Inc. c. La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q., C.A.C.N.I.Q.* rendue le 8 novembre 2001 (arbitre Robert Masson) **Décisions considérant que le délai est indicatif** : *Pariante-Müller c. Pronotech Construction Inc.*, SORECONI rendue le 16 mars 2005 (arbitre Suzanne Chartier); *Leduc c. Les résidences Pro-fab Inc.*, SORECONI rendue le 19 octobre 2004 (arbitre Alcide Fournier); *Pelletier c. C=BO2 Inc.*, SORECONI rendue le 8 juillet 2004 (arbitre Alcide Fournier); *Acacleto c. Maisons Charplexe Inc.*, SORECONI rendue le 9 février 2004 (arbitre Marcel Chartier); *Roy c. Les résidences Pro-fab Inc.*, SORECONI rendue le 6 février 2004 (arbitre Marcel Chartier); *Takhmizdjian c. SORECONI, REJB 2003-44527(C.S.)*.

Une analyse exhaustive des principes d'interprétation est faite concernant l'article 19 du *Règlement* (l'équivalent de l'article 35 du *Règlement*, en matière de copropriété divise) dans le jugement *Takhmizdjian c. Soreconi*² rendue le 9 juillet 2003 par l'Honorable Ginette Piché, juge à la Cour supérieure du Québec.

Cette décision impliquait également une question concernant l'erreur de l'avocat. La juge Piché conclut, dans un premier temps, que le délai de 15 jours prévu à l'article 19 du *Règlement* n'est pas de rigueur et, dans un deuxième temps, que les justiciables n'ont pas à subir les conséquences de l'erreur de leur avocat. Il s'agit de deux conclusions distinctes et non d'une seule.

Depuis que cette décision a été rendue, elle a été suivie de façon constante, selon la jurisprudence³. De plus, les décisions soumises par le procureur de l'Administrateur selon lesquelles le délai en question constitue un délai de rigueur sont soit antérieures à la décision de la juge Piché de la Cour supérieure⁴ ou concomitante⁵. Par ailleurs, l'une d'elles est postérieure à cette décision mais la décision de la juge Piché n'a tout simplement pas été plaidée⁶.

Au surplus, la présence de l'article 116 du *Règlement*, lequel permet au tribunal de juger en équité lorsque les circonstances le justifient tend à indiquer que le délai en question ne peut être de rigueur. L'article 116 du *Règlement* se lit comme suit :

« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

² Précité note 1.

³ *Pitre c. Les Développements Groupe Montclair Bois Franc Inc.*, G.A.M.M. rendue le 24 mars 2005 (arbitre Jeffrey Edwards); *Pariente-Müller c. Pronotech Construction Inc.*, SORECONI rendue le 16 mars 2005 (arbitre Suzanne Chartier); *Leduc c. Les résidences Pro-fab Inc.*, SORECONI rendue le 19 octobre 2004 (arbitre Alcide Fournier); *Pelletier c. C=BO2 Inc.*, SORECONI rendue le 8 juillet 2004 (arbitre Alcide Fournier); *Acacleto c. Maisons Charplexe Inc.*, SORECONI rendue le 9 février 2004 (arbitre Marcel Chartier); *Roy c. Les résidences Pro-fab Inc.*, SORECONI rendue le 6 février 2004 (arbitre Marcel Chartier).

⁴ *Simoneau c. Les constructions Lamtel Inc.*, SORECONI rendue le 18 novembre 2002 (arbitre Marcel Chartier); *Les constructions Naslin Inc. c. La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q.*, C.A.C.N.I.Q. rendue le 8 novembre 2001 (arbitre Robert Masson).

⁵ *Lemieux c. Le Groupe Platinum Construction Inc.*, SORECONI, rendue le 14 juillet 2003 (arbitre Gilles Lebire).

⁶ *Fortin c. Administrateur du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Garantie Qualité-Habitation*, G.A.M.M., rendue le 13 décembre 2003 (arbitre Bernard Lefebvre).

En effet, si le délai de l'article 35 (et d'autres articles) du *Règlement* devait être de rigueur, le législateur aurait, en toute logique, imposé une restriction en ce qui concerne les délais et le pouvoir de l'arbitre de tempérer les rigueurs d'un formalisme juridique et judiciaire.

Il suffit de constater, pour les faits de la présente objection préliminaire, que le seul arrêt clair sur cette question précise demeure celui de la Cour supérieure dans la décision *Takhmizdjian*⁷ qui a conclu au caractère indicatif du délai en question. De plus, le tribunal d'arbitrage constate que la Cour d'appel a accueilli une requête en rejet d'une inscription en appel du jugement de la juge Piché de la Cour supérieure tout en confirmant le bien fondé de cette décision⁸.

En conclusion, le tribunal est d'avis que le délai de l'article 35 du *Règlement* n'est pas un délai de rigueur. Le tribunal considère cependant que le délai indiqué à l'article 35 du *Règlement* doit être respecté et que celui-ci ne doit être prorogé que si les circonstances le justifient.

Il faut donc ensuite déterminer si les circonstances, en l'espèce, justifient la prorogation du délai.

C) Circonstances en l'instance

Dans la présente instance, il découle de la preuve ce qui suit :

Selon le témoignage de l'Entrepreneur, M. Bonneville lui aurait dit que le délai de 15 jours débutait au moment où il recevrait la copie de la convention de fidéicommiss. L'Entrepreneur explique, de plus, que sa compréhension découle aussi de la lettre accompagnant le rapport d'inspection du 3 décembre 2004, laquelle énonce :

« À cet effet, nous joignons au présent rapport une convention de dépôt en fidéicommiss qui devra être signée par les parties impliquées et être retournée à La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ dans les plus brefs délais. Dès que les parties impliquées se seront conformées aux exigences mentionnées ci-dessus, l'entrepreneur sera mis en demeure de se conformer aux décisions rendues par La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (...). » (L'emphase est du soussigné.)

⁷ Précité note 1.

⁸ 500-09-013670-039, jj. Delisle, Thibault, Lemelin, 20 octobre 2003.

L'Entrepreneur témoigne qu'il attendait de recevoir l'avis de dépôt et ladite mise en demeure pour contester la décision en arbitrage. De plus, si le tribunal accepte, pour fins d'argumentation seulement, de faire partir le délai depuis la réception de ladite mise en demeure, alors, l'Entrepreneur aurait respecté le délai légal de quinze (15) jours édicté à l'article 35 du *Règlement*.

À l'opposé, le témoignage de Monsieur Bonneville est à l'effet qu'il aurait mentionné à l'Entrepreneur que seule l'exécution des travaux était suspendue et que le délai pour contester était de quinze (15) jours à partir de la réception de la décision, indépendamment de la date du dépôt de la retenue ou de la mise en demeure.

L'Entrepreneur allègue aussi qu'à partir du 17 décembre 2004, les bureaux de l'Administrateur étaient fermés en raison des vacances de la construction et qu'en raison de ce fait, la demande d'arbitrage n'aurait pas évolué plus rapidement. Le tribunal ne peut accepter cet argument puisque la demande d'arbitrage devait être acheminée à un organisme d'arbitrage accrédité et non à l'Administrateur.

Cependant, le tribunal note que le formulaire explicatif de la procédure d'arbitrage qui est parfois joint à la décision et sur lequel les trois (3) organismes d'arbitrage accrédités par la Régie du bâtiment du Québec apparaissent n'a pas été transmis aux parties. Selon monsieur Bonneville, c'est à la demande de la Régie du bâtiment du Québec que ce document n'est plus transmis aux parties, mais que par ailleurs, selon la réforme à venir sous peu, ledit formulaire devrait être obligatoirement acheminé aux parties. Le tribunal constate effectivement que le formulaire explicatif répond à un besoin et qu'il est utile pour la compréhension du régime d'appel en vertu du *Règlement* par les parties.

Enfin, comme dernier argument, la procureure de l'Entrepreneur plaide que lors de l'exercice de son pouvoir de proroger le délai ou non, le tribunal d'arbitrage doit considérer le préjudice qui serait subi par l'Entrepreneur selon que le délai est ou n'est pas prorogé. Ainsi, à cet égard, si le délai est prorogé, le seul préjudice qui sera subi par l'Administrateur et par le Bénéficiaire en sera un de **délai**, alors que si le délai n'est pas prorogé, l'Entrepreneur perdra son **droit** de

contester la décision et sera tenu d'exécuter une prestation qu'il ne devrait peut-être pas exécuter si le tribunal d'arbitrage s'était prononcé sur le fond du litige.

Le tribunal d'arbitrage désire souligner que, à son avis, toutes les parties sont de bonne foi.

Il appert, par ailleurs, que le malentendu relève de la mauvaise compréhension de la part de l'Entrepreneur quant à la procédure à suivre en vertu du *Règlement*. L'Entrepreneur explique qu'il en est à sa première demande d'arbitrage (ce fait n'a pas été contesté) et qu'il n'est pas un juriste. Bien que de façon générale le *Règlement* ait pour but principal la protection des intérêts des bénéficiaires, profanes en la matière, il reste que le caractère indicatif du délai de l'article 35 du *Règlement* n'est pas changé lorsque la partie défaillante à le respecter est l'entrepreneur.

Selon l'avis du tribunal d'arbitrage, compte tenu de l'ensemble des circonstances, notamment des explications fournies par l'Entrepreneur, de l'objectif du régime du *Règlement*, soit de permettre à la fois aux bénéficiaires et aux entrepreneurs de résoudre un conflit les opposant sans nécessairement avoir recours aux tribunaux ordinaires, considérant l'article 116 du *Règlement* et enfin le préjudice grave que subirait l'Entrepreneur de ne pouvoir porter sa demande en arbitrage, il est raisonnable de proroger, par le peu de jours requis, le délai d'appel au bénéfice de l'Entrepreneur et d'ainsi régulariser tout défaut de forme quant à la formation de la demande d'arbitrage.

D) Conclusion

Le tribunal proroge le délai et rejette l'objection préliminaire. Conformément aux dispositions de l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts de la présente décision sont à part égale entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE l'objection préliminaire soulevée par l'Administrateur;

PROROGÉ le délai de production de la demande d'arbitrage;

DÉCLARE recevable la demande d'arbitrage déposée par l'Entrepreneur;

ORDONNE la tenue d'une audience sur le fond à une date qui sera déterminée ultérieurement, après consultation des parties.

Conformément aux dispositions de l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts de la présente décision sont à la charge de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, chacun pour moitié.

Me Jeffrey Edwards, arbitre

Pour le Bénéficiaire:

Monsieur François Gagnon

900, boulevard Laval
Appartement 140
Laval, (Québec) H7S 2K2

Pour l'Entrepreneur :

Me Carla Isabel Filipe

BÉLANGER SAUVÉ

1, Place Ville-Marie, bureau 1700
Succursale Montréal Nord
Montréal, (Québec) H3B 2C1

Pour l'Administrateur :

Me Luc Séguin

SAVOIE FOURNIER

5930, boulevard Louis-H.-Lafontaine
Montréal, (Québec) H1M 1S7

Audition: 7 juillet 2005
Décision arbitrale interlocutoire: 18 juillet 2005