

CANADA

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS**

MONTREAL

**RÉSIDENTIELS NEUFS L.R.Q., c. B-1.1, r 1-
a, 185**

**DIFFÉREND Art. 19 à 24 et 106 Règlement G.O.Q.
1998 no 27, p. 3485**

Mme Nancy Dubois et M. John Desormeau

bénéficiaires de la garantie

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.**

administrateur de La Garantie

et

Bétaplex Inc.

entrepreneur

D É C I S I O N

Il s'agit de décider si l'arbitre a perdu compétence pour trancher le différend qui oppose les bénéficiaires à l'administrateur. L'administrateur et l'entrepreneur prétendent que les bénéficiaires se sont désistés de leur droit de soumettre le différend à l'arbitrage en vertu d'une demande d'annulation d'arbitrage formulée par ceux-ci le 27 mai 2003.

Me Bernard Lefebvre, arbitre; **M. John Desormeau**, pour les bénéficiaires; **Me François Caron**, procureur de l'administrateur ; **Me Marco Gaggino**, procureur de l'entrepreneur : audience tenue le 21 octobre 2003 ; décision rendue le 3 novembre 2003.

M. Desormeau soumet que la demande d'annulation de l'arbitrage fait suite à une rencontre tenue avec le conciliateur de l'administrateur et un représentant de l'entrepreneur au cours de laquelle ce représentant s'est engagé à corriger les irrégularités relevées par le conciliateur de l'administrateur. M. Desormeau affirme que l'entrepreneur n'a pas corrigé les irrégularités et ainsi, l'arbitre doit ignorer la demande d'annulation de l'arbitrage.

Avant d'aborder les considérations de droit soulevées par les parties, il y a lieu de prendre connaissance des faits.

I. LES FAITS

Le 5 juin 2002, les bénéficiaires soumettent à l'entrepreneur une liste d'éléments à corriger à sa résidence située au 245 rue Boudrias, Montréal.

Le 21 janvier 2003, l'administrateur demande à l'entrepreneur de lui soumettre les mesures correctives apportées à la suite de la dénonciation formulée par les bénéficiaires le 5 juin 2002.

Le 9 avril 2003, le conciliateur de l'administrateur inspecte la propriété des bénéficiaires et il se prononce sur quarante-deux éléments le 23 avril.

Le conciliateur constate l'engagement de l'entrepreneur d'effectuer les travaux relatifs à vingt-trois points : notamment le remplacement de la pièce métallique bosselée au haut du foyer du salon.

Le conciliateur rejette dix-sept demandes de réparation et il indique qu'il n'est pas en mesure d'établir la cause exacte du problème décrit comme suit au point numéro 42 de son rapport:

"Écoulement d'eau occasionnel sur le dessus du caisson du foyer au salon."

Le 8 mai 2003, les bénéficiaires demandent l'arbitrage des éléments rejetés par le conciliateur.

Le 27 mai 2003, les bénéficiaires informent l'arbitre de leur intention d'annuler leur demande d'arbitrage et ils s'expriment comme suit :

"Date : 2003-05-27

De : John Desormeau

Objet : APCHQ – dossier 033064

COMMENTAIRES

Pour faire suite à notre entretien téléphonique, je vous confirme mon intention d'annuler ma demande d'arbitrage.

En effet, suite à une rencontre avec M. Jocelyn Dubuc de l'APCHQ et M. Donald Vézina de Bétaplex, l'entrepreneur s'engage à effectuer les travaux requis afin de corriger les irrégularités constatées ..."

Le 6 juin 2003, le conciliateur dépose un addenda portant sur la pièce métallique bosselée au haut du foyer du salon mentionné au point 2 de son rapport du 23 avril 2003.

Le 20 juin 2003, les bénéficiaires demandent de réactiver l'arbitrage en raison des motifs suivants :

"Date : 2003-06-20

De : John Desormeau

Objet : Dossier APCHQ 033064

COMMENTAIRES :

Mon entrepreneur n'ayant pas respecté notre entente, je désire réactiver ma demande d'arbitrage..."

Le 3 octobre 2003, le soussigné convoque les parties à se présenter à l'arbitrage le 21 suivant.

Le 14 octobre 2003, le procureur de l'entrepreneur informe les parties et le Tribunal qu'il soulève une objection visant à ce que l'arbitre décline compétence pour trancher le litige opposant les bénéficiaires, l'entrepreneur et l'administrateur en raison de la demande d'annulation de l'arbitrage du 27 mai 2003 et du fait qu'ils sont hors délai pour soumettre une nouvelle demande d'arbitrage portant sur ces mêmes points.

II. ADMISSION

À l'arbitrage l'administrateur et l'entrepreneur admettent que la dénonciation de la décision rendue par le conciliateur de l'administrateur le 6 juin 2003 a été déposée dans les quinze jours de la réception de la décision de l'administrateur au sens de l'article 19 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (2001 133 G.O. II, Décret 920-2001, p. 6034).

L'entrepreneur n'a pas corrigé les irrégularités en litige.

III. ARGUMENTATION

A) Arguments de l'administrateur

L'administrateur indique que le Règlement est silencieux en regard des effets d'un désistement sur les droits des parties. En conséquence, l'arbitre doit se référer au droit commun et plus précisément au Code de procédure civile du Québec.

Les articles 262 et 264 du Code de procédure civile du Québec indiquent que :

"Chapitre IX du désistement

Art. 262. Une partie peut se désister de sa demande ou de son acte de procédure en tout état de cause.

Art. 264. Le désistement remet les choses dans l'état où elles auraient été si les demandes à lesquelles il se rapporte n'avaient pas été faites."

La demande d'annulation des bénéficiaires du 27 mai 2003 constitue un désistement qui annule le recours à l'arbitrage prévu à l'article 19 du Règlement.

La question est de savoir si la demande de réactiver l'arbitrage formulée par les bénéficiaires le 20 juin 2003 a été déposée dans les 15 jours de la décision du conciliateur de l'administrateur.

Le Tribunal doit se référer à cet égard à l'article 19 du Règlement qui postule :

"Règlement

V. Recours

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..."

Le point de départ du délai qui régit la demande de réactiver l'arbitrage se situe au 23 avril 2003 soit la date du dépôt du rapport du conciliateur. La demande de réactiver l'arbitrage datée du 20 juin 2003 ne satisfait pas la procédure énoncée à l'article 19 du Règlement et en conséquence, les bénéficiaires sont déchu de leur droit d'exercer le recours à l'arbitrage.

En vertu de l'article 2878 du Code civil du Québec le Tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours qui ne satisfait pas la prescription du Règlement.

L'administrateur soumet les autorités suivantes au soutien de sa position :

« Le désistement suivant le Code de procédure civile du Québec

- 1) KÉLADA, Henri, Les incidents, Les éditions Yvon Blais inc., Collection Points de droit, p.43 à 46.
- 2) Infirmières et infirmiers unis inc. et Institut et Hôpital neurologique de Montréal, décision du Tribunal d'arbitrage du 10 août 1993 (T.A. 93-05212), p.4 et p.5;

- 3) Banque Commerciale Italienne du Canada c. Magas Development corp., (1992) R.D.I 246 (C.S.) p.5;

Le délai de 15 jours pour soumettre un différent à l'arbitrage

- 4) Chopra c. Habitation Raymond & Ass inc. et La Garantie Qualité-Habitation, décision arbitrale émanant de la Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) rendu le 12 mai 2003 par l'arbitre Me Marcel Chartier;
- 5) Lemieux c. Le Groupe Platinum Construction et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision arbitrale émanant de la Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) rendu le 14 juillet 2003 par l'arbitre Gilles Lebire;
- 6) Maiereanu c. St-Luc Habitation et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision arbitrale émanant de la Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) rendu le 12 juin 2003 par l'arbitre Me Marcel Chartier;

B) Arguments de l'entrepreneur

L'article 116 du Règlement prévoit que :

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

En conséquence, l'arbitre doit trancher la demande d'annulation de l'arbitrage formulée par les bénéficiaires conformément aux règles de droit applicables en l'espèce.

Vu que le Règlement ne prévoit pas la façon de procéder en cas de désistement d'un bénéficiaire à exercer son droit de recourir à l'arbitrage, l'arbitre doit se référer au Code de procédure civile qui supplée au silence de ce Règlement.

Il s'agit d'appliquer les dispositions 262, 263 et 264 du Code de procédure civile.

L'article 263 du Code de procédure civile prévoit que :

"Art. 263. Le désistement se fait par simple déclaration signée de la partie elle-même ou de son procureur, et présentée à l'audience ou produite au greffe.

Sauf s'il est fait à l'audience en présence de la partie adverse, le désistement ne devient opposable à celle-ci que s'il lui a été signifié."

En l'espèce, la demande d'annulation d'arbitrage formulée par les bénéficiaires a été produite au greffe du Tribunal d'arbitrage. Cette demande d'annulation d'arbitrage constitue un désistement de la demande d'arbitrage et l'effet de ce désistement consiste à annuler le recours à l'arbitrage.

Le Tribunal d'arbitrage est donc dessaisi de l'affaire opposant les bénéficiaires à l'administrateur¹ et aussi à l'entrepreneur.

Le Tribunal est donc dessaisi de la demande et perd juridiction non seulement sur la demande d'arbitrage mais aussi sur les conséquences inéluctables du désistement².

Les bénéficiaires ont signé leur désistement et ils ne peuvent modifier leur choix par la suite³.

Le désistement porte effectivement sur l'ensemble des éléments mentionnés dans le rapport d'inspection du 23 avril 2003, sauf en ce qui concerne la pièce métallique bosselée au haut du foyer du salon qui a fait l'objet d'un rapport d'inspection supplémentaire en date du 6 juin 2003.

Les bénéficiaires ont effectivement contesté la décision du conciliateur en regard de cette pièce métallique dans les délais prévus au Règlement et il suit que l'arbitrage sur ce point est valablement formé. Les bénéficiaires ne peuvent faire revivre leur recours à l'égard des quarante et un autres points mentionnés dans le rapport du conciliateur daté du 23 avril 2003.

¹ Syndicat national du transport écolier Saguenay Lac St Jean et Autobus Dolbeau Ltée, Me Gabriel-M. Côté, arbitre 5 novembre 1999

² Marie-Claire St-Jacques c. Paul Pichette Cour supérieure 550-24-13-000989-75

³ Maurice Massey c. Jean-Jacques Chartrand junior Cour du Québec 760-02-001620-917

C) Arguments des bénéficiaires

L'administrateur doit protéger les droits des bénéficiaires. La preuve indique que l'entrepreneur s'est engagé à corriger les irrégularités constatées dans le rapport du conciliateur daté du 23 avril 2003.

C'est sur la base de cet engagement que la demande d'annulation d'arbitrage a été portée à l'attention de l'arbitre.

Il s'agit donc d'une demande d'annulation conditionnelle à l'exécution des travaux de réparation.

Vu que l'entrepreneur n'a pas respecté son engagement, il suit que la demande d'annulation n'a pas d'effet juridique contre les bénéficiaires.

L'arbitre doit appliquer en l'espèce le test du consommateur moyen.

IV. ANALYSE

La question est de déterminer d'abord si la demande d'annulation de l'arbitrage formulée par les bénéficiaires constitue un désistement du droit de recourir à l'arbitrage au sens de l'article 19 du Règlement et si c'est le cas d'indiquer les effets juridiques qui en découlent.

Le Code de procédure civile constitue le droit applicable en l'espèce.

Le Code de procédure civile ne définit pas ce en quoi consiste un désistement. L'article 262 du Code de procédure civile indique que le désistement se fait par simple déclaration signée par la partie elle-même. Mais la façon dont le désistement peut se faire n'est pas la question principale en l'espèce. Il faut se demander si la demande d'annulation d'arbitrage constitue réellement un désistement au sens des articles 262, 263 et 264 du Code de procédure civile.

Le professeur Kélada⁴ définit le désistement comme étant :

"L'abandon de l'exercice d'un droit sans cependant que cela comporte l'abandon du droit lui-même"

Le sens ordinaire du terme « *abandon* » signifie la renonciation sans condition à une prétention juridique.

Dans notre cas, les bénéficiaires ont manifesté leur intention d'annuler l'arbitrage parce que l'entrepreneur s'était engagé à corriger les irrégularités énumérées dans le rapport d'inspection du 23 avril 2003. Il s'agit d'une renonciation sous condition d'exécution d'une obligation.

Le Tribunal constate que M. Vézina représentait l'entrepreneur lors de la rencontre au cours de laquelle il prit l'engagement de corriger les irrégularités. La théorie du mandat apparent s'applique entre les parties. En conséquence, l'engagement en question oblige l'entrepreneur à s'exécuter.

La demande d'annulation de l'arbitrage découle de cet engagement. Bref, la demande d'annulation de l'arbitrage était conditionnelle à l'exécution de l'obligation de l'entrepreneur.

L'inexécution de l'obligation annule par le fait même la demande d'annulation de l'arbitrage. Dans notre cas, l'entrepreneur ne peut opposer la demande de l'annulation de l'arbitrage à l'encontre de l'exercice du droit prévu à l'article 19 du Règlement.

En d'autres mots l'entrepreneur ne peut utiliser cette demande s'il ne s'exécute pas. Le contraire serait surprenant.

En effet, l'entrepreneur ne peut obtenir l'annulation de l'arbitrage sous promesse de corriger les irrégularités et obtenir quand même l'annulation de l'arbitrage et ne pas corriger les irrégularités.

⁴ supra note page 43

La preuve démontre sans équivoque que l'engagement pris par le représentant de l'entrepreneur consistant à corriger les irrégularités relevées par le conciliateur de l'administrateur était la considération principale de la demande de l'annulation de l'arbitrage.

Le défaut d'exécution annule la demande d'annulation de l'arbitrage.

Les parties sont replacées dans l'état ou elles étaient avant la demande d'annulation de l'arbitrage et en vertu de l'article 2 du Règlement, l'administrateur garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur et est assujetti ainsi à l'application de l'article 19 de ce Règlement.

V. DISPOSITIF

Par ces motifs, l'arbitre rejette l'objection soulevée par l'administrateur et l'entrepreneur visant à ce que le Tribunal se déclare sans compétence pour arbitrer le différend entre les bénéficiaires et l'administrateur découlant des rapports d'inspection du conciliateur de l'administrateur déposés le 23 avril et le 6 juin 2003.

En conséquence, le Tribunal convoque les parties à soumettre le différend à l'arbitrage du soussigné.

Ainsi fait à Montréal le 3 novembre 2003,

Me Bernard Lefebvre