
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (DÉCRET 841-98)**

ENTRE :

MADAME PATRICIA BEAUDET
ET MONSIEUR DANIEL FAVREAU

(LES « BÉNÉFICIAIRES »)

ET :

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ

(L' « ADMINISTRATEUR »)

ET :

LE JARDIN EN VILLE INC.

(L' « ENTREPRENEUR »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Johanne Despatis
Comparution pour les bénéficiaires :	Mme Patricia Beaudet, bénéficiaire
Comparution pour l'administrateur :	M ^e François Caron, (Savoie Fournier), procureur
Comparution pour l'entrepreneur :	M. Jean Bouchard, entrepreneur
Date d'audience :	26 octobre 2004
Date réception dernière correspondance :	15 novembre 2004
Lieu d'audience :	Montréal, Québec
Date de la sentence :	24 novembre 2004

I

LE RECOURS

[1] Madame Patricia Beudet et monsieur Daniel Favreau, les bénéficiaires, contestent plusieurs éléments de deux rapports d'inspections respectivement datés du 5 janvier et du 23 juillet 2004 et préparés par l'APCHQ, ci-après l'administrateur, à la suite de réclamations qu'ils ont présentées en vertu du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ci-après le *Plan*, au sujet de problèmes affectant prétendument le condominium qu'ils possèdent à Montréal.

[2] Une audience a été convoquée au sujet de l'ensemble de ces réclamations formulées dans le présent recours.

[3] L'administrateur m'a informée le 10 septembre 2004 qu'il entendait présenter un moyen d'irrecevabilité à l'encontre des éléments de la demande contestant certains aspects du rapport daté du 5 janvier 2004 au motif que celle-ci aurait été formulée en dehors du délai prévu à l'article 35 [cité plus loin] du *Plan*.

[4] L'audience tenue en l'espèce n'a porté que sur ce moyen préliminaire.

II

LES FAITS

[5] Les bénéficiaires ont dénoncé auprès de l'administrateur une série de problèmes qu'ils estimaient couverts par le *Plan*. À la suite d'une première inspection réalisée le 5 décembre 2003 par monsieur Jocelyn Dubuc, directeur-adjoint du service d'inspection et de conciliation de l'administrateur, celui-ci a fait rapport et une copie en fut transmise aux bénéficiaires le 5 janvier 2004, copie reçue par eux le 23 janvier.

[6] Le rapport de monsieur Dubuc indiquait que celui-ci n'était pas en mesure de se prononcer sur certains points de leur réclamation qui nécessitaient une inspection supplémentaire

qui devrait avoir lieu au cours des mois suivants. En revanche, il se prononçait sur certains autres éléments de leur réclamation d'une façon qui ne faisait pas l'affaire des bénéficiaires.

[7] Ainsi insatisfaits de certaines conclusions de monsieur Dubuc, les bénéficiaires sans attendre que le reste de l'inspection ne soit fait, adressent à l'administrateur le 1^{er} février 2004 une demande d'arbitrage au sujet des conclusions de monsieur Dubuc qu'ils ne partagent pas. Leur demande est faite dans les 15 jours stipulés à l'article 35 du *Plan*.

[8] Dans une lettre datée du 4 février 2004 et qu'ils recevront le 23, l'administrateur accuse réception de la demande d'arbitrage mais informe les bénéficiaires dans les termes suivants que leur demande devait non pas être dirigée sur l'administrateur mais plutôt l'être vers un organisme d'arbitrage reconnu par la Régie du bâtiment :

« Nous accusons réception de [votre lettre du] 1^{er} février 2004 relativement aux décisions rendues par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. pour vos demandes de réclamation [...]. Tel qu'il est mentionné au contrat de garantie si vous êtes en désaccord avec les décisions rendues, vous pouvez exercer vos recours en soumettant le tout à l'arbitrage reconnu par la Régie du bâtiment du Québec à savoir : [...] »

[9] Les bénéficiaires pour les raisons que nous verrons plus loin ne donnent pas suite à l'information reçue.

[10] Quant à l'inspection supplémentaire annoncée par monsieur Dubuc en janvier, elle a lieu en juin 2004. Elle est suivie d'un second rapport, lui aussi contesté, daté du 1^{er} juillet 2004 et reçu par les bénéficiaires le 8 juillet.

[11] Également insatisfaits de ce second rapport, les bénéficiaires présentent le 23 juillet 2004 une demande d'arbitrage, cette fois-ci auprès du Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure, le GAMM, un des organismes d'arbitrage reconnus par la Régie du bâtiment. Ils y contestent à la fois des éléments du rapport du 5 janvier et de celui du 1^{er} juillet 2004.

[12] Interrogée à l'audience sur ses raisons d'avoir attendu jusqu'au 23 juillet pour présenter sa demande d'arbitrage à un organisme d'arbitrage reconnu par la Régie du bâtiment relativement au rapport de janvier, madame Beudet répond qu'au moment où elle avait reçu le 25 février la lettre de l'administrateur l'informant qu'elle n'avait pas transmis sa demande initiale d'arbitrage au bon endroit, elle avait conclu qu'il était déjà trop tard pour le faire. En

effet, poursuit-elle, au moment où on l'avait informée de la nécessité pour elle de réadresser sa demande, le délai de 15 jours était échu.

[13] Quoi qu'il en soit, ajoute-t-elle, lorsque le 8 juillet elle a reçu le second rapport d'inspection, elle a cru qu'elle pouvait alors « *rouvrir le débat* » et contester en arbitrage tant ce rapport que celui du 5 janvier 2004.

III

LES PLAIDOIRIES

Administrateur

[14] Selon le procureur de l'administrateur, la demande d'arbitrage au sujet du rapport du 5 janvier est irrecevable en raison de l'article 35 du *Plan* qui donne au bénéficiaire 15 jours de la date de réception du rapport dont il est insatisfait pour présenter une demande d'arbitrage auprès d'un organisme d'arbitrage reconnu.

[15] Le procureur soutient qu'il s'agit d'un délai de rigueur et de déchéance que l'arbitre n'a pas le pouvoir de proroger. A cet égard, il invoque l'article 51 de la *Loi d'interprétation*, L.R.Q., Chapitre I-16, qui dispose :

« 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. »

[16] Se tournant vers l'article 39 de la même loi, le procureur invoque l'adage selon lequel « *Nul n'est censé ignorer la loi* ». Cette disposition stipule :

« 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. »

[17] Au surplus, ajoute M^c Caron, les bénéficiaires avaient été informés dans une lettre du 4 février que leur première demande n'avait pas été adressée au bon endroit et ils n'ont malgré tout pas agi avant le 23 juillet suivant. Le procureur a ajouté que même si la lettre du 4 février n'était

parvenue que tardivement aux bénéficiaires, il n'empêche que ces derniers avaient quand même attendu jusqu'au 23 juillet pour déposer leur demande auprès d'un organisme habilité.

[18] Le procureur a invoqué les autorités suivantes : *Simoneau et Bernier et Les Constructions Lamtel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, SA, 18 novembre 2002, arbitre Marcel Chartier; *Larivière et Dupuis et Menuiserie R. Lessard et La Garantie Qualité-Habitation*, SA, 25 novembre 2002, arbitre Claude Dupuis; *Di Rienzo et Pasquale et Les constructions Naslin inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, SA, 27 janvier 2003, arbitre Marcel Chartier; *Lemieux et Roberge et Le Groupe Platinum Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, SA, 14 juillet 2003, arbitre Gilles Lebire; *Fortin et Bétaplex et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, SA, 13 décembre 2003, arbitre Bernard Lefebvre.

[19] Le procureur a également commenté le jugement rendu par la juge Ginette Piché de la Cour supérieure rendue dans *Takhmizdjian et Barkakjian c. Soreconi (Société pour la résolution des conflits inc.) et Betaplex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. inc.*, CS, 9 juillet 2003, no. 540-05-007000-023.

[20] Selon M^e Caron, ce jugement qui avait relevé les bénéficiaires du défaut d'avoir respecté l'article 35 du *Plan* ne s'applique pas en l'espèce. Selon lui, dans le cas considéré par la Cour, une erreur imputée à l'avocat des bénéficiaires les avait placés dans l'impossibilité d'agir dans le délai, ce qui ne serait pas le cas ici. Ainsi, soutient le procureur, étant donné que les bénéficiaires en l'instance n'avaient pas démontré qu'il leur avait été impossible d'agir dans le délai, l'arbitre ne pourrait donc pas s'autoriser de ce jugement pour proroger le délai de l'article 35.

[21] Commentant ensuite à mon invitation la sentence *Kwan et Song et Construction Denis Desjardins inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* rendue par l'arbitre Claude Dupuis le 7 octobre 2004, autre affaire où le délai de l'article 35 avait été prorogé, le procureur a déclaré ne pas partager l'interprétation donnée par l'arbitre Dupuis du jugement rendu par la Cour supérieure dans l'affaire *Takhmizdjian et Barkakjian*.

[22] Selon le procureur, de proroger systématiquement le délai de 15 jours dans n'importe quelle circonstance équivaldrait à dénaturer la loi, ce qui irait à l'encontre de l'intention du législateur et créerait une injustice à l'endroit de l'entrepreneur.

Bénéficiaires

[23] Madame Beudet a expliqué s'être fiée au *Contrat de garantie* qu'on lui avait remis au moment de l'acquisition de leur propriété dont le libellé de la disposition concernant le recours à l'arbitrage est différent de celui du *Plan*. En effet, a-t-elle souligné en en donnant lecture, ce document n'identifie pas l'organisme auprès duquel doit être présentée une demande d'arbitrage.

[24] En réponse à l'argument selon lequel les bénéficiaires devraient démontrer impossibilité pour eux d'agir entre la réception de la lettre du 4 février de l'administrateur et la demande d'arbitrage du 23 juillet, madame Beudet a raconté être elle-même en congé de maladie depuis le 23 janvier 2004 et que son conjoint et bénéficiaire, monsieur Daniel Favreau, n'aurait pas davantage été en mesure de le faire en raison d'un handicap dont il est victime. Elle ajoute que dans les faits c'était sa mère qui s'était occupée du suivi du dossier et qui avait rédigé les lettres transmises à l'administrateur depuis le 23 janvier.

[25] Madame Beudet ajoute avoir pris soin en juillet de ne pas répéter l'erreur qu'on lui a reprochée en février puisqu'en juillet 2004 elle avait présenté sa demande directement auprès d'un organisme d'arbitrage désigné. Selon elle, en toute équité, l'arbitre devrait proroger le délai et la relever du défaut.

[26] Commentant à son tour le jugement de la Cour supérieure évoqué plus haut, madame Beudet soutient que si l'erreur d'un avocat peut permettre la prolongation du délai, l'erreur d'un profane, d'un novice, devrait en toute logique le permettre aussi.

[27] Elle s'interroge également sur le préjudice réel que pourrait subir l'administrateur si le délai était prorogé par l'arbitre.

Entrepreneur

[28] L'entrepreneur, monsieur Jean Bouchard, a contesté les raisons avancées par les bénéficiaires voulant qu'ils aient été dans l'impossibilité d'agir. Selon lui, même si madame

Beaudet était malade, son conjoint était en mesure de comprendre la situation et de s'en occuper comme en feraient foi une lettre qu'il avait reçue de monsieur Favreau ainsi que plusieurs conversations qu'il affirme avoir eues avec lui.

[29] De plus, ajoute monsieur Bouchard, de permettre la prolongation du délai en l'espèce serait injuste puisque lui-même aurait voulu présenter une demande d'arbitrage à l'encontre de certains éléments des rapports de monsieur Dubuc dans le présent dossier mais ne l'avait pas fait après s'être fait dire par l'administrateur que son délai pour le faire était expiré.

IV

ANALYSE ET DÉCISION

[30] La demande d'arbitrage concernant le rapport d'inspection daté du 5 janvier 2004 est-elle tardive?

[31] L'article 35 du *Plan* dispose que « le bénéficiaire [...], 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 [...] ».

[32] L'article 107 du *Plan* stipule qu'une « demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par le Régie dans les 15 jours de la réception par poste recommandé de la décision de l'administrateur [...] »

[33] En l'espèce, la preuve non contredite révèle que les bénéficiaires ont reçu le rapport en litige le 23 janvier 2004. Ils ont présenté une première demande d'arbitrage à l'administrateur le 1^{er} février 2004, soit à l'intérieur du délai de 15 jours et une seconde au même sujet auprès du GAMM le 23 juillet suivant, soit donc à l'extérieur du délai. La première demande, présentée à l'administrateur plutôt qu'auprès d'un organisme d'arbitrage habileté, serait selon l'administrateur irrecevable pour cette raison même si présentée dans le délai et la seconde le serait aussi pour avoir été présentée au bon endroit mais hors délai.

[34] Le *Code civil du Québec* dispose à son article 2878 :

« Le tribunal ne peut suppléer d’office le moyen résultant de la prescription.

Toutefois, le tribunal doit déclarer d’office la déchéance du recours lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas, elle résulte d’un texte exprès. »

[35] La Cour supérieure dans l’affaire *Takhmizdjian et Barkakjian* [précitée] a décidé que l’article qui précède s’applique à l’article 35 du *Plan* et par conséquent que le délai de 15 jours qui y est stipulé pour la présentation d’une demande d’arbitrage ne doit pas être considéré étant de déchéance puisqu’il n’est pas qualifié ainsi à la disposition en question. Cela étant, il s’agit donc d’un délai de procédure susceptible d’être prorogé. En effet, l’honorable juge Piché écrit :

«L'article 35 dit que le bénéficiaire ou l'entrepreneur 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. (...)

Dans son volume sur l'Interprétation des Lois, Pierre-A Côté dira, au sujet de l'emploi du mot «doit» (ou «shall») que, s'il fait présumer le caractère impératif d'une disposition, il ne crée qu'une présomption relative pouvant être écartée. Il dira:

«Il ne suffit pas qu'une disposition soit impérative pour que sa violation entraîne une nullité, il faut que son observation soit imposée à peine de nullité, ou, si l'on préfère, qu'elle soit de rigueur. La présence du mot «doit» ne devrait jamais permettre, à elle seule, de décider si une prescription a été imposée à peine de nullité. L'article 51 de la Loi d'interprétation québécoise, comme l'article 11 de la loi canadienne, «établit bien la distinction entre ce qui est facultatif et ce qui ne l'est pas, mais n'édicte par la nullité de ce qui n'a pas été fait (selon la loi).» (p. 299)

«À défaut de texte formel, l'intention du législateur de sanctionner ou non de nullité l'inobservation d'une règle de forme devra être déduite d'un ensemble de facteurs. À ce sujet, il a été dit qu'“aucune règle générale ne peut être formulée et que, dans chaque cas d'espèce, on doit considérer l'objet de la loi.» (p. 300)

«Les tribunaux porteront une attention particulière au préjudice causé dans les circonstances par le vice de forme et au préjudice que causerait une déclaration de nullité.» (p. 302)

«Le législateur n'étant pas censé vouloir que sa loi produise des résultats injustes, on présumera qu'il n'entend pas assortir une disposition d'une sanction de nullité s'il en résulte un mal social ou individuel trop important compte tenu de l'objet de la disposition.» (p. 303)

Il ne faut jamais oublier en effet que «la procédure ne sert qu'à faire apparaître le droit et non à l'occulter»

La Cour d'appel dans l'arrêt de Entreprises Canabec inc. c. Raymond Laframboise dira que «la déchéance n'est pas la règle et ne se présume pas. Hormis les cas où le législateur s'est exprimé de façon claire, précise et non ambiguë, il n'existe aucun délai de déchéance véritable».

Dans la cause de Marc Deschambault c. Patrick DeBellefeuille M. le juge Hébert rappellera que «pour décider s'il existe une raison véritable de proroger le délai, les tribunaux prennent en compte les circonstances générales et lorsque la partie poursuivie pouvait ne subir aucun préjudice réel autre que la perte du droit de se prévaloir de la prescription, la prorogation paraît être dans le meilleur intérêt de la justice ». (...)

Il faut rappeler aussi, dira la Cour d'appel dans l'arrêt de Tribunal des professions c. Verreault «qu'il convient d'avoir à l'esprit la philosophie rémédiatrice du Code de procédure civile auquel fait expressément référence l'article 165 du Code des professions». Il y a enfin l'article 9 du Code de procédure qui dit qu'un juge «peut, aux conditions qu'il estime justes, proroger tout délai qui n'est pas dit de rigueur». (...)

*M. le juge Charrette dans la cause de Champagne c. Racicot rappellera que **si le délai est un délai de procédure, il peut être prorogé. S'il s'agit d'un délai de déchéance, la prorogation est impossible. On sait aussi qu'en l'absence d'un texte exprès, l'expiration du délai n'emporte pas déchéance.** Dans son volume sur Les Obligations, le juge Baudouin rappelle que comme elle est exceptionnelle, la déchéance ne se présume pas, mais doit résulter d'un texte exprès. C'est l'article 2878 du Code civil du Québec qui édicte d'ailleurs que:*

« Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès. »

***Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur. On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé.** Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit «il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.» Le Tribunal estime que les circonstances du présent cas justifiaient amplement l'arbitre d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours. » [Caractères gras ajoutés]*

[36] Dans le cas considéré par la Cour supérieure, comme dans celui-ci, une demande d'arbitrage avait été transmise dans le délai de 15 jours de l'article 35 du *Plan* mais à l'administrateur plutôt qu'à un organisme d'arbitrage désigné. L'administrateur avait accusé réception et informé l'avocat qui dans ce cas l'avait transmise que la demande d'arbitrage devait être présentée à un organisme d'arbitrage, ce que l'avocat avait fini par ne pas faire dans le délai. Commentant ces faits, la Cour supérieure, toujours dans la même affaire, écrit :

« Par la suite, il y a erreur ou oubli de l'avocat. Il n'informerait pas ses clients de cette lettre et de la façon dont le processus d'arbitrage doit être fait devant un organisme d'arbitrage, qu'à la fin juin. Le délai de 15 jours est dépassé. 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. »

[37] Elle conclut :

« Le Tribunal estime que non seulement la question de la qualification du délai de 15 jours du Règlement, mais l'erreur de l'avocat sont des motifs raisonnables pour proroger le délai et permettre aux requérants d'être entendus en arbitrage. »

[38] À l'examen, la Cour supérieure s'avère fonder l'essentiel de son jugement sur deux considérations. La première, purement juridique, tient dans la qualification qu'elle fait du délai de 15 jours stipulé au *Plan*; et l'autre, factuelle et qualifiée d'impossibilité pour une partie d'agir, tient dans l'erreur ou l'oubli de l'avocat d'avoir agi ou informé ses clients à temps.

[39] Avec égards, il n'est donc pas nécessaire selon la Cour supérieure pour qu'il y ait prorogation qu'il y ait eu impossibilité d'agir. En effet, il ressort des propos de la Cour que même en l'absence d'une erreur de l'avocat, l'arbitre peut proroger le délai de l'article 35, qualifié par la Cour de délai de procédure, et cela dès lors que la partie en défaut démontre que les circonstances de son défaut ne tenaient pas à un manque de diligence de sa part et que la partie poursuivie ne serait pas significativement préjudiciée s'il y avait prorogation, chaque cas étant ultimement un cas d'espèce. Autrement dit, à elle seule la nature juridique du délai, autorise qu'il soit prorogé par l'arbitre.

[40] En l'espèce, aucun préjudice n'a été invoqué par l'administrateur si ce n'est bien sur de devoir répondre du recours au fond si le recours est permis.

[41] Il faut également se rappeler que l'administrateur a été en fait informé du recours plus vite sans doute qu'il ne l'aurait été si la première demande avait été logée auprès du GAMM qui la lui avait ensuite relayée puisque l'intention des bénéficiaires de contester le rapport de janvier lui avait été communiquée directement dès février. Ce n'est donc pas comme s'il avait été pris par surprise et privé de la possibilité de se défendre adéquatement.

[42] Finalement, l'avis daté du 4 février que l'administrateur a à bon droit transmis aux bénéficiaires et qui devait leur permettre de s'adresser à la bonne adresse dans le délai a mis près de 18 jours à leur être livré au point de lui-même leur être parvenu après son échéance.

[43] Quant à la seconde demande faite en juillet, elle reprenait l'essentiel de la première au sujet du rapport de janvier et elle a été faite avec diligence.

[44] Dans de telles circonstances, l'équité justifie la prorogation du délai de l'article 35 du *Plan*.

[45] Pour toutes ces raisons, le moyen préliminaire est rejeté. La demande sera entendue au fond à une date qui sera déterminée ultérieurement après consultation des parties.

[46] Conformément aux dispositions de l'article 123 du *Plan*, les coûts des présentes sont à la charge de l'administrateur.

MONTRÉAL, le 24 novembre 2004

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0408-187-GAMM
S/A 8001-11-04