

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No. de référence de G.A.M.M.: 2005-12-003
No. de référence de l'arbitre: 13 185-5

**GROUPE D'ARBITRAGE ET DE
MÉDIATION SUR MESURE
(G.A.M.M.)**

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Montréal, le 13 décembre 2005

DOMENICO FORTE

-et-

AMALIA FORTE

« Bénéficiaires » / Demandeurs

c.

**9061-2607 QUÉBEC INC.
(CONSTRUCTIONS ET
RÉNOVATIONS OMEGA)**

« Entrepreneur » / Défenderesse

-ET-

**LA GARANTIE HABITATION DU
QUÉBEC INC.**

« Administrateur » / Mise en cause

**SENTENCE ARBITRALE
SUR LES OBJECTIONS PRÉLIMINAIRES**

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES ET DES REPRÉSENTATIONS SUR DES OBJECTIONS PRÉLIMINAIRES DE PART ET D'AUTRE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE PROCÈDE À RENDRE JUGEMENT COMME SUIVIT:

1. FAITS ET PROCÉDURES

Les Bénéficiaires ont conclu un contrat de vente et de garantie avec l'Entrepreneur pour la construction de leur maison le 17 septembre 2001 et la réception de celle-ci eut lieu le 1^{er} octobre 2002.

En septembre et octobre 2002, les Bénéficiaires ont formulé des plaintes auprès de l'Entrepreneur et de l'Administrateur concernant les travaux de l'Entrepreneur sur leur propriété, lesquelles plaintes ont donné lieu à une première inspection de la propriété des Bénéficiaires par l'Administrateur ainsi qu'au rapport de l'inspecteur-conciliateur daté du 10 décembre 2002.

Le 20 janvier 2003, le procureur de l'Entrepreneur fit parvenir aux Bénéficiaires une lettre par courrier recommandé par laquelle il demandait aux Bénéficiaires d'établir avec l'Entrepreneur un échéancier pour l'exécution des travaux requis par l'Administrateur dans son rapport du 10 décembre 2002. Le procureur de l'Entrepreneur demandait également à ce que les sommes dues soient déposées auprès de l'Administrateur, en fidécommiss.

Cette lettre du 20 janvier 2003 ne fut jamais reçue par les Bénéficiaires mais fut plutôt retournée à l'expéditeur en raison, selon le récépissé de Poste Canada (Pièce E-1), du refus des Bénéficiaires d'en accepter livraison.

Le 20 février 2003, l'Administrateur fit parvenir aux Bénéficiaires un second rapport d'inspection, auquel une copie de la lettre du 20 janvier 2003 fut jointe. Considérant ladite lettre de l'Entrepreneur et constatant son intention de donner suite aux recommandations de l'Administrateur, l'inspecteur-conciliateur au dossier ne donna plus suite au dossier et attendit que l'une ou l'autre des parties prenne contacte avec lui de nouveau.

Le 12 mars 2003, le procureur de l'Entrepreneur rejoignit par téléphone les Bénéficiaires. Lors de l'audition, le témoignage du Bénéficiaire, M. Forte, est à l'effet que le procureur de l'Entrepreneur ne lui a demandé que de payer la somme due et n'a nullement parlé d'établir un échéancier. Selon le procureur de l'Entrepreneur, il a d'abord parlé d'un échéancier et ensuite des sommes demeurées impayées. Il affirme aussi que le Bénéficiaire a coupé la communication dès qu'il a fait allusion aux sommes dues. La conversation aurait apparemment duré environ deux (2) minutes.

Par lettre datée du 12 mars 2003 (Pièce A-1), le procureur de l'Entrepreneur constitua les Bénéficiaires en demeure d'établir un échéancier et de déposer les sommes dues en fidécommiss auprès de l'Administrateur, à défaut de quoi, il menaça de considérer le contrat de vente comme résilié.

Le 24 mars 2003, le procureur des Bénéficiaires envoya une lettre à l'Administrateur en relation avec le rapport de l'inspecteur-conciliateur de décembre 2002 et lui communiqua un rapport d'architecte selon lequel certains travaux seraient non-conformes aux plans (Pièce A-2). Cette lettre fut reçue par un coordinateur de l'inspecteur-conciliateur au dossier, lequel (l'inspecteur-conciliateur) n'en a reçu copie qu'un nombre important de mois plus tard.

Une lettre au même effet (soit une copie de celle du 24 mars 2003) fut envoyée par le procureur des Bénéficiaires au procureur de l'Entrepreneur par télécopie le 26 mars 2003 (Pièce B-4).

Cependant, il semblerait que le rapport de l'architecte n'était pas joint à ladite lettre. Le procureur de l'Entrepreneur n'en demanda pas une copie.

Le procureur des Bénéficiaires considère, selon ses représentations verbales et écrites devant le Tribunal d'arbitrage, que la dénonciation ainsi faite au procureur de l'Entrepreneur doit équivaloir, dans les circonstances propres à cette cause, à la dénonciation à l'Entrepreneur exigée par l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « *Règlement* »).

Le 20 août 2003, l'Administrateur a reçu de la Régie du bâtiment du Québec un courriel à l'effet que les Bénéficiaires se seraient également plaints à la Régie du bâtiment du Québec du fait qu'il n'y avait aucun suivi dans leur dossier par l'Administrateur, ce qui surprit l'Administrateur qui croyait que les travaux et discussions progressaient entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.

En conséquence, l'inspecteur-conciliateur au dossier envoya, le 22 août 2003, une lettre aux Bénéficiaires leur indiquant que la procédure de réclamation prévue au contrat de garantie devait être suivie afin d'assurer le bon déroulement du processus (Pièce A-5). Il appert également de cette lettre que l'inspecteur-conciliateur n'était pas au courant de la « dénonciation » faite par le procureur des Bénéficiaires au procureur de l'Entrepreneur le 26 mars 2003 (Pièce B-4).

Selon l'Administrateur, ce n'est que le 5 août 2004 qu'il y a eu dénonciation valable à l'Entrepreneur (Pièce A-11) et à l'Administrateur (Pièce A-12) déclenchant de nouveau le processus de réclamation et donnant lieu au rapport de l'inspecteur-conciliateur daté du 16 décembre 2004. Ne sachant plus quoi faire dans ce dossier compte tenu des difficultés de communications omniprésentes, l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur conseilla aux Bénéficiaires de porter sa décision du 16 décembre 2004 en appel, ce qu'ils firent par lettre datée du 28 janvier 2005 (Pièce A-13) énumérant 31 points d'insatisfaction.

Avant l'audition sur le fond, deux objections préliminaires furent formulées, une par l'Administrateur et l'autre par l'Entrepreneur, lesquelles doivent être tranchées au préalable.

L'Administrateur plaide que le délai de dénonciation de six (6) mois prévu par l'article 10 du *Règlement* n'a pas été respecté.

Pour sa part, l'Entrepreneur plaide que le contrat a été résilié, rendant la demande d'arbitrage sans objet.

2. QUESTIONS EN LITIGE

- a) Est-ce que le délai de dénonciation de six (6) mois prévu à l'article 10 du *Règlement* a été respecté ?
- b) Est-ce que le contrat de vente liant les Bénéficiaires et l'Entrepreneur a été valablement résilié ?

3. ANALYSE

a) **Respect du délai de dénonciation de (6) mois conformément à l'article 10 du Règlement**

Lors de l'audition, selon le témoignage de l'inspecteur-conciliateur, pour lui, la dénonciation au procureur de l'Entrepreneur ne rencontre pas les exigences de dénonciation prévues au *Règlement*, lequel édicte que la dénonciation doit être envoyée à l'Entrepreneur (les définitions d'Entrepreneur, dans le *Règlement* et le contrat de garantie, ne mentionnent pas son représentant légal).

Le procureur de l'Entrepreneur, pour sa part, ne considère pas non plus comme valable au sens de l'article 10 du *Règlement* une telle dénonciation.

Le procureur des Bénéficiaires, quant à lui, plaide que la dénonciation à l'Entrepreneur prévue à l'article 10 du *Règlement* avait été valablement faite, et ce, en temps utile. Il retrace la chronologie des événements dans le dossier et soumet, notamment, qu'en annexant la lettre du procureur de l'Entrepreneur datée du 20 janvier 2003 à son rapport d'inspection du 20 février 2003, l'Administrateur désignait lui-même le procureur de l'Entrepreneur comme étant le représentant valable de l'Entrepreneur et que le délai écoulé entre l'envoi du 24 mars 2003 et la réponse de l'Administrateur du 22 août 2003 (Pièce A-5) pouvait légitimement le laisser comprendre que la dénonciation à l'avocat de l'Entrepreneur valait dénonciation à l'Entrepreneur. L'Administrateur réplique que, en répondant par sa lettre du 22 août 2003, il voulait souligner aux Bénéficiaires que la procédure appropriée n'avait pas été suivie à l'égard de l'Entrepreneur. L'avocat des Bénéficiaires répond qu'il n'avait pas compris la lettre en ce sens et donc avait répondu par lettre datée du 27 août 2003 (Pièce A-6) que l'Entrepreneur a bel et bien été avisé. En définitive, la communication ne passe pas.

Est-ce que, dans les circonstances particulières de l'espèce, et sans que cela ne constitue une règle générale, la dénonciation au procureur de l'Entrepreneur équivalait à dénonciation à l'Entrepreneur? Dans l'affirmative, les parties s'entendent que la dénonciation dans le délai de six (6) mois requise aux termes de l'article 10 du *Règlement* a été réalisée. Dans le cas contraire, les parties s'entendent également que les Bénéficiaires sont hors délai pour l'ensemble (ou au moins pour la majorité) des points en appel.

Dans les circonstances exceptionnelles présentes, dans l'espèce et sans que cela ne constitue une règle générale, le Tribunal d'arbitrage conclut que la dénonciation au procureur de l'Entrepreneur constitue une dénonciation valable.

L'article 116 du *Règlement* permet au Tribunal d'arbitrage de juger en équité. L'article se lit comme suit :

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

La cause de l'imbroglio en l'espèce est attribuable principalement à un insuccès total et malheureux de la communication entre les parties et procureurs qui étaient néanmoins tous de bonne foi. Dans la présente instance, il est important de noter que l'Administrateur n'est pas pris par surprise puisqu'il connaissait l'existence du litige entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.

Les objectifs du *Règlement* sont de résoudre efficacement, et avec le moins de formalisme possible, les litiges entre l'entrepreneur et le bénéficiaire. Selon la règle maintes fois retenues par les Tribunaux de droit commun, l'erreur de l'avocat n'est pas celle de son client et les tribunaux ont souvent jugé que l'erreur de l'avocat peut constituer une impossibilité, en fait, pour une partie d'agir¹, ce qui autorise de relever la partie d'un défaut relatif au délai.

En conséquence, le Tribunal d'arbitrage conclut que la dénonciation faite le 26 mars 2003 a été valablement faite à l'Entrepreneur dans le délai prescrit de six (6) mois et rejette l'objection préliminaire relevant de ce point.

Cela nous laisse à trancher l'autre objection préliminaire.

b) Est-ce que le contrat de vente a été valablement résilié ?

Le procureur de l'Entrepreneur plaide qu'il y a eu résiliation du contrat de vente en litige et que cela est survenu le 26 mars 2003 compte tenu du défaut des Bénéficiaires de donner suite à sa lettre datée du 12 mars 2003. Il plaide que le comportement des Bénéficiaires est empreint de mauvaise foi et de non-collaboration avec l'Entrepreneur. Il soumet, à cet égard, une série de jugements portant sur la résiliation du contrat en raison du comportement de l'une des parties.

En premier lieu, le Tribunal d'arbitrage souligne que la demande de résiliation nous paraît un débat théorique en l'espèce. La résiliation n'a qu'un effet prospectif (futur) et ne modifie pas les obligations des parties ayant trait aux obligations déjà réalisées. Or, dans le présent arbitrage, les seules obligations en question sont celles déjà réalisées, à savoir celles qui, de l'avis des Bénéficiaires, ont été mal faites ou non faites. Vu que la résiliation n'a qu'un effet prospectif et non rétroactif, toute résiliation ne peut donc modifier la teneur de la sentence arbitrale sur le fond en l'espèce.

Deuxièmement, avec respect, après étude et analyse des jugements soumis au Tribunal d'arbitrage, ce dernier considère qu'ils portent sur des faits très différents de la situation en litige. Aucun des arrêts soumis ne permet au Tribunal de libérer le débiteur d'une obligation découlant de sa responsabilité dans l'hypothèse de l'inexécution d'une telle obligation.

De plus, il appert au Tribunal d'arbitrage qu'il y a eu un dialogue de sourd dans ce dossier. Certes, le refus des Bénéficiaires de recevoir la lettre du 20 janvier 2003 et la façon alléguée que les Bénéficiaires ont agi lors de la conversation téléphonique du 12 mars 2003 constitueraient des erreurs de la part des Bénéficiaires. Cependant, le Tribunal d'arbitrage ne peut pas conclure, vu

¹ *Construction Gilles Paquette Ltée c. Les entreprises Végo Ltée*, [1997] 2 R.C.S. 299; *Têtu c. Bouchard*, REJB 98-07254 (C.A.); *Takhmizdjian c. SORECONI*, REJB 2003-44527 (C.S.).

le caractère hautement contesté de cette preuve, que ces éléments sont suffisants pour justifier la résiliation unilatérale du contrat.

En conséquence, le Tribunal rejette la demande de l'Entrepreneur de déclarer que le contrat de vente a été résilié le 26 mars 2003.

4. Conclusion

Le Tribunal d'arbitrage rejette les objections préliminaires basées sur le non respect du délai de dénonciation prescrit à l'article 10 du *Règlement* ainsi que sur la résiliation du contrat.

Le Tribunal d'arbitrage constate malheureusement qu'il y a eu dans ce dossier un manque de communication à peu près complet entre les trois parties impliquées ainsi qu'une intransigeance et une méfiance mutuelles qui ont empêché la bonne marche de ce dossier. Le Tribunal d'arbitrage demande aux parties ainsi qu'à leurs procureurs de mettre fin aux activités et aux prises de positions inflexibles passées afin de favoriser dorénavant le bon déroulement de cette demande d'arbitrage. Toutes les parties et leurs procureurs peuvent compter sur l'appui du Tribunal d'arbitrage en ce sens.

À titre d'exemple, l'Administrateur plaide que, malgré plusieurs demandes en ce sens, il n'est pas capable d'obtenir une liste complète de la part des Bénéficiaires qui énonce à la fois :

- 1) les vices ou malfaçons découverts à ce jour par les Bénéficiaires et pour lesquels ils réclament;
- 2) lesquels des travaux correctifs déjà réalisés, dans le cadre d'une décision de l'inspecteur-conciliateur, n'ont pas été exécutés à la satisfaction des Bénéficiaires.

Lors de l'audition, les Bénéficiaires, par le biais de leur procureur, se sont engagés à fournir cette information et le Tribunal d'arbitrage a pris acte de cet engagement. En conséquence, cet engagement fera également l'objet des conclusions de la présente sentence. Le Tribunal d'arbitrage établit une date butoir pour que cela soit fait, soit le 23 janvier 2006.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE l'objection préliminaire basée sur le non-respect du délai de dénonciation en vertu de l'article 10 du *Règlement*;

REJETTE l'objection préliminaire demandant au Tribunal d'arbitrage de constater la résiliation du contrat de vente daté du 17 septembre 2001;

DÉCLARE recevable la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires;

PREND ACTE de l'engagement des Bénéficiaires et **ORDONNE** aux Bénéficiaires de se conformer, au plus tard le 23 janvier 2006, à leur engagement de fournir à l'Administrateur et à l'Entrepreneur une liste qui énonce :

- 1) les vices ou malfaçons découverts, à la date de la présente sentence, par les Bénéficiaires et pour lesquels ils réclament;
- 2) lesquels des travaux correctifs déjà réalisés, dans le cadre d'une décision de l'inspecteur-conciliateur, n'ont pas été exécutés à la satisfaction des Bénéficiaires;

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

Conformément à 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.

Me Jeffrey Edwards, arbitre

Pour les Bénéficiaires :
Me Stephen Ashkenazy
HAMILTON COOPER ASHKENAZY

Pour l'Entrepreneur :
Me Robert Dupuis

Pour l'Administrateur. :
Me Avelino de Andrade
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Audition:	11 et 12 octobre 2005
Remise à l'arbitre des derniers documents par les parties :	13 décembre 2005
Décision arbitrale interlocutoire:	13 décembre 2005