

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No. de référence de G.A.M.M.: 2005-12-011
No. de référence de l'arbitre: 13 185-10

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

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Montréal, le 17 novembre 2005

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
BOURG DU VIEUX IMMEUBLE C-1
RUES ST-ANDRÉ ET SAINT-ANTOINE**

« Bénéficiaire » / Demandeur

c.

**SAINT-LUC HABITATION CENTRE-
VILLE INC.**

« Entrepreneur » / Défenderesse

-ET-

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE
L'A.P.C.H.Q. INC.**

« Administrateur » / Mise en cause

**SENTENCE ARBITRALE INTERLOCUTOIRE
PORTANT SUR L'OBJECTION PRÉLIMINAIRE
SELON LAQUELLE LA DEMANDE D'ARBITRAGE EST HORS DÉLAI**

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES ET ENTENDU LES REPRÉSENTATIONS DE PART ET D'AUTRE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE PROCÈDE À RENDRE SA SENTENCE COMME SUIT:

1. FAITS ET PROCÉDURES

L'Administrateur a rendu une décision le 16 mars 2005 dans le présent dossier, laquelle fut reçue par les Bénéficiaires le 30 mars 2005, tel qu'en fait foi la confirmation de réception.

Lors d'une réunion des Bénéficiaires tenue le 12 avril 2005, il fut décidé de porter en appel la décision de l'Administrateur sur certains points, le tout tel qu'il appert du procès-verbal de la réunion (Pièce A-19).

Le 15 mai 2005, les Bénéficiaires ont fait parvenir à l'Administrateur une lettre énonçant les points contestés de la décision de l'Administrateur (Pièce A-14). En réponse à cette lettre, l'Administrateur fit parvenir aux Bénéficiaires, le 20 mai 2005, la procédure d'appel à suivre (Pièce A-12). Cependant, bien que le délai d'appel soit déjà expiré, l'Administrateur n'en fait aucunement mention dans sa lettre. Compte tenu de cette omission, les Bénéficiaires comprennent, à tort, qu'ils ont obtenu une prorogation du délai d'appel, ce qui aurait pu porter le délai au 4 juin 2005.

Le 9 juin 2005, les Bénéficiaires ont fait une demande d'arbitrage en bonne et due forme auprès du GAMM (Pièce A-16). La demande d'arbitrage faite le 9 juin 2005 a donc été faite 71 jours après la réception de la décision de l'Administrateur et, 20 jours après la réception des informations concernant les modalités d'appel.

2. QUESTIONS EN LITIGE

Toutes les parties s'entendent pour affirmer que le délai prévu à l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « *Règlement* ») n'est pas un délai de rigueur¹ et, par conséquent, peut être prorogé par l'arbitre. Il faut cependant que la partie en défaut de respecter le délai démontre le sérieux des circonstances qui justifient une prorogation du délai.

La question en litige est donc la suivante : Est-ce que les raisons soutenues sont suffisamment sérieuses pour justifier le retard en l'espèce ?

¹ *Takhmizdjian c. Soreconi*, REJB 2003-44527 par l'Honorable Ginette Piché, juge à la Cour supérieure du Québec. L'appel de ce jugement a été rejeté par la Cour d'appel, sur requête, le 20 octobre 2003 (500-09-013670-039); *Fioramore c. Construction Yvon Loiselle Inc.*, rendue le 20 octobre 2005 (arbitre Jeffrey Edwards); *B.Cata Construction s.e.n.c. c. Trapani*, SORECONI, rendue le 29 juillet 2005 (arbitre Jeffrey Edwards); *Les maisons Zibeline Inc. c. Gagnon*, SORECONI, rendue le 18 juillet 2005 (arbitre Jeffrey Edwards); *Pitre c. Les Développements Groupe Montclair Boisfranc*, G.A.M.M., rendue le 24 mars 2005 (arbitre Jeffrey Edwards); *Kwan c. Construction Denis Desjardins Inc*, G.A.M.M., rendue le 7 octobre 2004 (arbitre Claude Dupuis); *André Hébert- Syndicat de copropriété c. 9122-9385 Québec Inc.*, G.A.M.M., rendue le 17 septembre 2004 (arbitre Claude Dupuis); *Beaudet c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. Inc.*, G.A.M.M., rendue le 24 novembre 2004 (arbitre Johanne Despatis); *Germain c. 9041-8930 Québec Inc.*, G.A.M.M., rendue le 6 décembre 2004 (arbitre Claude Dupuis).

3. ANALYSE

Présence ou non de motifs de justification pour proroger le délai prévu à l'article 35 du Règlement.

L'article 35 du *Règlement* énonce ce qui suit :

«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. » (Les caractères gras sont du soussigné.)

À l'audition, les Bénéficiaires invoquent les motifs suivants pour expliquer et justifier leur retard à présenter leur demande d'arbitrage :

- a) il appert clairement de la lettre du 15 mai 2005 (Pièce A-14) envoyée à l'Administrateur que les Bénéficiaires entendent porter en appel la décision de l'Administrateur et l'Administrateur ne devrait pas, en conséquence, bénéficier du fait qu'il y a eu envoi de la demande d'arbitrage à la mauvaise personne puisque l'Administrateur connaît déjà l'intention des Bénéficiaires de porter la décision en appel sur certains points.

Cependant, le Tribunal d'arbitrage doit noter que la période initiale de quinze (15) jours était déjà expirée depuis le 16 avril 2005;

- b) la lettre du 20 mai 2005 (Pièce A-12) de l'Administrateur ne fait aucune mention de l'expiration du délai de 15 jours suivant la réception de la décision de l'Administrateur pour porter celle-ci en appel et indique uniquement la procédure à suivre;
- c) les Bénéficiaires, un syndicat de copropriétaires, est dirigé par des copropriétaires agissant bénévolement, en sus de leurs carrières et familles respectives, et ne sont pas spécialistes en matière de garantie des bâtiments;
- d) le syndicat ne peut agir que suite à des décisions prises en assemblée, telle assemblée ne pouvant être tenue que selon les disponibilités des membres pour qui cette tâche constitue du bénévolat rendant lourd et long le processus;
- e) le *Règlement* sera amendé et selon le nouveau règlement, le délai d'appel sera de 30 jours, preuve que le Législateur est d'avis que le délai d'appel de 15 jours est trop court;

- f) le processus et les règles en vertu du *Règlement* sont complexes et il faut tenir compte que les Bénéficiaires ne sont pas des avocats ni des personnes ayant de l'expérience dans le domaine, mais simplement des consommateurs profanes;
- g) il y a eu des discussions de manière hebdomadaires entre l'Entrepreneur et les représentants des Bénéficiaires pour décider des travaux à réaliser. Les Bénéficiaires déclarent qu'ils se croyaient impliqués dans une « médiation » officielle, ce qui a pour effet, selon l'article 35 du *Règlement*, de retarder et d'extensionner la démarche requise pour faire une demande d'arbitrage. Nous y reviendrons;
- h) la demande d'arbitrage fut faite dans les meilleurs délais suivant la réception de la lettre du 20 mai 2005 et, à partir de cette date, à l'intérieur du futur nouveau délai de 30 jours.

L'Administrateur, pour sa part, plaide que le délai d'appel apparaît dans le *Règlement*, lequel est d'ordre public, ainsi que dans le contrat de garantie. Notons que la preuve a été faite qu'au moins un des Bénéficiaires, qui a été un premier acheteur d'une unité, a eu le contrat de garantie, qui règlemente les parties privatives et communes en vertu du *Règlement*, et que le délai de quinze (15) jours apparaît dans ce document. Par ailleurs, il appartient au Tribunal d'arbitrage d'assurer l'application du *Règlement* et non de discuter de l'opportunité de son contenu. De plus, la demande fut faite hors délai et ce, même en considérant que le délai débute avec la réception de la lettre du 20 mai 2005. Au surplus, le délai d'appel doit sa raison d'être au principe de l'irrévocabilité des jugements selon lequel une partie ne saurait remettre un jugement passé en force de chose jugée à tout moment. Enfin et à tout événement, le futur nouveau délai d'appel ne peut être considéré, dans les circonstances, puisque non en vigueur à ce jour.

En droit strict, le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec l'argumentation de l'Administrateur. Cependant, le Tribunal d'arbitrage doit également tenir compte de l'équité et de l'équilibre des préjudices potentiels des parties en cause. En effet, l'article 116 du *Règlement* permet au tribunal de juger en équité lorsque les circonstances le justifient. 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. »

Le Tribunal d'arbitrage est sensible au fait que les Bénéficiaires doivent agir en assemblée ainsi qu'au fait qu'ils en sont à leur première demande d'arbitrage. Il faut aussi mentionner que dans le cas en l'instance, trois (3) unités ne sont pas complétées à ce jour et qu'à défaut par le Tribunal d'arbitrage de proroger le délai prévu à l'article 35 du *Règlement*, les nouveaux acheteurs devront assumer une partie des frais de réparation alors qu'ils n'ont aucunement eu l'opportunité de contester, dans les délais, la décision de l'Administrateur.

Par ailleurs, il est vrai que l'Administrateur n'a mentionné aucunement l'expiration du délai d'appel dans sa lettre du 20 mai 2005 (Pièce A-12). Au surplus, lors de l'audition sur l'objection préliminaire, les Bénéficiaires ont fait valoir que des rencontres hebdomadaires avec l'Entrepreneur eurent lieu à partir du 5 avril 2005 afin d'avoir une médiation portant sur des éléments de correction exigés de l'Entrepreneur par l'Administrateur dans sa décision du 16

mars 2005 ainsi que sur des points ayant fait l'objet d'un règlement entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur. Les Bénéficiaires expliquent qu'ils n'ont malheureusement pas compris que la conciliation ne portait que sur certains points et ne modifiait en rien le délai d'appel quant aux points de la décision de l'Administrateur qui leur étaient défavorables.

Considérant les circonstances en l'espèce, et surtout, considérant que le seul préjudice qui peut être subi par l'Entrepreneur et l'Administrateur advenant l'octroi de la permission de prorogation du délai est de devoir trancher sur le fond suite à une affaire dont ils ont eu la connaissance de l'insatisfaction des Bénéficiaires avec un retard de plusieurs jours uniquement et que, à l'opposé, les Bénéficiaires perdraient carrément leur droit sur le fond, le Tribunal accepte, en toute équité, de proroger le délai prévu à l'article 35 du *Règlement*. Cependant, il importe de mentionner que la clémence du Tribunal est principalement due au fait qu'il s'agit d'une première demande d'arbitrage des Bénéficiaires ainsi qu'au fait que de nouveaux acheteurs pourraient faire les frais de l'erreur des Bénéficiaires. Dans l'éventualité où la même erreur se reproduit (avec les mêmes Bénéficiaires) le Tribunal d'arbitrage avertit que ce motif n'aurait pas le même poids et ce, en toute équité pour l'Entrepreneur et l'Administrateur.

4. CONCLUSION

En conclusion, le Tribunal d'arbitrage rejette l'objection préliminaire, proroge le délai d'appel et déclare recevable la demande d'arbitrage.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE l'objection préliminaire soulevée par l'Administrateur;

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

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

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.

Me Jeffrey Edwards, arbitre

Pour les Bénéficiaires :
Monsieur Réal Lemieux, administrateur
Monsieur Alain Dubois, administrateur
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ BOURG DU VIEUX
IMMEUBLE C-1 RUES ST-ANDRÉ ET SAINT-ANTOINE

Pour l'Entrepreneur :
Monsieur Patrick Varin, président
SAINT-LUC HABITATION CENTRE-VILLE INC.

Pour l'A.P.C.H.Q. :
Me François Caron
SAVOIE FOURNIER

Audition:	20 octobre 2005
Remise à l'arbitre des documents	
par les parties (ou renonciation à le faire) :	20 octobre 2005
Décision arbitrale:	17 novembre 2005