

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Construction Joma inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

Sylvie Robert et Mark Stevens

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

La garantie Qualité-Habitation

(ci-après l'« administrateur »)

**SENTENCE ARBITRALE
SUR UNE OBJECTION PRÉLIMINAIRE**

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M ^e Daniel Lévesque
Pour les bénéficiaires :	M ^e Claude Coursol
Pour l'administrateur :	M ^e Avelino De Andrade
Date d'audience :	24 mars 2005
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la sentence :	22 avril 2005

INTRODUCTION

[1] L'audience s'est tenue dans les bureaux du procureur de l'entrepreneur.

[2] À la suite d'une demande de réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 14 octobre 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant sept points. Insatisfait des conclusions de l'administrateur relativement au point 3 (débit d'air du système de ventilation), l'entrepreneur, en date du 12 janvier 2005, a demandé que le différend soit soumis à l'arbitrage.

[3] Avant l'ouverture de l'enquête, le procureur des bénéficiaires a informé l'arbitre et les autres parties qu'il soulèverait une objection préliminaire lors de l'audience, au motif que la demande d'arbitrage de l'entrepreneur a été formulée en dehors des délais prescrits.

[4] La présente sentence arbitrale ne porte que sur cette objection.

[5] Le procureur indique que le délai écoulé entre la réception de la décision de l'administrateur par l'entrepreneur et sa demande d'arbitrage est de l'ordre de 94 jours, alors que le plan prévoit un délai de 15 jours.

[6] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Michel Charron, entrepreneur
- M. Normand Pitre, conciliateur

LES FAITS

[7] Le soussigné a entendu une longue preuve relativement aux événements ayant précédé la demande d'arbitrage; en voici le résumé.

[8] Il semble que les problèmes du système de ventilation à la propriété des bénéficiaires durent depuis un certain temps déjà, de sorte qu'au début d'octobre 2003,

une entente (E-1) est signée entre les bénéficiaires et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier leur accorde un crédit de 6 200 \$ afin qu'ils donnent un contrat (E-2) à un sous-traitant de leur choix pour la réparation et l'amélioration du système de ventilation.

[9] Par la suite, entre janvier et décembre 2004, l'entrepreneur reçoit et acquitte des factures de service sur le système pour un montant totalisant 3 189 \$.

[10] En septembre 2004, les bénéficiaires déposent une plainte en bonne et due forme (B-1) auprès de l'entrepreneur et de l'administrateur relativement à certains éléments, dont le système de ventilation.

[11] Le 12 octobre 2004, à la suite de cette plainte, l'administrateur effectue une visite des lieux avec les bénéficiaires, après avoir conseillé à l'entrepreneur, contrairement à la coutume, de ne point se présenter compte tenu des relations tendues entre les deux parties; le 14 octobre 2004, l'administrateur émet son rapport d'inspection.

[12] Le 20 octobre 2004, l'administrateur procède déjà à des appels d'offres pour la réparation du système de ventilation, tel qu'auparavant convenu avec l'entrepreneur qui ne voulait plus intervenir chez le client pour cet élément.

[13] Les 28 octobre et 18 novembre 2004 (E-3), l'entrepreneur fait parvenir à l'administrateur les documents (E-1 et E-2) selon lesquels il prétend s'être soustrait de ses responsabilités relativement au système de ventilation de la propriété des bénéficiaires, et il demande à l'administrateur de réviser sa décision du 14 octobre.

[14] Le 6 janvier 2005, l'entrepreneur obtient de l'administrateur une réponse (E-3) négative à cette demande, et ce dernier lui ordonne de procéder aux travaux.

[15] Le 12 janvier 2005, l'entrepreneur adresse au Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) sa demande d'arbitrage.

ARGUMENTATION DE L'ENTREPRENEUR

[16] Selon le procureur, le délai pour la demande d'arbitrage n'en est pas un de rigueur, surtout lorsque les motifs sont légitimes.

[17] L'administrateur a demandé à l'entrepreneur de lui transmettre les nouvelles informations afin qu'il puisse rendre une autre décision; or, cette dernière a été émise au début de janvier 2005; l'entrepreneur ne pouvait pas agir avant cette date.

[18] Il ne s'agit pas ici d'un cas de prorogation, car la décision de l'administrateur est datée du 6 janvier 2005, alors que la demande d'arbitrage est datée du 12 janvier 2005.

[19] Le représentant de l'administrateur, M. Pitre, a même conseillé à l'entrepreneur en janvier de demander l'arbitrage.

[20] La décision de l'administrateur ordonne à l'entrepreneur de remplacer les thermopompes, alors que ce dernier n'est plus impliqué au niveau de ces équipements depuis octobre 2003.

[21] En effet, l'entrepreneur a remboursé aux bénéficiaires un montant de 6 200 \$ afin que ces derniers puissent faire exécuter des travaux par un sous-traitant de leur choix.

[22] Il serait préjudiciable pour l'entrepreneur de ne pouvoir se faire entendre sur le fond dans cette cause; par contre, un retard de quelques mois ne causera aucun tort aux bénéficiaires.

ARGUMENTATION DES BÉNÉFICIAIRES

[23] Selon le procureur, il s'agit d'une demande d'arbitrage formulée hors délai, et l'entrepreneur avait le fardeau de démontrer les motifs lui permettant de demander une prorogation.

[24] L'arbitre jouit d'une certaine discrétion dans l'appréciation des conséquences ou de l'impact sur les autres parties.

[25] Le tribunal doit donc évaluer les motifs de cette demande et envisager les conséquences que subiront les bénéficiaires si la prorogation était accordée.

[26] La décision de l'administrateur datée du 14 octobre 2004 a été reçue par l'entrepreneur vers le 20 octobre 2004. Or, ce document indique, sous la rubrique « Recours » au-dessus de la signature du conciliateur, que si le bénéficiaire ou l'entrepreneur est insatisfait de la décision, il doit soumettre le différend à l'arbitrage dans les 15 jours de la réception par poste recommandée de ladite décision.

[27] Pourquoi l'entrepreneur, après la demande de conciliation, n'a-t-il pas fait mention à l'administrateur de l'entente signée avec les bénéficiaires en octobre 2003?

[28] L'entrepreneur ne fait parvenir ce document à l'administrateur qu'après réception de sa décision en octobre 2004. Par la suite, en décembre 2004, l'entrepreneur discute de ce document avec l'administrateur et procède à une visite des lieux.

[29] Il n'existe aucun motif pour proroger ce délai; l'entrepreneur a tout simplement attendu de connaître le prix des soumissions, et c'est là la raison de sa demande d'arbitrage.

[30] Depuis, l'administrateur a obtenu des soumissions afin de procéder aux travaux; si l'arbitre accepte la prorogation, l'on recule au 12 octobre 2004, et cela crée une injustice envers les bénéficiaires.

[31] Au soutien de son argumentation, le procureur a déposé ce qui suit :

- *André Hébert – Syndicat de copropriété et 9122-9385 Québec inc. (Les Habitations Signature inc.) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., M. Claude Dupuis, arbitre, 2004-09-17.*

- *9122-9385 Québec inc. (Les Habitations Signature inc.) et André Hébert – Syndicat de copropriété et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, M. Claude Dupuis, arbitre, 2004-09-17.
- *St-Hilaire et autres c. Bégin*, [1981] 2 R.C.S. 79-89.
- *Code de procédure civile*, art. 523.
- *Longmoor Building Co. (Quebec) c. Main Plumbing & Heating Supplies Co.*, [1984] C.A. 82-85.
- *Construction Gilles Paquette Ltée c. Entreprises Végo Ltée*, Cour suprême du Canada, n° 25090, juges Lamer, La Forest, L'Heureux-Dubé, Gonthier et McLachlin, 1997-05-29.

ARGUMENTATION DE L'ADMINISTRATEUR

[32] Selon le procureur, le plan ne permet pas de prorogation.

[33] Il souhaiterait que les délais soient de rigueur; toutefois, la jurisprudence est à l'effet contraire.

[34] Le procureur est d'avis que cette jurisprudence doit s'appliquer aux deux parties, aux bénéficiaires aussi bien qu'à l'entrepreneur.

[35] Il conclut que la présente demande d'arbitrage n'est manifestement pas sans fondement.

DÉCISION ET MOTIFS

[36] D'entrée de jeu, je cite ci-après l'article 19 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, soit celui sur lequel est fondée l'objection préliminaire formulée par le procureur des bénéficiaires :

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.

[37] Il a été mis en preuve dans le présent dossier que le délai entre la réception de la décision de l'administrateur et la soumission à l'arbitrage par l'entrepreneur a été de l'ordre de 94 jours.

[38] Selon le procureur des bénéficiaires, il s'agit d'une demande d'arbitrage formulée hors délai, et elle doit de ce fait être rejetée.

[39] L'arbitre soussigné a déjà souscrit à la jurisprudence préconisant cette interprétation, et peut-être a-t-il même contribué à son élaboration, jusqu'à ce qu'il prenne connaissance d'un jugement récent prononcé par l'honorable Ginette Piché, juge à la Cour supérieure¹.

[40] La décision de la juge Piché porte sur une requête en évocation d'une décision rendue par un arbitre en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs; dans sa décision, l'arbitre avait rejeté la demande d'arbitrage des bénéficiaires du fait que ces derniers n'avaient pas respecté le délai spécifié à l'article 19 du *Règlement*, délai qui, selon lui, était de rigueur.

[41] Voici quelques extraits du jugement de l'honorable Ginette Piché :

[19] Dans son volume sur *l'Interprétation des Lois*⁽²⁾, 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:

¹ *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.*, C.S. Laval 540-05-007000-023, M^{me} la juge Ginette Piché, 2003-07-09.

"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)

[...]

[21] La Cour d'appel dans l'arrêt de Entreprises Canabec inc. c. Raymond Laframboise⁽⁴⁾ 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".

[...]

[23] Il faut rappeler aussi, dira la Cour d'appel dans l'arrêt de Tribunal des professions c. Verreault⁽⁶⁾ "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". (...)

[24] M. le juge Charrette dans la cause de Champagne c. Racicot⁽⁷⁾ 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⁽⁸⁾, 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."

[25] 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.

[...]

[29] 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.

[30] Dans l'arrêt de la Cour suprême, Hamel c. Brunelle⁽⁹⁾, on a rappelé que "c'est le rejet du formalisme injuste qui a motivé l'intervention de la Cour sur des questions de procédure". (...)

"Quand la décision sur une question de forme a pour conséquence qu'un justiciable perd son droit, elle cesse d'être une question de forme et devient une question de droit."

[...]

[33] [...] Tout formalisme induit doit donc être écarté et les droits des parties sauvegardés lorsque l'erreur ou l'omission d'une partie ou de son procureur n'a pas de conséquences irréparables sur l'autre partie au litige.

[Les soulignements sont de nous]

[42] La juge Piché nous enseigne qu'un délai indiqué dans la loi n'est pas nécessairement de déchéance, à moins que le législateur l'ait prévu de façon précise ou expresse, et elle nous indique d'éviter tout formalisme si l'omission d'une partie « *n'a pas de conséquences irréparables sur l'autre partie.* »

[43] Or, dans le présent règlement, le délai de 15 jours n'a pas été édicté comme étant de déchéance, et aucune preuve convaincante ne m'a été soumise comme quoi une prorogation de délai causerait des préjudices irréparables aux bénéficiaires.

[44] La preuve a démontré qu'il y a des réparations à effectuer sur le système de ventilation. Toutefois, la lecture de la plainte de septembre 2004 me porte à croire que la situation cause des inconvénients majoritairement en période d'été. Par contre, la preuve est convaincante, sans être concluante à ce stade-ci, à l'effet que la demande d'arbitrage de l'entrepreneur n'est ni farfelue, ni sans fondement. Ainsi, refuser à l'entrepreneur sa demande de prorogation porterait atteinte à son droit à l'arbitrage.

[45] Certes, l'entrepreneur a été quelque peu négligent en septembre et octobre 2004 en ne faisant pas valoir son point de vue avant l'émission du rapport de l'administrateur; toutefois, en octobre et décembre 2004, il n'est point demeuré inactif en ce qui a trait à cet élément de ventilation et il est même intervenu chez les bénéficiaires pour effectuer des réparations relativement à d'autres éléments inscrits dans la plainte de ces derniers.

[46] Dans le dossier d'arbitrage révisé par la juge Piché, le délai de présentation de la demande d'arbitrage, causé par une omission d'avocat, était de 37 jours, et la prorogation a été accordée.

[47] Dans une sentence arbitrale² portant sur le même sujet, l'arbitre Marcel Chartier, après s'être référé au jugement de l'honorable Ginette Piché, proroge le délai de la

² *Roy et Pronovost c. Les Résidences Pro-Fab inc. et LA GARANTIE Qualité-Habitation* (arbitrage en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs), M^e Marcel Chartier (Soreconi), arbitre, 2004-02-06.

demande d'arbitrage; dans cette cause, le délai de présentation de la demande d'arbitrage à un organisme avait été de l'ordre de 116 jours.

[48] Même si le jugement de la juge Piché conduisant à la prorogation du délai a été rendu dans un contexte de demande d'arbitrage de la part d'un bénéficiaire (consommateur), il n'en demeure pas moins que les textes sont identiques, quelle que soit la partie requérante, et que la doctrine et la jurisprudence ci-devant citées n'imposent aucune restriction en ce sens.

[49] POUR CES MOTIFS, le tribunal

REJETTE l'objection préliminaire soulevée par les bénéficiaires; et

PROROGE le délai de production de demande d'arbitrage; et

DÉCLARE recevable la demande d'arbitrage soumise par l'entrepreneur; et

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

[50] Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 21 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les coûts du présent arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

BELOEIL, le 22 avril 2005.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]