

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No. de référence de l'arbitre: 13 185-4

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

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Montréal, le 24 mars 2005

MARIO PITRE

-et-

ANITA CHAN

« Bénéficiaires » / Demandeurs

c.

**LES DÉVELOPPEMENTS GROUPE
MONTCLAIR BOIS FRANC INC.**

« Entrepreneur » / Défenderesse

-ET-

**LA GARANTIE DES IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS DE L'A.P.C.H.Q.**

« A.P.C.H.Q. » / Mise en cause

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

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

1. FAITS ET PROCÉDURES

Le Bénéficiaire est signataire d'un contrat préliminaire et contrat de garantie daté du 21 août 2003 de l'A.P.C.H.Q. dans le cadre d'une vente intervenue le 27 avril 2004 entre la Bénéficiaire Anita Chan et l'Entrepreneur relativement à la propriété située au 10 255, promenade des Riverains, Anjou, province de Québec (ci-après la « Propriété »).

Le ou vers le 13 septembre 2004, le Bénéficiaire Mario Pitre a fait une plainte concernant notamment les travaux à la propriété auprès de l'Entrepreneur, avec copie à l'A.P.C.H.Q.

En conséquence, une inspection de la propriété fut faite les 15 et 19 octobre 2004 par Monsieur Rénaud Cyr, et un rapport rédigé en date du 24 novembre 2004, lequel fut reçu par les Bénéficiaires, selon leur déclaration, le 1^{er} décembre 2004.

Suite à une demande du soussigné en date du 16 mars 2005 faites aux parties ou leur représentant, notamment le procureur de l'A.P.C.H.Q., il a été admis que les déclarations de Bénéficiaire Mario Pitre dans sa lettre du 7 mars 2005 sont considérées comme du témoignage sous serment.

Par ailleurs, le tribunal d'arbitrage tient à préciser qu'il a pris connaissance des commentaires du procureur de l'A.P.C.H.Q. relativement aux informations échangées les 8 et 9 décembre 2004. Le tribunal a aussi pris note de l'offre de l'A.P.C.H.Q. relativement à la possibilité pour celle-ci de lui acheminer un affidavit signé par M. Cyr à l'effet que les informations données le 8 décembre étaient complètes et que les Bénéficiaires ont été bien dirigés. Cependant, le tribunal ne juge pas nécessaire un tel affidavit car la lettre du 23 février 2005 du procureur de l'A.P.C.H.Q., ainsi que celle du 9 décembre 2004 à laquelle il réfère, sont claires en soi, les énoncés sont tenus pour avérés et le tribunal ne croit pas qu'un affidavit au soutien de telles prétentions ajouterait quoi que ce soit au débat.

Suite à la réception du rapport, le Bénéficiaire Mario Pitre a rejoint, le 8 décembre 2004, Monsieur Rénaud Cyr de l'A.P.C.H.Q., lequel lui aurait donné certaines informations concernant la procédure d'arbitrage.

Le jour même, suite à ladite conversation téléphonique, le Bénéficiaire a fait parvenir une copie du rapport d'inspection annoté de ses commentaires à savoir, les points qu'il conteste, ceux qu'il accepte et ceux qui, selon lui, nécessitent une reprise des travaux, car inacceptables. Le Bénéficiaire paraît avoir cru alors que son dossier était soumis à l'arbitrage.

Le lendemain, soit le 9 décembre 2004, M. Cyr téléphone au Bénéficiaire et l'avise qu'il lui fait parvenir une lettre. Cette lettre ne fut reçue par les Bénéficiaires que le 15 décembre 2004. Elle contient les coordonnées de différents organismes d'arbitrage afin que les Bénéficiaires soumettent leur demande d'arbitrage. Ladite lettre du 9 décembre 2004 ne mentionne pas le délai dans lequel la demande doit être soumise à l'arbitrage.

Suite à la réception de la lettre de M. Cyr, mercredi le 15 décembre 2004, M. Pitre dit avoir tenté de rejoindre l'un des organismes y mentionnés, soit le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (ci-après le «G.A.M.M.»).

Or, ce n'est que le vendredi 17 décembre 2004 qu'un représentant du G.A.M.M. le rappela et lui expliqua la façon de soumettre son dossier à l'arbitrage.

Lundi le 20 décembre 2004, les Bénéficiaires ont soumis leur demande d'arbitrage auprès du G.A.M.M.

Le 24 janvier 2005, le soussigné avisa les parties qu'il était saisi du litige, qu'il avait reçu tous les documents du G.A.M.M. et demandait aux parties de lui fournir, notamment, leurs dates de disponibilité.

En date du 27 janvier 2005, le procureur de l'A.P.C.H.Q. a dénoncé à l'arbitre ainsi qu'aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur son intention de contester la recevabilité de la demande des Bénéficiaires au motif que la demande a été présentée hors délai et ledit procureur demandait à ce que cette question soit tranchée de manière préliminaire et non à l'audition sur le fond.

2. QUESTIONS EN LITIGE

Est-ce que le délai prévu à l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « Règlement ») est un délai de rigueur et qui, par conséquent, ne peut être prorogé par l'arbitre ?

Advenant une réponse négative, est-ce que les circonstances en l'espèce justifient une prorogation du délai ?

3. ANALYSE

a) Qualification du délai de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* comme étant de rigueur ou indicatif.

L'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* 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 italiques sont du soussigné)

En conséquence, la demande d'arbitrage présentée le 20 décembre est hors délai, soit par quatre (4) jours. Ce fait n'est pas contesté par les parties. Cependant, les parties ne s'entendent pas quant à la nature du délai. En effet, s'agit-il d'un délai de rigueur, auquel cas l'arbitre ne peut le

proroger (sauf, peut-être, dans l'hypothèse de l'impossibilité en fait d'agir) ou, au contraire, s'agit-il d'un délai indicatif, auquel cas l'arbitre peut le proroger dans la mesure où les circonstances le justifient ?

Les parties ont soumis au tribunal une jurisprudence abondante sur la question¹. Certaines décisions ont été rendues par des juristes alors que d'autres ont été rendues par des non juristes. De toute la jurisprudence soumise, le tribunal retient ceci :

D'une part, les décisions qui adoptent l'interprétation selon laquelle le délai de l'article 19 du Règlement constitue un délai de rigueur sont basées sur une interprétation littérale ainsi que sur les règles d'interprétation selon lesquelles :

- a) chaque fois qu'il est prévu qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation est absolue²; et
- b) une loi est publique, à moins qu'elle n'ait été déclarée privée; toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques³.

D'autre part, les décisions qui adoptent l'interprétation selon laquelle le délai de l'article 19 du Règlement constitue un délai indicatif s'appuient sur une interprétation dit, en droit, « téléologique », c'est-à-dire sur l'objectif de la loi, soit la protection du consommateur. De plus, divers principes d'interprétation sont pris en considération tels :

- a) 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 nullité⁴;
- b) puisque la déchéance est exceptionnelle, elle ne peut se présumer et doit résulter d'un texte exprès⁵.

Or, une analyse exhaustive des principes d'interprétation est faite concernant précisément l'article 19 du Règlement dans le jugement *Takhmizdjian c. Soreconi*⁶ rendue le 9 juillet 2003 par l'Honorable Ginette Piché, juge à la Cour supérieure du Québec.

¹ **Décisions considérant que le délai est de rigueur** : *Simoneau c. Les constructions Lamtel Inc.*, SORECONI rendue le 18 novembre 2002 (arbitre Marcel Chartier); *Larivière c. Menuiserie R. Lessard*, G.A.M.M., rendue le 25 novembre 2002 (arbitre Claude Dupuis); *Di Rienzo c. Les constructions Naslin Inc.*, SORECONI, rendue le 27 janvier 2003 (arbitre Marcel Chartier); *Lemieux c. Le Groupe Platinum Construction Inc.*, SORECONI, rendue le 14 juillet 2003 (arbitre Gilles Lebire); *Fortin c. Administrateur du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Garantie Qualité-Habitation*, G.A.M.M., rendue le 13 décembre 2003 (arbitre Bernard Lefebvre) **Décisions considérant que le délai est indicatif** : *Takhmizdjian c. SORECONI*, REJB 2003-44527(C.S.); *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 Jacinthe Despatis); *Germain c. 9041-8930 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. Inc.*, G.A.M.M., rendue le 6 décembre 2004 (arbitre Claude Dupuis).

² *Loi d'interprétation*, L.R.Q., c. I-6, art. 51.

³ *Id.*, art. 39.

⁴ CÔTÉ, Pierre-André, *Interprétation des lois*, 3^e édition, Éditions Thémis, p. 299.

⁵ BAUDOIN, Jean-Louis, *Les obligations*, 4^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 582.

Cette décision impliquait également une question concernant l'erreur de l'avocat. La juge Piché conclut, dans un premier temps, que le délai de 15 jours prévu à l'article 19 du Règlement n'est pas de rigueur et, dans un deuxième temps, que les justiciables n'ont pas à subir les conséquences de l'erreur de leur avocat. Il s'agit de deux conclusions distinctes et non d'une seule.

Depuis que cette décision a été rendue, elle a été suivie de façon constante, selon la jurisprudence soumise⁷. De plus, les décisions soumises par le procureur de l'A.P.C.H.Q., selon lesquelles le délai en question constitue un délai de rigueur, sont antérieures à la décision de la juge Piché de la Cour supérieure.

Au surplus, la présence de l'article 116 du Règlement, lequel permet au tribunal de juger en équité lorsque les circonstances le justifient tend à indiquer que le délai en question ne peut être de rigueur. 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. »

En effet, si le délai de l'article 19 (et d'autres articles) du Règlement devait être de rigueur, le législateur aurait, en toute logique, imposé une restriction en ce qui concerne les délais et le pouvoir de l'arbitre de tempérer les rigueurs d'un formalisme juridique et judiciaire.

Le tribunal a pris connaissance de l'ensemble du texte du Règlement et a constaté la présence du mot « doit » à plusieurs endroits concernant les délais. Il est très loin d'être acquis que toutes les dispositions (dont le texte mentionne « doit ») du Règlement concernant des délais renferment des délais de rigueur.

Enfin, le procureur de l'A.P.C.H.Q. a porté à l'attention du tribunal d'arbitrage l'arrêt *Desindes* de la Cour d'appel rendue le 15 décembre 2004⁸. Le procureur de l'A.P.C.H.Q. plaide au tribunal d'arbitrage que cette décision établit hors de tout doute le fait que l'article 19 du Règlement est d'application impérative et ainsi que le délai qu'il contient est de rigueur.

Avec égards et beaucoup de respect pour l'opinion contraire, le tribunal d'arbitrage ne partage pas cet avis. En effet, dans l'affaire *Desindes*, le Bénéficiaire avait saisi l'A.P.C.H.Q. du différend qui l'opposait à l'entrepreneur et réclamait le parachèvement des travaux. Le débat n'évoluait pas autour de la qualification du délai de l'article 19 du Règlement.

Dans la section du jugement où la Cour traite le délai prévu aux articles 18 et 19 du Règlement, la Cour d'appel mentionne effectivement que «la réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative».

⁶ Précité note 1.

⁷ *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 Qubec inc.*, G.A.M.M., rendue le 17 septembre 2004 (arbitre Claude Dupuis); *Beudet 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 Jacinthe Despatis); *Germain c. 9041-8930 Québec inc.*, G.A.M.M., rendue le 6 décembre 2004 (arbitre Claude Dupuis).

⁸ *La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. Inc. c. Desindes*, REJB 2004-81730 (C.A.).

À notre avis, la Cour d'appel a affirmé que la *procédure* est impérative en ce sens que le bénéficiaire qui désire se prévaloir du Plan de garantie n'a pas d'autre choix que de suivre obligatoirement le régime prévu au Règlement. Par exemple, il est exclu que le bénéficiaire puisse tenter de passer outre la procédure établie par le Règlement pour tenter d'obtenir une injonction de la Cour supérieure afin de forcer l'administrateur à réaliser les travaux qui seraient autrement dus en vertu du Plan de garantie. Cependant, la Cour d'appel n'a pas statué que les *délais* prévus aux articles 18 et 19 du Règlement sont de rigueur. À notre avis, à date, la Cour d'appel n'a pas été saisie du débat et n'a pas statué sur la qualification du délai de l'article 19 du Règlement. Il n'est pas approprié que le tribunal d'arbitrage commente ou spéculé sur l'évolution future possible des enseignements de la Cour d'appel sur la question.

Il suffit de constater, pour les faits de la présente objection préliminaire, que le seul arrêt clair sur cette question précise demeure celui de la Cour supérieure dans la décision *Takhmizdjian*⁹ qui a conclu au caractère indicatif du délai en question.

En conclusion, le tribunal est d'avis que le délai de l'article 19 du Règlement n'est pas un délai de rigueur. Le tribunal considère cependant que le délai indiqué à l'article 19 du Règlement doit être respecté et que celui-ci ne doit être prorogé que si les circonstances le justifient.

Il faut donc ensuite déterminer si les circonstances, en l'espèce, justifient la prorogation du délai.

b) La présence ou non de motifs de justification pour proroger le délai de l'article 19 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Il appert des faits, d'une part, que les Bénéficiaires ont fait diligence afin de soumettre leur dossier à l'arbitrage dans les meilleurs délais. Le Bénéficiaire Mario Pitre affirme qu'il a cru que son dossier était soumis à l'arbitrage dès le 8 décembre 2004 au moment où il a acheminé le rapport d'inspection annoté à M. Cyr de l'A.P.C.H.Q.

D'autre part, le tribunal constate aussi l'empressement et la diligence de M. Cyr à son tour à réécrire aux Bénéficiaires afin qu'ils soumettent leur demande d'arbitrage auprès de l'organisme approprié. Cependant, il appert du dossier qu'il y a eu un malentendu et une erreur de M. Pitre quant à la procédure à suivre. Toutes les parties paraissent être de bonne foi. Cependant M. Pitre n'est pas un juriste.

Il me paraît trop sévère, compte tenu de sa diligence, des explications qu'il a fournies et de l'objectif du régime du Règlement, soit de permettre aux bénéficiaires de résoudre un conflit avec un entrepreneur concernant leur maison sans nécessairement avoir recours aux tribunaux ordinaires, et compte tenu de la teneur de l'article 116 du Règlement, de ne pas relever le bénéficiaire de son défaut de respecter intégralement les délais prévus pour sa demande d'arbitrage.

⁹ Précité note 1.

c) Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, et du fait que la demande d'arbitrage a été soumise au G.A.M.M. aussitôt que les Bénéficiaires ont eu connaissance de la procédure à suivre et que le délai de 15 jours n'a été dépassé que de quelques jours (4 jours), le tribunal proroge le délai et rejette l'objection préliminaire.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE l'objection préliminaire soulevée par l'Administrateur;

PROROGÉ 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 Mario Pitre

Pour l'Entrepreneur :
Monsieur Grégory Galardo, président
LES DÉVELOPPEMENTS GROUPE MONTCLAIR BOIS FRANC INC.

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