

**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 :

Syndicat de la copropriété Jardins de Limoges - 3550407
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

Habitation Classique inc.
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 083041-1
N° dossier GAMM : 2007-09-017

**SENTENCE ARBITRALE
SUR UNE OBJECTION PRÉLIMINAIRE**

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M ^{me} Jeanne Martel
Pour l'entrepreneur :	M ^e Jacques Forgues
Pour l'administrateur :	M ^e Luc Séguin
Date d'audience :	19 mars 2008
Lieu d'audience :	Boucherville
Date de la sentence :	3 avril 2008

I : INTRODUCTION

[1] Avant l'audience, il y eut visite des lieux à la résidence de la représentante du Syndicat de la copropriété Jardins de Limoges.

[2] Le 31 octobre 2007, M^{me} Jeanne Martel, au nom du syndicat de copropriété, adressait au GAMM (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure) une demande d'arbitrage; elle y faisait référence à une décision complémentaire émise par l'administrateur en date du 28 septembre 2007.

[3] Lors d'une conversation téléphonique, j'invitai M^{me} Martel à clarifier sa demande et à me faire parvenir le rapport original de l'administrateur, soit celui du 22 août 2007; dans une lettre datée du 3 décembre 2007, M^{me} Martel accédait à ma demande et m'indiquait que le syndicat de copropriété contestait les conclusions de l'administrateur relativement aux points suivants du rapport daté du 22 août 2007 :

- Point 1 : Revêtement extérieur en aluminium
- Point 2 : Odeurs dans l'unité 28
- Point 3 : Infiltrations d'eau dans l'unité 28
- Point 18 : Toiture avant – Mise en oeuvre des solins de finition
- Point 19 : Toiture avant – Mise en oeuvre des solins de finition

[4] De plus, le syndicat conteste :

- Les conclusions de l'administrateur relativement à sa décision complémentaire du 28 septembre 2007.

[5] Peu avant l'audience, soit par une lettre datée du 14 mars 2008, le procureur de l'entrepreneur m'informait de son intention de contester toute demande du syndicat qui

n'a pas fait l'objet d'une décision de l'administrateur ainsi que toute demande d'arbitrage non produite dans les délais prescrits.

[6] La veille de l'audience, soit le 18 mars 2008, a été porté à ma connaissance un troisième rapport de décision de l'administrateur, daté du 27 février 2008, traitant encore une fois, entre autres, de deux éléments soulevés dans la demande d'arbitrage du syndicat et ci-devant listés, c'est-à-dire « Revêtement extérieur en aluminium » et « Odeurs dans l'unité 28 ».

[7] M^{me} Martel, au nom du syndicat, s'est adressée au GAMM à nouveau pour contester les conclusions de l'administrateur contenues dans son rapport du 27 février 2008, et le GAMM a émis, en date du 11 mars 2008, un autre avis de demande d'arbitrage.

[8] Il a été convenu entre les parties que ce deuxième avis d'arbitrage serait ignoré et que le rapport de décision du 27 février 2008 de l'administrateur serait traité dans le présent dossier.

[9] Le soussigné a donc décidé de profiter de la visite des lieux afin de débrouiller la présente affaire, pour le moins ambiguë, et clarifier la demande d'arbitrage.

II : VISITE DES LIEUX : CLARIFICATION DE LA DEMANDE D'ARBITRAGE

[10] La visite des lieux a eu lieu le matin, en début d'audience.

[11] La représentante du syndicat, M^{me} Martel, a admis que le point 1 du rapport du 22 août 2007 de l'administrateur, soit « Revêtement extérieur en aluminium » (voilements excessifs observés), ne convenait pas à sa demande originale d'arbitrage; elle voulait plutôt questionner l'étanchéité de l'aluminium relativement aux infiltrations; il a été convenu que ce point serait traité avec les points 2 et 3 du même rapport, soit « Odeurs dans l'unité 28 » et « Infiltrations d'eau dans l'unité 28 ».

[12] En ce qui a trait à ce dernier point, M^{me} Martel a dit être satisfaite des conclusions de l'administrateur dans son rapport complémentaire du 27 février 2008 relativement à la porte patio.

[13] Quant au point 18, M^{me} Marie-Claude Laberge, auteure des rapports de décision de l'administrateur, a modifié le titre ci-devant cité pour le suivant : « Toiture avant ». Après discussions, M^{me} Martel, en échange de l'entente ci-après décrite, a abandonné sa demande d'arbitrage relativement au point 18 – « Toiture avant » et au point 19 – « Toiture avant – Mise en oeuvre des solins de finition ».

Décision

[14] En conséquence, le tribunal

DONNE ACTE du désistement du syndicat en ce qui concerne les éléments suivants de sa demande d'arbitrage :

- Point 1 : Revêtement extérieur en aluminium
- Point 3 : Infiltrations d'eau dans l'unité 28 en ce qui a trait à la porte patio
- Point 18 : Toiture avant
- Point 19 : Toiture avant – Mise en oeuvre des solins de finition; et

DONNE ACTE de l'entente intervenue entre les trois parties, à savoir que le syndicat soumettra à l'entrepreneur et à l'administrateur une nouvelle réclamation relativement aux solins de toit; et

ORDONNE aux parties de se conformer à l'entente ci-devant énoncée.

[15] En conclusion, de la demande d'arbitrage originale, ne subsistent que les points 2 et 3 des différents rapports de l'administrateur en ce qui a trait aux « Odeurs dans

l'unité 28 », élément dans lequel le tribunal accepte d'inclure, le cas échéant, le « Revêtement extérieur en aluminium » comme source possible d'infiltrations.

III : ODEURS DANS L'UNITÉ 28

Objection préliminaire

[16] Avant l'ouverture de l'enquête, le procureur de l'entrepreneur avait soulevé une objection préliminaire relativement à la soumission tardive de la demande d'arbitrage pour cet élément.

a) Position de l'entrepreneur

[17] Le procureur soumet que la demande d'arbitrage du syndicat n'a pas été adressée à l'organisme d'arbitrage dans les délais indiqués au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[18] Cette demande d'arbitrage, datée du 31 octobre 2007, fait référence à une décision de l'administrateur datée du 28 septembre 2007, laquelle souligne des problèmes d'odeurs dans la chambre #3 ainsi que dans le salon, soit les pièces arrière.

[19] Le procureur indique que l'administrateur, dans sa décision du 28 septembre 2007, fait référence à son rapport de décision du 22 août 2007 relativement aux éléments de réclamation 2 et 3.

[20] La décision de l'administrateur du 22 août 2007 se réfère à un rapport du biologiste Mc Sween daté du 4 juillet 2007, lequel démontre que les prélèvements d'air ainsi que les prélèvements de surfaces dans la chambre #3 ne permettent pas de conclure que ce lieu soit non conforme.

[21] Par le présent arbitrage, le syndicat veut rediscuter de la décision de l'administrateur datée du 22 août 2007, alors que sa demande d'arbitrage est datée du 31 octobre 2007.

[22] Auparavant, le délai de soumission de la demande d'arbitrage, à la suite de la réception de la décision de l'administrateur, était de 15 jours; ce délai est maintenant de 30 jours, tel que stipulé à l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[23] Le procureur convient qu'un délai de 15 jours n'était pas suffisant; aujourd'hui, toutefois, l'administrateur, à la fin de son rapport de décision, indique aux parties quel est le délai et les informe de la procédure à suivre pour acheminer leur demande.

[24] Le syndicat n'a soumis aucun motif valable pour ne pas avoir respecté ce délai.

[25] Le biologiste Mc Sween ayant affirmé qu'il n'y avait rien à faire dans ce local, si le syndicat n'était pas satisfait de cette décision du 22 août 2007, il n'avait qu'à prendre les dispositions nécessaires pour demander l'arbitrage dans les délais prescrits.

[26] Le procureur estime le délai de demande d'arbitrage à 67 jours dans le présent dossier; si un tel délai était accepté, qu'est-ce qui empêcherait d'accepter un délai de 90 ou de 120 jours?

[27] Il soumet qu'il y a des règles à suivre, autant chez l'entrepreneur lorsqu'il s'agit d'exécution des travaux, autant chez le bénéficiaire lorsqu'il s'agit de délai.

[28] Le procureur conclut en demandant au tribunal de rejeter la présente demande d'arbitrage du syndicat.

b) Position de l'administrateur

[29] Par la voix de son procureur, l'administrateur s'est dit en accord avec la position de l'entrepreneur.

c) Position du syndicat

[30] M^{me} Martel, représentante du syndicat, fait référence à un extrait du rapport du biologiste Mc Sween, daté du 4 juillet 2007, document ayant donné naissance au

rapport de décision de l'administrateur du 22 août 2007 signé par M^{me} Laberge. Voici l'extrait en question :

[...] Pour la chambre 3 (A2) nous avons aperçu une espèce de moisissure qui n'est pas rencontrée dans les autres pièces expertisées. Bien que celle-ci soit présente dans la proportion de 33%, la quantité dénombrée demeure relativement faible et ne permet pas d'assurer que ce lieu soit non conforme.

[31] M^{me} Martel témoigne à l'effet qu'à la suite de ce rapport, elle a communiqué par téléphone avec M. Mc Sween et que ce dernier avait avoué que la situation était quand même suspecte.

[32] Elle affirme que le 10 septembre 2007, il y a eu une entente entre le syndicat et M^{me} Laberge à l'effet qu'il y aurait une autre analyse effectuée par M. Mc Sween, que M^{me} Martel paierait les coûts de cette analyse et qu'elle serait remboursée si le résultat était en sa faveur.

[33] À la suite de cette entente, M. Mc Sween a procédé à une deuxième analyse et il a soumis un second rapport daté du 19 septembre 2007, lequel a donné naissance au rapport de décision complémentaire de l'administrateur signé par M^{me} Laberge et daté du 28 septembre 2007.

[34] M^{me} Martel souligne que ce dernier rapport de M^{me} Laberge fait référence au deuxième rapport du biologiste.

[35] Jusqu'au 28 septembre 2007, la représentante du syndicat soutient qu'elle était en communication avec M^{me} Laberge et en investigation supplémentaire; il s'agissait par conséquent d'un processus de continuité.

[36] M^{me} Martel affirme qu'elle était en attente d'un complément de réponse et que c'est pour cette raison qu'elle n'a pas contesté plus tôt.

[37] Elle considère que dans ces circonstances, le délai est raisonnable, et elle demande au tribunal de tenir compte du contexte, soit, entre autres, la bonne volonté de l'administrateur.

Décision et motifs

[38] L'assise ou le fondement de la présente objection préliminaire de l'entrepreneur se situe à l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

35. 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 30 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 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[39] Pour l'entrepreneur, dans le présent dossier, le délai prescrit de 30 jours débute à la réception par le syndicat de la décision de l'administrateur datée du 22 août 2007, alors que le syndicat a soumis sa demande d'arbitrage le 31 octobre 2007, occasionnant ainsi un délai de quelque 67 jours.

[40] Un commentaire de l'auteure du rapport de décision du 22 août 2007, soit M^{me} Marie-Claude Laberge, attire l'attention du soussigné aux éléments 2 (Odeurs dans l'unité 28) et 3 (Infiltrations d'eau dans l'unité 28) :

Selon nos constats effectués à ce jour et en l'absence de preuves supplémentaires, l'administrateur ne peut justifier plus amples investigations ou autres correctifs à l'entrepreneur.

[41] Ce commentaire nous indique que l'administrateur n'est pas complètement fermé à d'autres investigations ou analyses. D'autant plus que ce rapport de décision fait référence à une analyse de la firme *Microbiologie du Bâtiment GAMS Inc.* (ci-après appelée Mc Sween, du nom des auteurs), dont je cite un extrait :

[...] Pour la chambre 3 (A2) nous avons aperçu une espèce de moisissure qui n'est pas rencontrée dans les autres pièces expertisées. Bien que celle-ci soit présente dans la proportion de 33%, la quantité dénombrée demeure relativement faible et ne permet pas d'assurer que ce lieu soit non conforme.

[42] Dans les deux remarques ci-devant citées, soit celle de l'administrateur et celle de Mc Sween, M^{me} Martel (ou le syndicat) voyait une ouverture; notons que la chambre #3 indiquée dans le rapport Mc Sween est celle actuellement en cause dans le présent arbitrage.

[43] À la suite de l'émission du rapport de l'administrateur le 22 août 2007, il n'a pas été contredit qu'il y a eu entente, le 10 septembre 2007, entre l'administrateur et le syndicat, pour procéder à d'autres analyses; cette entente a donc eu lieu dans un délai inférieur à 30 jours de la date de réception du rapport de l'administrateur.

[44] En cours d'enquête, l'administrateur n'a pas nié cette entente; M^{me} Laberge, présente à l'audience, n'a pas témoigné dans le sens contraire.

[45] D'ailleurs, dans l'addenda ou rapport de décision complémentaire du 28 septembre 2007, M^{me} Laberge indique ce qui suit :

[...] Cette analyse avait été demandée par la copropriétaire de l'unité 28 avec l'accord de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

[46] Il n'a pas été contredit que l'« analyse » à laquelle fait référence M^{me} Laberge dans ce deuxième rapport soit bien une analyse supplémentaire de Mc Sween datée du 19 septembre 2007, laquelle traite à nouveau de la chambre #3.

[47] De l'avis du soussigné, à la suite de cette entente, M^{me} Martel (ou le syndicat) était justifiée de suspendre et même de ne point soumettre une demande d'arbitrage, puisque le syndicat était « satisfait » de cette entente, laquelle constituait une continuation aux remarques, ci-devant citées, de M^{me} Laberge et de Mc Sween.

[48] Cette entente équivaut à un aveu de la part de l'administrateur de procéder à des analyses supplémentaires et de soumettre un rapport de décision complémentaire.

[49] D'ailleurs, ce même rapport complémentaire de M^{me} Laberge, daté du 28 septembre 2007, indique à nouveau que les parties ont un délai de 30 jours pour recourir à l'arbitrage.

[50] L'administrateur indique donc à l'entrepreneur et au syndicat qu'ils ont 30 jours pour en appeler de cette décision du 28 septembre 2007, et cette décision, à laquelle est annexée une analyse de Mc Sween datée du 19 septembre 2007, traite à nouveau de la chambre #3, soit celle dont il est question dans le présent arbitrage.

[51] Le syndicat a acheminé la demande d'arbitrage le 31 octobre 2007, soit 33 jours après l'émission du rapport complémentaire de l'administrateur du 28 septembre 2007; aucune preuve n'a été soumise au tribunal sur la date de réception de ce dernier rapport de l'administrateur par le syndicat relativement aux dispositions de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*; ni l'entrepreneur ni l'administrateur n'ont contesté l'observance de cette prescription si l'on considère les deux dates du 28 septembre 2007 et du 31 octobre 2007.

[52] Compte tenu des circonstances de la présente affaire, le tribunal estime que le délai prescrit à l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* débutait le 28 septembre 2007, et compte tenu du temps possible de livraison du rapport, le tribunal estime que ce délai a été respecté.

[53] Je rappelle que la jurisprudence a majoritairement considéré que le délai indiqué à l'article 19 ou à l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'était pas un délai de rigueur ou de déchéance.

[54] Voici ci-après un extrait d'une sentence¹ rendue par le soussigné en date du 21 mai 2007 :

[27] En juillet 2003, la Cour supérieure¹ avait décidé que ce délai de 15 jours n'était pas de déchéance et qu'il pouvait, pour des motifs sérieux, être prorogé.

[28] À la suite des modifications de février 2006, ce délai de 15 jours à l'article 19 a été porté à 30 jours; mais ce délai de 30 jours n'est pas plus qualifié qu'auparavant.

[29] En pareil cas, la juge Piché, par ses citations, nous indique que :

¹ *Dubois et Mailloux et Les Habitations André Lemaire et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T. A., arbitre Claude Dupuis (GAMM), 2007-05-21.

[21] [...] "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".

[...]

[24] [...] On sait aussi qu'en l'absence d'un texte exprès, l'expiration du délai n'emporte pas déchéance. [...]

[30] Or, l'article 19 modifié du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ne comporte aucun des critères ci-devant cités.

[31] L'article 66.1° du décret n'existait pas avant les modifications de février 2006; il se présente comme suit :

66. Toute décision de l'administrateur refusant ou annulant l'adhésion d'un entrepreneur au plan approuvé ou concernant une réclamation d'un bénéficiaire doit être écrite et motivée.

Elle doit comporter les renseignements suivants :

1° s'il s'agit d'une décision portant sur une réclamation d'un bénéficiaire, l'indication qu'il s'agit de la décision de l'administrateur, le nom du bénéficiaire et celui de l'entrepreneur, l'adresse du bâtiment concerné, la date de chaque inspection s'il y a lieu, la date de la décision, les recours et délais de recours prévus par le règlement et les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie de même que celles du ministère du Travail pour lui permettre d'obtenir la liste des médiateurs reconnus;

[32] Est-ce que cet article ajouté procure plus de rigueur au délai indiqué? Je ne le crois pas. Cet article impose à l'administrateur une obligation d'information à l'entrepreneur et au bénéficiaire; cet article est d'ailleurs situé au Chapitre III – Section II du décret, soit *CONDITIONS À REMPLIR PAR L'ADMINISTRATEUR*.

[33] Pour que le délai soit plus de rigueur qu'auparavant, une inscription supplémentaire aurait dû être faite à l'article 19 du décret, soit au Chapitre II (*GARANTIE MINIMALE*) – Section II (*CONTENU DE LA GARANTIE*) – V (*Recours*).

[34] Il n'existe aucune preuve dans le présent dossier qu'une prorogation de délai causerait un préjudice à l'entrepreneur.

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.

[55] Le soussigné n'est point d'avis que le jugement Piché ne s'applique que dans le cas d'erreur d'avocat.

[56] En effet, les paragraphes suivants de ce jugement sont d'application générale :

[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".

[22] Dans la cause de Marc Deschambault c. Patrick DeBellefeuille⁽⁵⁾ 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". (...)

[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."

⁴ Entreprises Canabec inc. c. Raymond Laframboise, REJB 1997-00794;

⁵ Marc Deschambault c. Patrick DeBellefeuille, REJB 2001-25772;

⁶ Tribunal des professions c. Verreault, 1995.03.06, JE 95-610, p. 12;

⁷ Champagne c. Racicot, JE 96-1832;

⁸ Les Obligations, 4e édition, Les Éditions Yvon Blais, p.582;

[57] Dans le présent dossier, la preuve est muette sur les préjudices pouvant être subis par l'entrepreneur.

[58] Pour ces motifs, le tribunal

REJETTE l'objection préliminaire soulevée par l'entrepreneur; et

DÉCLARE recevable la demande d'arbitrage soumise par le bénéficiaire (syndicat); et

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

Coûts d'arbitrage

[59] Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 3 avril 2008.

Claude Dupuis, ing., arbitre