
ARBITRAGE CIVIL EN VERTU DE LA CLAUSE 1.6 DU CONTRAT DE
GARANTIE HABITATION NON OBLIGATOIRE – CONDOMINIUM

PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2009-09-001
GHMB : A-20188/U-502763

ENTRE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES IMMEUBLE DE LA GARE
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

LA GARANTIE HABITATION DES MAÎTRES BÂTISSEURS INC.
(ci-après l'« administrateur »)

ET :

R. BROUILLARD & ASSOCIÉS CONSTRUCTION INC.
(ci-après l'« entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour le bénéficiaire :	M ^e Karl De Grandpré
Pour l'administrateur :	M ^e Marc Baillargeon
Pour l'entrepreneur :	M ^e Jean-Philippe Turgeon
Réception dernière documentation :	15 avril 2009
Date de la sentence :	29 avril 2009

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0902-8319-GAMM
SA 8058

I

INTRODUCTION

[1] Dans une demande d'arbitrage présentée le 5 février 2009, le Syndicat des copropriétaires Immeuble de la Gare, le bénéficiaire, conteste certains éléments d'une décision rendue le 10 décembre 2008 par la Garantie Habitation des maitres bâtisseurs, l'administrateur, suite à des réclamations relatives aux parties communes de son immeuble construit par R. Brouillard & Associés Construction inc., l'entrepreneur.

[2] Il s'agit d'une copropriété couverte par le *Contrat de garantie habitation non obligatoire*, une façon de qualifier le *Contrat de garantie*.

[3] En prévision de l'instruction de l'affaire, une conférence téléphonique réunissant les procureurs du bénéficiaire, de l'entrepreneur et de l'administrateur ainsi que l'arbitre est tenue le 27 février 2009. À cette occasion, l'administrateur et l'entrepreneur soulèvent d'entrée de jeu la prescription du recours, un fait que reconnaît le procureur du bénéficiaire mais dont il demande que celui-ci soit relevé des conséquences. Vu la nature du moyen opposé, il est alors convenu que j'allais d'abord décider de cette demande du bénéficiaire.

[4] Le procès-verbal de la conférence téléphonique, transmis aux parties le même jour, confirme le tout de la façon qui suit :

Je confirme la teneur de notre conférence téléphonique d'aujourd'hui relativement au dossier en titre.

Il n'est pas contesté que la demande d'arbitrage présentée le 5 février courant par le Syndicat des copropriétaires à la suite du rapport rendue le 10 décembre 2008 par l'administrateur est tardive. M^e De Grandpré demande toutefois que son client soit relevé de ce défaut. Il a été convenu que je dois d'abord décider de cette question.

A cette fin, il fut convenu que la tenue d'une audience n'était pas nécessaire à ce stade et que chaque partie, sous réserve de ce qui suit, présentera sa position respective par écrit selon le calendrier suivant [...]

Il fut toutefois convenu que M^e Baillargeon ou M^e Turgeon pourraient demander la tenue d'une audience afin de contre-interroger des témoins dans l'éventualité où M^e De Grandpré produirait des affidavits au soutien de ses prétentions. [...]

[5] En fin de compte aucune audience n'est tenue et les points de vue respectifs des parties me sont entièrement communiqués par écrit.

[6] Les prétentions écrites du bénéficiaire étaient accompagnées d'une déclaration assermentée signée par madame Pier Élie Claing, présidente du Syndicat, alors que celles de l'entrepreneur l'étaient d'une déclaration assermentée signée par madame Judith Flibotte, à l'emploi de l'administrateur. Les éléments pertinents de ces déclarations sont résumés plus loin dans les plaidoiries.

[7] Les dispositions suivantes du *Contrat de garantie* sont pertinentes :

1.6 RECOURS

1.6.1 Le Bénéficiaire ou l'Entrepreneur, insatisfait d'une décision de GHMB, 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 GHMB 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 ;

1.6.2 Le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et GHMB sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre. La décision arbitrale est finale et sans appel;

1.6.3 Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre GHMB et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. Lorsque le demandeur est le Bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de GHMB à moins que le Bénéficiaires n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts;

II

PLAIDOIRIES

Bénéficiaire

[8] Le procureur écrit dans sa plaidoirie :

1. *En date du jeudi 18 décembre 2008, le bénéficiaire a reçu par poste recommandé le rapport [...] de l'administrateur;*

2. *Le bénéficiaire a fait un appel téléphonique aux bureaux de l'administrateur en date du 23 décembre 2008 dans le but d'obtenir des renseignements et précisions;*
3. *Le bénéficiaire fut alors informé que les bureaux de l'administrateur étaient fermés du 22 décembre 2008 au 5 janvier 2009;*
4. *Au retour de la période des Fêtes, le bénéficiaire a ensuite laissé quelques messages sur la boîte vocale de l'administrateur en date des 8 et 9 janvier 2009;*
5. *En date du 9 janvier 2009 vers 16h00, le bénéficiaire a enfin reçu un retour d'appel par madame Judith Flibotte pour le compte de l'administrateur;*
6. *Lors de cet entretien, madame Judith Flibotte a exposé au bénéficiaire qu'elle devait s'informer pour obtenir les informations nécessaires quant au délai pour effectuer une demande d'arbitrage;*
7. *De plus, on indiqua au bénéficiaire qu'il n'y avait pas de formulaire de réception du bâtiment pour les parties communes et que c'est celui des parties privatives qui devait être utilisé;*
8. *Le ton de la conversation étant animé, madame Flibotte a suggéré au bénéficiaire de la rappeler la semaine suivante;*
9. *Cependant, jamais lors de cet entretien, il n'a été question que le délai pour aller en arbitrage de la décision était de 15 jours parce que la garantie était non obligatoire;*
10. *Par la suite, le bénéficiaire a retenu les services du soussigné afin de contacter l'administrateur et obtenir des informations additionnelles quant aux délais;*
11. *En date du 23 janvier 2009, madame Flibotte a fait parvenir un courriel au représentant du bénéficiaire où elle a expliqué que vu l'absence de contrat pour les parties communes, le contrat personnel du bénéficiaire est valide tant pour les parties privatives que pour les parties communes et que les procédures pour chaque parties y sont indiqué [sic] ;*
12. *Par conséquent, le délai de 15 jours étant expiré depuis le 2 janvier 2009, l'administrateur a affirmé qu'il ne pouvait pas accepter une demande d'arbitrage de la part du bénéficiaire;*
13. *Après consultation des membres de l'administration du bénéficiaire, il fut décidé de produire néanmoins une demande en arbitrage et en date du 4 février 2009, les procureurs soussignés ont rempli une demande formelle d'arbitrage;*

Prétentions du bénéficiaire

14. *Le rapport de conciliation de la part de l'administrateur et reçu le 18 décembre 2008 par le bénéficiaire refusant la grande majorité des*

réclamations ne faisait aucunement mention des recours possibles que le bénéficiaire aurait pu exercer contre la décision de l'administrateur;

- 15. Il n'y était pas non plus fait mention des délais applicables pour exercer de tels recours, ni même des coordonnées des organismes d'arbitrages devant lesquels ces recours pouvaient être portés;*
- 16. De plus, la fermeture des bureaux de l'administrateur durant la période des fêtes a enlevé au bénéficiaire toute possibilité d'obtenir des renseignements avant l'expiration du délai puisque le délai prévu au contrat de garantie non obligatoire a expiré quelques jours avant la réouverture des bureaux;*
- 17. Ainsi, le bénéficiaire a été privé de l'information selon laquelle son contrat personnel s'appliquant à sa partie privative trouvait également application aux parties communes de l'immeuble couvert par la garantie non obligatoire;*
- 18. Il est à croire que si le bénéficiaire avait été en possession de toutes les informations pertinentes, il aurait respecté les délais de contestation prévu au contrat;*
- 19. Ainsi, puisque le bénéficiaire n'a pas été informé de ses recours et des délais pour les exercer par l'administrateur lors de sa décision le concernant et qu'il a été dans l'impossibilité physique d'obtenir ces dits renseignements avant l'expiration du délai pour soumettre la décision à l'arbitrage, le non-respect du délai ne devrait pas être opposé au bénéficiaire;*
- 20. Le bénéficiaire a toujours agi de manière diligente dans la gestion de ce dossier suite à la réception du rapport de conciliation et le fait de lui dénier la possibilité d'exercer son recours en arbitrage lui causerait grandement préjudice.*

Entrepreneur

[9] Répondant d'abord aux allégations de la plaidoirie du bénéficiaire, le procureur fait notamment valoir que contrairement à ce qui est invoqué aux paragraphes 5, 6, 7 et 9, madame Flibotte aurait effectivement parlé avec madame Claing le 9 janvier 2009 mais, selon sa déclaration assermentée, il n'a jamais été question d'arbitrage lors de cette conversation qui n'a porté que sur le fond de la décision de l'administrateur.

[10] En réponse aux allégations des paragraphes 10, 11 et 12 de la demande, le procureur fait valoir que la déclaration assermentée de madame Flibotte affirme que celle-ci a reçu un appel du procureur du bénéficiaire, *le 20 ou 21 janvier 2009, aux*

termes de laquelle conversation téléphonique il a été rappelé à ce dernier que le délai pour soumettre une demande à l'arbitrage était de 15 jours depuis la réception de la décision de l'administrateur. Tout en lui rappelant que ce délai expirait le 2 janvier 2009.

[11] Le procureur ajoute que l'administrateur n'a aucune obligation de communiquer au bénéficiaire dans le cadre d'un rapport de conciliation quelque information concernant le délai d'appel ou les organismes d'arbitrage.

[12] Le procureur poursuit :

11. Il est admis par les parties qu'un délai de [...] 48 jours s'est écoulé entre la réception par le Bénéficiaire le 18 décembre 2008 du rapport de conciliation de l'Administrateur et la réception par l'Administrateur le 4 février 2009 de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

12. Le Contrat signé par le Bénéficiaire le 30 septembre 2005, la seule entente d'ailleurs intervenue entre ce dernier et l'Entrepreneur, ne pourrait être plus claire à son paragraphe 1.6.1 quant au délai de [...] 15 jours octroyé au Bénéficiaire pour soumettre un différend à l'arbitrage suivant une décision défavorable de l'Administrateur à son égard.

13. Comme la seule entente intervenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur est le Contrat, ce dernier n'a pu confondre les règles procédurales sous-jacentes à son recours à l'arbitrage;

14. Le Contrat ne semble pas au surplus être un document inconnu du Bénéficiaire pour les raisons suivantes :

a) le 9 janvier 2009, aux termes d'une conversation téléphonique entre la représentante du Bénéficiaire (madame Pierre-Élie Claing) et la représentante de l'Administrateur (madame Judith Flibotte), madame Claing a soutenu ses arguments portant sur la réception des parties communes en se référant à des dispositions précises du Contrat;

b) Les termes de l'annexe à sa demande de réclamation datée du 28 juillet 2008 dont copie est jointe à la présente comme Pièce E-1 démontrent manifestement ... une compréhension non équivoque dudit Contrat;

15. Le Contrat, dont aucune partie n'a soulevé à ce stade l'invalidité, constitue la loi entre les parties au sens de l'article 1434 du Code civil du Québec;

16. Nulle part dans les prétentions du Bénéficiaire il n'est démontré que ce dernier a été dans l'impossibilité d'agir et/ou de rencontrer les exigences procédurales fixées par les termes du Contrat;

17. *Qui plus est, les seuls arguments fournis à l'appui de la demande du Bénéficiaire d'être relevé de son défaut d'avoir soumis sa demande à l'arbitrage dans les délais prescrits par le Contrat sont l'ignorance des dispositions de celui-ci et le prétendu défaut de l'Administrateur de lui avoir rappelé les dispositions contractuelles auxquelles il s'était engagé, d'autant plus que lorsque la représentante du Bénéficiaire a communiqué la première fois avec la représentante de l'Administrateur, le délai était déjà expiré sans oublier qu'il n'a jamais été question d'arbitrage lors de cet appel;*

18. *Il s'agit de la part du Bénéficiaire d'arguments vexatoires et dilatoires qui ne sauraient d'aucune façon excuser sa négligence dans toute cette affaire;*

19. *Enfin, même si le Bénéficiaire avait plaidé aux termes de son argumentation écrite avoir été dans l'impossibilité d'agir, ce qui est vigoureusement contesté, il n'explique pas pourquoi avoir attendu au 4 février 2009 avant de soumettre sa demande d'arbitrage alors que la représentante de l'Administrateur affirme sous serment avoir, aux termes d'un entretien téléphonique survenu le 20 ou 21 janvier 2009, référé l'avocat du Bénéficiaire, M^e De Grandpré, aux disposition procédurales pertinentes du Contrat ce qui, une fois de plus, démontre l'extrême négligence du Bénéficiaire;*

20. *La preuve que le Bénéficiaire a été négligent dans cette affaire et qu'au surplus, sa décision de soumettre une demande d'arbitrage n'était pas encore prise, est que la demande d'arbitrage de quelques lignes seulement n'a été transmise à l'Administrateur que le 4 février 2009, alors que le Bénéficiaire avait en sa possession, par l'intermédiaire de leur procureur depuis le 20 ou 21 janvier 2009, toute l'information procédurale relative au délai prescrit pour soumettre leur demande d'arbitrage;*

21. *Dans tous les cas, le délai qu'a laissé écouler le Bénéficiaire avant de soumettre sa demande d'arbitrage est manifestement déraisonnable et aucune des prétentions écrites du Bénéficiaire ne permette de déroger au principe de la force obligatoire des contrats;*

Administrateur

[13] Après avoir passé en revue certaines dispositions du *Contrat de garantie*, le procureur écrit :

Essentiellement on reproche à [l'administrateur] de ne pas avoir fourni, à madame Claing, représentante du Syndicat, dans un premier temps, et à M^e De Grandpré par la suite, l'information concernant les délais afin de déposer une demande d'arbitrage, ainsi que les « coordonnées des

organismes d'arbitrages devant lesquels ces recours pouvaient être portés ».

Pourtant, une simple lecture du Contrat de garantie par la représentante du Bénéficiaire lui aurait permis de trouver toutes les informations pertinentes.

[...]

Le texte est donc clair à l'effet qu'il couvre aussi les parties communes et non pas seulement les parties privatives.

En ce qui concerne l'absence d'information concernant les organismes d'arbitrage, et contrairement au Plan de garantie « obligatoire » dans lequel on retrouve le nom des organismes reconnus et autorisés par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), il n'existe aucune liste et la RBQ n'a aucune juridiction sur le choix des organismes d'arbitrage, lorsque, comme dans la présente cause, il s'agit d'un Plan de garantie « non obligatoire ».

[L'administrateur] ne pouvait donc pas fournir de liste d'organismes d'arbitrage, les parties étant libres de recourir à un organisme d'arbitrage de leur choix.

Qui plus est, même si la date à laquelle le Syndicat a décidé de faire appel à un avocat n'est pas précisée dans les prétentions de M^e De Grandpré, ce dernier mentionne lui-même avoir reçu un courriel de madame Flibotte, employée de [l'administrateur], en date du 23 janvier 2009 ce qui confirme qu'il agissait déjà pour le Syndicat à cette date.

Malgré ce fait, la demande d'arbitrage auprès du GAMM n'a été faite que le 4 février 2009, soit plus de 12 jours plus tard.

M^e De Grandpré savait ou aurait dû savoir que les délais étaient de 15 jours, que la décision (Rapport de conciliation) avait été reçue par le Syndicat le 18 décembre 2008 et donc, que dès son intervention le 23 janvier les délais pour demander l'Arbitrage étaient déjà expirés, et ce, même en laissant un délai additionnel afin de compenser la période de vacances des Fêtes.

En dernier lieu, il est à noter que ni le Syndicat ni leur procureur n'ont fait valoir dans les prétentions une quelconque impossibilité d'agir ou autre raison ou motif sérieux qui permettrait la clémence de l'arbitre.

[...]

Réplique

[14] Le procureur du bénéficiaire n'a présenté aucune réplique.

III

ANALYSE ET DÉCISION

[15] La question qui se pose à ce stade est celle de l'à-propos de relever le bénéficiaire de son défaut, reconnu par celui-ci, d'avoir présenté sa demande d'arbitrage dans le délai stipulé au *Contrat de garantie*.

[16] Selon la clause 1.6.1 du *Contrat de garantie*, le bénéficiaire 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*.

[17] En l'espèce, le bénéficiaire reçoit la décision de l'administrateur le 18 décembre 2008 et se pourvoit en arbitrage le 5 février suivant, manifestement à l'extérieur du délai de 15 jours prévu au *Contrat de garantie*. Le bénéficiaire reconnaît son défaut mais demande d'en être relevé.

[18] Personne ne soutient en l'espèce que le délai de 15 jours stipulé au *Contrat de garantie* constituerait un délai de rigueur et de déchéance que l'arbitre n'aurait pas le pouvoir de proroger. On a en pratique soutenu du côté de l'entrepreneur et de l'administrateur que l'arbitre avait cette autorité mais qu'aucune circonstance ne justifiait de le faire ici.

[19] Pour sa part, le bénéficiaire soutient que les circonstances jouent en faveur d'une prorogation puisqu'il aurait en quelque sorte été dans l'impossibilité d'agir plus tôt n'ayant pas pu rejoindre l'administrateur pendant la période des Fêtes et donc obtenir l'information qu'il disait rechercher concernant la procédure à suivre pour contester la décision de ce dernier. Il écrit à ce sujet dans sa plaidoirie :

Ainsi, puisque le bénéficiaire n'a pas été informé de ses recours et des délais pour les exercer par l'administrateur lors de sa décision le concernant et qu'il a été dans l'impossibilité physique d'obtenir ces dits renseignements avant l'expiration du délai pour soumettre la décision à l'arbitrage, le non-respect du délai du délai ne devrait pas être opposé au bénéficiaire;

[20] C'est là l'essentiel des explications avancées pour le retard à agir.

[21] Nous sommes ici en matière contractuelle où certes il faut être sensible à la nature de la transaction dont il s'agit. Il reste néanmoins que le *Contrat de garantie* stipule un délai de 15 jours afin que ces matières soient traitées avec diligence.

[22] J'ai déjà eu l'occasion de réfléchir dans un contexte comparable à celui-ci et de m'exprimer sur le sens à donner à un délai de prescription et sur la façon dont il y a lieu d'exercer la discrétion reconnue à l'arbitre de relever une partie du défaut d'avoir agi à temps. Je crois utile de m'en inspirer ici :

L'affaire Takhmizdjian [précitée] nous enseigne que le délai de 30 jours stipulé à la clause 19 du Plan n'est pas un délai de déchéance mais plutôt un simple délai de procédure susceptible d'être prorogé par l'arbitre.

Selon la jurisprudence, le délai en question peut en effet être prorogé dès lors que la partie fautive démontre que les circonstances de son défaut ne tiennent pas à un manque de diligence de sa part et que la partie poursuivie ne serait pas significativement préjudiciée s'il y avait prorogation, chaque cas étant ultimement un cas d'espèce. [Nutter et Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc. et Constructions Réal Landry inc., 20 septembre 2007]

[23] En l'espèce, la preuve non contredite démontre que, d'une part, le bénéficiaire avait en tout temps en main le *Contrat de garantie* et donc le texte de la clause 1.6.1 et, d'autre part, que son procureur lui a confirmé dès le 21 janvier 2009, que le recours qu'il envisageait était déjà prescrit. En outre, selon ce qui ressort de cette preuve, il connaissait aussi dès lors la procédure à suivre.

[24] En effet, la déclaration assermentée de madame Flibotte n'est pas contredite lorsqu'elle affirme avoir informé M^e De Grandpré le 20 ou 21 janvier 2009 du *délai pour soumettre une demande à l'arbitrage*. Or, même en prenant pour acquis et sans en décider que l'ignorance invoquée jusque là du bénéficiaire de la procédure à suivre ait pu être une circonstance justifiant de le relever de la tardivité de son recours, le bénéficiaire se devait à tout le moins d'agir avec célérité et diligence dès lors qu'on l'informait. Or, il ne le fait pas et met un délai supplémentaire, inexpliqué, de quelque 15 jours avant d'agir. Il ne présente en effet sa demande que le 5 février et encore non pas une demande pour

être relevé du défaut qu'il connaît mais une simple demande d'arbitrage, comme si de rien n'était.

[25] La déclaration assermentée présentée au soutien de la requête du bénéficiaire ne fait état d'aucun fait démontrant quelque impossibilité d'agir entre le 21 janvier et le 5 février 2009, un délai aussi long que celui stipulé à la clause 1.6.1 du *Contrat de garantie*.

[26] À mes yeux, j'estime avec égards, qu'il serait déraisonnable de conclure dans les circonstances actuelles qu'une personne pleinement informée de ses obligations, si tant est que son ignorance ait pu l'en excuser avant, puisse prétendre sans faire la preuve convaincante de quelque nouvel empêchement sérieux, avoir agi avec diligence en laissant s'écouler un délai supplémentaire de près de 15 jours avant de présenter sa demande alors même qu'en tout et partout le délai stipulé au *Contrat de garantie* est de 15 jours.

[27] J'estime donc que le bénéficiaire n'a pas agi de manière à préserver ses droits et cela, sans justification raisonnable.

[28] Pour toutes ces raisons, la demande de prorogation du bénéficiaire et par conséquent son recours sont rejetés.

[29] En conformité de la clause 6.1.3 du *Contrat de garantie*, je départage les coûts d'arbitrage selon les proportions suivantes : 85 % à être défrayés par l'administrateur et 15 % par le bénéficiaire.

Montréal, le 29 avril 2009

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0902-8319-GAMM
SA 8058