

RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC

SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION  
DES CONFLITS INC.

PLAN DE GARANTIE

Contrat no:

Dossier : 040407001

---

M. Pierre Pelletier

Bénéficiaire  
Demandeur

c.  
C= B02 inc.  
Entrepreneur  
Intimé

et  
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

Administrateur du plan de garantie  
Mis en cause

---

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

---

DÉCISION SUR UNE OBJECTION PRÉLIMINAIRE CONCERNANT LE RESPECT DU  
DÉLAI PRÉVU AUX ARTICLES 19 ET 107 DU RÈGLEMENT

---

ARBITRE :

Alcide Fournier  
507, Place d'Armes,  
bureau 1525  
Montréal, Qc  
H2Y 2W8

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société SORECONI en date du 17 mai 2004.

### Historique du dossier

Bâtiment concerné : 1041, rue Touchette, Saint-Jérôme.

4 juin 2003	Contrat d'entreprise
29 septembre 2003	Avis de dénonciation par le bénéficiaire. Il n'y a pas de date de réception du bâtiment au dossier.
26 novembre 2003	Date de l'inspection du bâtiment.
16 janvier 2004	Rapport d'inspection.
5 février 2004	Lettre du bénéficiaire adressée à l'administrateur demandant l'arbitrage.
11 février 2004	Addenda au rapport d'inspection.
23 avril 2004	Demande d'arbitrage adressée à SORECONI.
17 mai 2004	Désignation d'un arbitre.
18 mai 2004	Réception des pièces.
26 mai 2004	Convocation des parties pour audition de la requête préliminaire.
29 juin 2004	Audition des parties sur la requête préliminaire.

## IDENTIFICATION DES PARTIES

Bénéficiaires :

M. Pierre Pelletier  
1041, rue Touchette  
Saint-Jérôme, Qc  
J5L 2L7

Entrepreneur :

C=B02 inc.  
114 Chemin des Buttes  
Saint-Hippolyte, Qc  
J8A 1A7

Administrateur :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ  
Inc.  
5930 Boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou, Qc  
H1M 1S7

## Lors de la séance d'arbitrage

[1] À l'audience du 29 juin 2004, les personnes suivantes étaient présentes :

M. Pierre Pelletier et Mme Manon Laberge, bénéficiaires représentés par Me Marielle Vermette.

M. Daniel Brabant, entrepreneur, représenté par Me Daniel Gilbert.

M. Michel Hamel conciliateur chez la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., représenté par Me François Caron.

[2] Dans sa lettre du 10 mai 2004, Me François Caron, procureur de la Garantie, soumet que la demande d'arbitrage a été présentée après l'expiration du délai de 15 jours prévu au règlement et par conséquent doit être rejetée et demande :

*« Nous souhaitons d'abord statuer sur la recevabilité de la demande d'arbitrage. Nous croyons qu'il est préférable de procéder en deux temps afin d'éviter de préparer une audition au mérite et d'assigner nos témoins alors que l'issue de cette demande sera vraisemblablement décidée lors de notre objection préliminaire. »*

[3] Le 28 mai 2004, Me Sylvain Deslauriers, alors procureur du bénéficiaire, accepte de tenir une audition sur l'objection préliminaire du procureur de la garantie pour éviter des frais additionnels à son client au cas où cette demande serait acceptée.

[4] Le 23 juin 2004, la procureure du requérant signifie aux parties une requête de Bene Esse dans laquelle le requérant affirme sous affidavit :

*« Entre-temps, à l'intérieur du délai de quinze (15) jours, soit le 5 février 2004, et pour affirmer et sauvegarder son droit à l'arbitrage, le requérant a déposé auprès de M. Michel Hamel de l'APCHQ une demande d'arbitrage ;*

*Ni l'Administrateur de la Garantie ni M. Hamel n'ont donné suite à cette demande ou informé le requérant de quelque manière que ce soit à l'effet que sa demande d'arbitrage aurait plutôt dû être déposée auprès d'un organisme d'arbitrage.*

*Le complément du rapport d'inspection de M. Hamel, daté du 11 février 2004, n'est finalement reçu par le requérant que le 26 février 2004.*

*Durant toute cette période, ni l'Administrateur de la Garantie ni M. Hamel n'ont communiqué avec le requérant pour lui fournir la liste des organismes d'arbitrage.*

*Ce n'est que le 5 avril 2004, date à laquelle le requérant a, de sa propre initiative, communiqué avec M. Hamel aux fins de s'assurer du suivi de sa demande, que le requérant a été informé que sa demande d'arbitrage devait être présentée auprès d'un organisme d'arbitrage et qu'on lui a finalement soumis les coordonnées de trois organismes d'arbitrage.*

*Le même jour, soit le 5 avril 2004, le requérant a immédiatement communiqué avec la Société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi) afin d'y acheminer sa demande d'arbitrage ;*

*le 6 avril 2004, l'arbitre, M. Jacques E. Ouellet, contactait les procureurs du requérant pour les informer qu'il avait bien reçu la demande d'arbitrage mais qu'un formulaire de demande d'arbitrage devait être complété par le requérant ; ledit formulaire a été complété le 7 avril 2004. »*

[5] À l'audience, M. Michel Hamel, auteur des rapports d'inspection, affirme quant à lui que lors d'une conversation téléphonique avec le bénéficiaire tenue le 9 février 2004, il a informé ce dernier qu'une demande d'arbitrage ne doit pas lui être adressée mais bien aux firmes d'arbitrage reconnues par la Régie du Bâtiment du Québec et lui a transmis les données pertinentes pour contacter ces firmes.

[6] En résumé, la preuve recueillie à l'audience démontre que le rapport d'inspection a été reçu par le bénéficiaire vers le 29 janvier 2004, que l'addenda du rapport a été reçu vers le 26 février, que le bénéficiaire, dans une lettre adressée à la Garantie, a demandé l'arbitrage le 5 février 2004, que la demande d'arbitrage à une firme d'arbitrage reconnue a été complétée le 23 avril 2004.

[7] Le règlement sur les plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., C.B- 1.1., a.185, par. 19.3 à 19.6 et 38 et 192) prévoit la procédure s'appliquant à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie. L'article 19 du Règlement indique :

*« 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 s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministère 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. »*

[8] L'article 107 du règlement précise que :

*« La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 15 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »*

[9] Ainsi, la demande d'arbitrage faite par le bénéficiaire auprès de l'administrateur le 5 février 2004 ne serait pas conforme à l'article 107 du règlement et la demande d'arbitrage faite auprès de Soréconi, une firme d'arbitrage reconnue par la Régie du Bâtiment du Québec, ne serait pas conforme à l'article 19 du règlement puisqu'elle a été faite après l'expiration du délai de 15 jours qui y est prévu.

[10] Reste à savoir si ce délai de 15 jours est un délai de rigueur qui emporte la déchéance du droit du bénéficiaire à demander l'arbitrage ou s'il s'agit plutôt d'un délai de procédure qui peut être prorogé par le décideur selon les circonstances particulières de l'affaire qui lui est soumise.

## ARGUMENTS DES PARTIES

### LA GARANTIE

[11] Le procureur de la Garantie note d'abord que sa cliente a, verbalement, informé le bénéficiaire le 9 février 2004 que sa demande d'arbitrage n'avait pas été adressée au bon organisme et que le bénéficiaire avait fait parvenir une copie de la demande d'arbitrage à son propre avocat qui aurait pu prendre les mesures appropriées.

[12] Le procureur fait également valoir que le mot « doit » utilisé à l'article 19 a un caractère impératif puisque le législateur l'a fait immédiatement suivre par les mots « pour que la garantie s'applique ». Ainsi, selon le procureur, il s'agit d'un délai de rigueur et que s'il n'est pas respecté, la garantie ne s'applique plus, donc rend irrecevable la demande d'arbitrage.

[14] Le règlement sur la garantie des bâtiments résidentiels neufs est un règlement d'ordre public adopté en vertu d'une loi d'ordre public et selon le procureur, la loi d'interprétation (SRQ Chapitre 1-16) trouve ici son application et particulièrement l'article 39 qui prévoit que « toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques », et ainsi nul n'est censé ignorer la loi.

[15] Le procureur dépose également une abondante jurisprudence qui affirme de façon très majoritaire que le délai de 15 jours prévu à l'article 19 est un délai de rigueur et que s'il n'est pas respecté, la demande d'arbitrage doit être rejetée.

[16] Le procureur commente également la décision de la Cour Supérieure rendue le 9 juillet 2003 par l'Honorable Juge Ginette Piché à l'effet que le délai de 15 jours prévu à l'article 19 est un délai de procédure et qu'il peut être prorogé. Selon lui, ce jugement ne renverse pas le courant jurisprudentiel majoritaire, mais lui apporte un tempérament. Dans ce cas, l'erreur de l'avocat avait placé les bénéficiaires dans l'impossibilité d'agir, ce qui n'est pas le cas du présent dossier.

[17] Finalement, le procureur de la Garantie dépose deux sentences arbitrales postérieures à la décision de la Cour Supérieure citée plus haut, décisions qui maintiennent le caractère impératif du délai de 15 jours prévu à l'article 19 du règlement.

## LE BÉNÉFICIAIRE

[18] Selon la procureure, le bénéficiaire a manifesté très clairement son intention d'avoir recours à l'arbitrage dans sa lettre du 5 février 2004. La procureure déplore qu'aucune information sur les firmes d'arbitrage ne soit contenue au règlement ou ailleurs et qui soit facilement accessible.

[19] La procureure déplore également le fait que M. Hamel représentant de la Garantie n'ait pas, dès février, informé son client de la procédure d'arbitrage, des firmes d'arbitrage reconnues par la Régie du Bâtiment du Québec et des délais à respecter. La procureure est surprise également de l'affirmation de M. Hamel à l'audience, à l'effet que lors d'une conversation téléphonique, il avait informé le bénéficiaire puisque la procédure normale à la Garantie est de confirmer par écrit les échanges verbaux et que, dans ce cas précis, la procédure n'a pas été respectée. De plus, s'il avait été

informé dès le 9 février comme l'affirme M. Hamel, son client aurait certainement pris les dispositions appropriées alors qu'il était à l'intérieur des délais. Selon la loi sur la justice administrative, la Garantie aurait dû informer son client sur ses recours.

[20] Son client a cru, de bonne foi, que sa première demande d'arbitrage préservait ses droits et ce n'est que le 5 avril 2004 qu'il a été informé qu'il ne l'avait pas adressé au bon organisme, ce qu'il fit en toute diligence.

[21] Pour la procureur du bénéficiaire, le délai de 15 jours prévu à l'article du règlement n'est pas un délai de rigueur mais plutôt un délai de procédure dont le non-respect n'emporte pas la déchéance du droit à l'arbitrage de son client. En cela, elle s'appuie sur la décision de l'Honorable Juge Ginette Piché de la Cour Supérieure rendue le 9 juillet 2003 et déjà citée par le procureur de la Garantie. Elle s'appuie également sur une décision de l'arbitre Me Chartier rendue le 6 février 2004 dans l'affaire Roy et Pronovost contre Les Résidences Pro-Fab Inc. et le Plan de garantie Qualité Habitation Inc., qui, à la suite du juge Piché, considère qu'il s'agit d'un délai de procédure qui peut être prorogé.

[22] La procureure soumet également que le fait de proroger le délai ne cause aucun préjudice aux parties sauf celui de se prévaloir de la prescription. La décision contraire serait cependant fatale à son client qui serait très sévèrement pénalisé. Au contraire, le règlement sur les plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adopté par le législateur pour protéger les droits des consommateurs tel que son client.

### L'ENTREPRENEUR

[23] Pour le procureur de l'entrepreneur, le délai de 15 jours prévu à l'article 19 du règlement est un délai de rigueur et la demande de prolongation de ce délai doit être rejetée.

## DÉCISION

[24] Dans le présent dossier, deux parties se sont référées à la décision de la Cour Supérieure rendue le 9 juillet 2003 par l'Honorable Juge Ginette Piché ( *Takhmizdjian c. SORECONI et Betaplex et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*). Il s'agissait d'une demande d'arbitrage formulée après l'expiration du délai de 15 jours prévu à l'article 19 dû au fait que le procureur n'aurait pas informé ses clients en temps utile.

L'Honorable Juge écrit :

*« [21] La Cour d'appel dans l'arrêt de Entreprises Canabec inc. c. Raymond Laframboise 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, 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 « 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 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, 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. »

[25] L'arbitre sousigné fait sienne la conclusion de l'Honorable juge Ginette Piché à l'effet que le délai de 15 jours prévu à l'article 19 est un délai de procédure et par conséquent peut être prorogé si les circonstances le justifient.

[26] Reste à savoir si les circonstances du présent litige justifient la prorogation du délai.

[27] En adressant sa demande d'arbitrage à la Garantie, le bénéficiaire a commis une erreur. Une fois informé de son erreur, sa demande d'arbitrage à un organisme reconnu a été présentée hors délai.

[28] « *Dans l'arrêt de Communauté Urbaine de Québec c. Services de Santé du Québec (AZ-92111026) la Cour Suprême rappelle l'article 2 du Code de procédure qui édicte que les règles de procédure sont destinées à faire apparaître le droit et en assurer la sanction. Tout formalisme indu 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 pour l'autre partie.*

(Extrait du Jugement de l'Honorable Ginette Piché)

[29] Dans le présent dossier, le fait de prolonger le délai de 15 jours prévu à l'article 19 n'a pas de conséquences irréparables pour les autres parties au litige. En effet, si le délai n'était pas prolongé, l'entrepreneur pourrait faire face à des recours civils plus longs et plus onéreux que le présent recours. L'administrateur, quant à lui, sauf le droit de se prévaloir de la prescription, ne subit pas de préjudices irréparables non plus.

[30] Par contre, le refus de prolonger le délai constituerait pour le bénéficiaire un préjudice irréparable et il serait inéquitable et exorbitant de lui faire perdre son recours à l'arbitrage que le législateur a voulu faire son véhicule privilégié pour solutionner les conflits entre entrepreneur et consommateur.

[31] D'ailleurs, l'article 116 du règlement sur la Garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit :

*116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit ;  
il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances  
le justifient.*

[32] Dans le présent dossier, le soussigné estime qu'il doit faire appel à l'équité afin d'éviter une situation préjudiciable pour le bénéficiaire.

[33] Après avoir analysé la loi, le règlement, les faits, la doctrine et la jurisprudence, l'arbitre soussigné conclut

- que le délai de 15 jours pour demander l'arbitrage est un délai de procédure et qu'il peut être prorogé
  
  - qu'il y a lieu, compte tenu des circonstances particulières de la présente affaire, de prolonger ledit délai de 15 jours
  
  - qu'il n'y a pas de préjudices irréparables pour les autres parties au litige et
- en conséquence
- déclare recevable la demande d'arbitrage formulée le 7 avril 2004
- déclare que les frais de la présente requête sont à la charge de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

---

Alcide Fournier, arbitre

8 juillet 2004

## RÉSUMÉ

Objection préliminaire. Non respect du délai de 15 jours prévu à l'article 19 du règlement pour demander l'arbitrage. Suite à la décision de la Cour Supérieure, il s'agit d'un délai de procédure qui peut être prorogé par le décideur selon les circonstances particulières du litige. Le bénéficiaire a commis une erreur en expédiant sa demande d'arbitrage à la Garantie. L'erreur d'une partie peut être corrigée par le décideur si, en se faisant, il ne cause pas de préjudice imparable aux autres parties. Le délai est prolongé et la demande d'arbitrage acceptée étant donné qu'il n'y a pas de préjudice irréparable pour l'Entrepreneur et la garantie.