

**ARBITRAGE SELON LE  
RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 chapitre B-1.1, r.8)**

**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTREAL  
DOSSIER NO: S16-032801-NP

**ALAIN WARD  
ET  
PATRICK NOLET  
(LES « BÉNÉFICIAIRES »)  
et  
9205-4717 Québec Inc.  
(L'« ENTREPRENEUR »)  
et  
LA GARANTIE ABRITAT Inc.  
(L'« ADMINISTRATEUR »)**

---

**DÉCISION  
SUR LA REQUÊTE EN IRRECEVABILITÉ**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires:	M <sup>e</sup> Patrick Brunelle
Pour l'Entrepreneur:	Absent
Pour l'Administrateur:	M <sup>e</sup> Nancy Nantel
Date de l'audition:	7 juin 2016
Date de la décision:	16 juin 2016

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES

Monsieur Alain Ward  
Monsieur Patrick Nolet  
a/s M<sup>e</sup> Patrick Brunelle, avocat  
Brunelle Drouin Laplante Inc.  
75, rue St-Pierre Nord  
Joliette (Québec)  
J6E 5X8

### ENTREPRENEUR

9205-4717 Québec Inc.  
Les Immeubles Kama  
a/s Monsieur Mathieu Touchette  
506 rue Lanaudière  
Repentigny, Qc.  
J6A 8G5

### ADMINISTRATEUR

M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
Contentieux des garanties Abrisat/GMN  
7333 place des Roseraies bureau 300  
Anjou, Qc.  
H1M 2X6



## INTRODUCTION

- [1] Il s'agit d'une audition portant exclusivement sur le moyen préliminaire en irrecevabilité de l'Administrateur.
- [2] Bien que dûment convoqué, l'Entrepreneur était absent.
- [3] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 28 mars 2016 et par la nomination du soussigné le 31 mars 2016.
- [4] Les Bénéficiaires ont produit leur demande d'arbitrage par l'entremise d'Alain Ward par courriel du 28 mars 2016, qui se termine ainsi :
- c'est pourquoi je vous supplie de considérer ma demande d'arbitrage même si hors délai.
- [5] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est prévue aux Articles 19 et 107 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :
- 19.** 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.
- 107.** La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 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. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.
- [6] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>1</sup> a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public :
- [11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

<sup>1</sup> AZ-50285725, 15 décembre 2004.



- [7] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>2</sup> :

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

- [8] Le 29 avril 2016, la procureure de l'Administrateur écrit au Tribunal d'arbitrage soussigné :

Je viens de prendre connaissance du dossier. Avant d'aller plus loin dans ce dossier j'aimerais soulever comme moyen préliminaire que la demande d'arbitrage est hors délai.

En effet, vous trouverez ci-joint copie de la décision qui a été rendue le 8 février 2016 et copie des lettres de transmission de ladite décision. La décision a été reçue par M. Ward et M. Nolet le 17 février 2016, or ceux-ci ont déposé leur demande d'arbitrage le 28 mars 2016, soit 41 jours après la réception de la décision.

L'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, prévoit que la demande d'arbitrage doit être faite dans les 30 jours de la réception de la décision de l'administrateur. [Note du soussigné, vu la preuve à l'audience, il a été déterminé que c'était l'article 19 du *Règlement* qui s'appliquait et non, l'article 35]

Je crois donc qu'il serait judicieux de tenir une conférence téléphonique à ce sujet pour permettre à chacune des parties d'expliquer leur position.

J'aurai évidemment de la jurisprudence à soumettre à ce sujet.

- [9] Le même jour, le Tribunal d'arbitrage soussigné répond :

Nous prenons bonne note de votre moyen préliminaire. Néanmoins, ce n'est normalement pas lors d'une conférence téléphonique que nous débattons de cette question au fond (ni par échange de courriels).

Comme nous l'avons déjà indiqué, nous convoquerons les parties à une conférence préparatoire sur réception de votre cahier de pièces en vertu de l'article 109 du Règlement.

- [10] Suite à la réception du « cahier de pièces de l'Administrateur » en vertu de l'article 109 du *Règlement*, le Tribunal a convoqué les parties à une conférence téléphonique.

<sup>2</sup> 2007 QCCS 4701, 26 octobre 2007 (Hon. juge Michèle Monast).



- [11] À la conférence, les Bénéficiaires, par l'entremise de leur procureur, s'opposent à ce que leur demande d'arbitrage soit déclarée irrecevable.
- [12] Considérant l'opposition des Bénéficiaires au moyen préliminaire, le Tribunal d'arbitrage a convoqué les parties à une audience sur le moyen préliminaire *seulement*.

## PREUVE

- [13] Dans leur relation d'affaires, le Bénéficiaire Nolet s'occupe de la « gestion directe » avec les locataires, y compris la signature des baux, alors que le Bénéficiaire Ward s'occupe de toute la « documentation » à partir de son bureau et du financement des immeubles; seul le Bénéficiaire Ward a terminé son éducation secondaire (et encore plus).
- [14] Le 8 mai 2013, les Bénéficiaires ont signé un contrat préliminaire et contrat de garantie (pièce A-1), qui prévoit à la première page, la remise d'un acompte de \$30,000.
- [15] Après un an de discussions avec l'Entrepreneur pour ravoir leur acompte, ils envoient une mise en demeure datée du 14 avril 2014 à l'Entrepreneur, signée par les deux Bénéficiaires, reçue par l'Administrateur le 24 avril 2014 (d'après le sceau APCHQ apposé avec cette date) (pièce A-5) :
- « [...] C'est pourquoi nous vous mettons en demeure de nous rembourser le montant de notre dépôt de 30 000\$ ».
- [16] Le 15 mai 2014 (datée du 14 avril 2014, le sceau APCHQ porte la date du 15 mai 2014), l'Administrateur reçoit une « demande de remboursement d'acompte » (pièce A-6), une seule signature apparaît sur ce document, semblable à celle du Bénéficiaire Ward à la mise en demeure (pièce A-5).
- [17] Le Bénéficiaire Ward affirme avoir par la suite appelé vingt fois et envoyé des courriels de vingt à vingt-cinq fois pour faire le suivi;
- [17.1] l'Administrateur s'est objecté à la pertinence du traitement du dossier, objection prise sous réserves à l'audience;
- [17.2] le Tribunal rejette l'objection considérant qu'il était pertinent pour le Bénéficiaire de vouloir prouver qu'il a agi avec diligence pour faire le suivi de sa réclamation car c'est un facteur que le soussigné a considéré pour permettre la prorogation du délai de production de sa demande d'arbitrage (voir le paragraphe [62.1] de cette décision).
- [18] Le 8 février 2016, l'Administrateur rejette la réclamation (pièce A-11) :
- « [...] Pour ces raisons, l'Administrateur ne peut donner suite à la demande de remboursement ».



[19] La décision du 8 février 2016 contient aussi la mention suivante :

« [...] Le promettant acheteur [...] insatisfait de la décision, peut exercer ses recours, soit l'arbitrage [...] Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de la décision de l'administrateur [...] ».

[20] Le 17 février 2016 (relevés de Postes Canada à la fin d'A-11), suite à son envoi par courrier certifié :

[20.1] l'Entrepreneur reçoit la décision;

[20.2] le Bénéficiaire Nolet reçoit la décision, dont il affirme ne pas avoir bien compris le contenu « je l'ai ouvert mais je n'étais pas sûr d'avoir bien compris » qu'il envoie au Bénéficiaire Ward puisque c'est celui des deux Bénéficiaires qui s'occupe de la paperasse ou documentation avec la mention qu'il croit qu'ils ont perdu;

[20.2.1] d'ailleurs, les trois quarts de ce que le Bénéficiaire Nolet reçoit sont envoyés au Bénéficiaire Ward, puisque c'est lui qui s'occupe des documents;

[20.3] l'épouse du Bénéficiaire Ward reçoit la lettre qu'elle dépose sur le bureau de son mari avec les autres affaires du Bénéficiaire; toutefois le Bénéficiaire Ward ne prendra pas connaissance de cette lettre qui s'est finalement retrouvée dans son tiroir sans que le Bénéficiaire ne sache comment, étant occupé par la maladie d'un oncle qu'il visite à l'hôpital.

[21] Le 29 février 2016 il quitte le Canada et ne revient que le 11 mars 2016 (pièce B-1).

[22] Vue l'heure d'atterrissage prévue le 11 mars (23 h 40), même si cela n'a pas fait l'objet d'une preuve, le Tribunal d'arbitrage, pour avoir déjà pris l'avion à Dorval, conclut que ce n'est que le 12 mars après minuit qu'il est arrivé chez lui.

[23] Pendant cette période du 29 février au 12 mars, il ne prend pas connaissance des courriels reliés à son travail.

[24] Le 12 mars il lit le courriel du Bénéficiaire Nolet à l'effet qu'une décision a été rendue par l'Administrateur et prend connaissance de la décision du 8 février pour la première fois.

[25] Voyant sur cette décision que le délai pour porter la décision en arbitrage est de 30 jours, et que la décision est datée du 8 février, il est convaincu être hors délai pour demander l'arbitrage de cette décision.

[26] Il prend rendez-vous avec un avocat et vers le 26 mars, cet avocat lui dit que l'on peut demander de présenter une demande d'arbitrage hors le délai de trente jours, sous réserves de l'acceptation du décideur.

[27] Le 28 mars 2016, il demande l'arbitrage de cette décision par courriel envoyé au CCAC (pièce A-12).



[28] Sur sa demande, il écrit que la décision a été reçue le 7 février 2016 (au lieu du 17) et écrit :

« Merci de considérer même si hors délai, mon épouse ayant signé réception elle a placé la lettre recommandée a mon attention dans mon tiroir. J'ai ouvert et lu cette lettre le 12 mars à mon retour de voyage (preuve disponible) et c est à ce moment que j'ai réalisé que j'étais hors délai, j'attends cette décision depuis plus de deux ans c'est pourquoi je vous supplie de considérer ma demande d'arbitrage même si hors délai ».

## PLAIDOIRIE

### Administrateur

[29] L'Administrateur soumet trois décisions arbitrales :

[29.1] *Denis Richard et Lucie Mezzapelle et les Habitations Classique V et la Garantie Abrita*<sup>3</sup> (l'Administrateur plaide que cette décision est à l'effet que le délai de 30 jours est de rigueur et ne peut être prolongé, opinion que le Tribunal soussigné avec respects, ne partage pas, ni d'ailleurs les deux arbitres cités ci-après, voir plus loin);

[29.2] *Michel Girard et Groupe Pro-Fab Inc. et La Garantie Habitation du Québec*<sup>4</sup>;

[29.3] *Louison Fortin et Guy Lessard et Construction Gilles Rancourt et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>5</sup>.

[30] Il affirme que les Bénéficiaires ont manqué de diligence, que seules des circonstances exceptionnelles, des faits très sérieux, permettent une prorogation du délai.

[31] Il ajoute qu'il faut regarder les critères du Code de procédure civile quant à la rétractation.

[32] Il affirme que le Bénéficiaire Nolet a bien vu que la demande avait été rejetée, il a eu le réflexe d'envoyer la décision au Bénéficiaire Ward au lieu de contester.

[33] Il comprend que le Bénéficiaire Nolet n'a pas fini son Secondaire V, toutefois, il s'occupe d'immeubles avec des locataires, il doit donc comprendre que des jugements sont rendus, et quelles sont les conséquences (notre ajout : il n'y a eu aucune preuve à cet effet).

[34] Le délai de trente jours débutant le 17 février, jour de la réception du courrier recommandé, se terminait le 18 mars.

[35] À son retour à la maison (le 12 mars), il restait encore cinq jours ouvrables pour produire une demande d'arbitrage (puisque le délai commençait à courir le 17 février), délai qui est clairement mentionné dans la décision; le Bénéficiaire Ward a donc été négligent et il n'était pas dans l'impossibilité d'agir quand il a pris connaissance de la décision.

<sup>3</sup> GAMM 2015-16-006, 8 octobre 2015, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre.

<sup>4</sup> SORECONI 112109001, 20 juin 2012, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, arbitre.

<sup>5</sup> GAMM 2011-04-002, 13 juillet 2011, Claude Dupuis, ing.



[36] Il conteste que le délai de 30 jours commence à courir à partir du 12 mars, ajoutant que le Bénéficiaire Ward a été négligent en attendant 16 jours avant de produire sa demande le 28 mars.

### **Bénéficiaires**

[37] Les Bénéficiaires plaident d'abord :

[37.1] que les témoignages rendus furent crédibles et non contredits;

[37.2] que le Bénéficiaire Nolet s'occupait directement des locataires, alors que le Bénéficiaire Ward s'occupait de la documentation.

[38] Ils ajoutent absence de négligence :

[38.1] c'est l'épouse qui a reçu la décision et elle ne l'a pas communiquée au Bénéficiaire Ward;

[38.2] le Bénéficiaire Ward s'occupait de la maladie de son oncle, ce qui comprenait des visites à l'hôpital, puis il a quitté le pays le 29 février;

[38.3] dès son retour à la maison le 12 mars il a pris connaissance de la décision mais il a fait une erreur sur la computation du délai de 30 jours car il croyait, le 12 mars, qu'il était déjà hors délai;

[38.4] au lieu de ne rien faire même s'il se croyait hors délai, et il faut se mettre dans sa peau, il n'est pas juriste, il a communiqué avec un avocat, l'a rencontré et deux jours après la rencontre a produit une demande d'arbitrage demandant qu'elle soit accueillie « hors délai »;

[38.5] il a été de bonne foi;

[38.6] le tout consiste en des circonstances exceptionnelles telles que prévues par la Loi;

[38.7] alors même qu'il a produit une demande d'indemnisation depuis deux ans, aujourd'hui il n'est en retard que de dix jours pour demander l'arbitrage.

[39] Ils ajoutent aussi que si nul ne peut plaider ne pas connaître la Loi, ici, la Loi était connue mais c'est la computation des délais qui est en cause, le Bénéficiaire Ward s'est mépris quant aux faits; l'impossibilité d'agir vient alors d'avoir mal interprété la computation des délais.

[40] Alors qu'ils avaient le fardeau de prouver l'impossibilité d'agir, c'est une suite de circonstances exceptionnelles qui font que les Bénéficiaires remplissent les critères pour obtenir une prolongation du délai, alors que l'Administrateur ne subit aucun préjudice puisque la demande de remboursement a été faite en 2014 et le paiement d'acompte effectué en 2013, et la demande d'arbitrage n'a été produite que dix jours après la fin du délai prévu à l'article 19 du *Règlement*.





## DÉCISION

[41] Le Tribunal d'arbitrage se doit de rejeter la requête en irrecevabilité de l'Administrateur et permettre la production de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, pour les motifs qui suivent.

### 1. Le délai de trente jours prévu aux articles 19, 35 et 107 du Règlement est un délai de prescription et non, un délai de rigueur et de déchéance

[42] L'Administrateur a plaidé à l'audience qu'il existait deux courants de jurisprudence à cet effet,

[42.1] un premier courant qui serait à l'effet que le délai de trente jours est de rigueur et de déchéance,

[42.2] un autre courant à l'effet que c'est un délai de prescription qui peut être prolongé, selon certaines conditions.

[43] Puisque cela a été plaidé, le Tribunal se doit d'expliquer pourquoi il rejette la prétention qu'il y aurait deux courants jurisprudentiels puisque, au contraire, le droit est clairement établi depuis douze ans.

[44] Avec respect pour l'Administrateur et pour notre collègue M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre, ce que l'Administrateur qualifie de premier courant jurisprudentiel est en réalité, une seule décision arbitrale qui, *s'il faut suivre l'interprétation de l'Administrateur*, aurait dans ses « considérant », ce que le soussigné considère comme étant deux erreurs de droit (1 : jurisprudence unanime et constante et 2. plus particulièrement dans une décision de M<sup>e</sup> Marcel Chartier) :

[44.1] dans *Denis Richard et Lucie Mezzapelle et les Habitations Classique V et la Garantie Abritat*<sup>6</sup>, il est mentionné dans les « considérant » que :

18. CONSIDÉRANT que la jurisprudence a, unanimement et constamment, retenu la rigueur du délai de trente (30) jours prévu au Règlement, plus particulièrement dans une décision de Me Marcel Chartier dans une affaire de Yvon Bernier et Lyne Audette contre Rénovation Larocque et Fils Inc. et la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ en date du 4 juillet 2006 [...] : « [...] Considérant que le délai de 30 jours ne l'article 107 du Règlement ne peut être prorogé, car l'article 9 du Code de procédure civile ne peut être appliqué dans ce cas-ci »

<sup>6</sup> GAMM 2015-16-006, 8 octobre 2015, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre. Au moment de signer la présente décision ce 16 juin 2016, cette sentence arbitrale du 8 octobre 2015, produite à l'audience par l'Administrateur, n'est pas disponible sur internet, elle n'est pas sur le site web de SOQUIJ, ni sur le site web du GAMM, ni sur celui de la Régie du Bâtiment.



[45] À la décharge de cet arbitre, suivre l'interprétation de l'Administrateur signifierait que :

[45.1] l'arbitre aurait mis en renvoi de bas de page au soutien de son affirmation, des décisions qui la contredisent, ce que le soussigné n'est pas prêt à conclure:

[45.1.1] en effet, en renvoi, (renvois 2 à 5), cet arbitre cite quatre décisions; en mettant de côté la décision au renvoi 4 où il y avait absence de demande d'arbitrage<sup>7</sup>, les trois autres, (renvoi 2) *Syndicat des copropriétaires Le St-David*, (renvoi 3) *Michel Girard et* (renvoi 5) *Lucie Morency* ont affirmé *au contraire*, que le délai de trente jours était un délai de prescription et non un délai de rigueur et de déchéance (ces trois décisions sont citées ci-après (voir les paragraphes [48.11], [48.15] et [48.12]);

[45.2] cet arbitre aurait parlé de jurisprudence unanime quant à un délai de rigueur alors qu'il mentionne dans une autre décision rendue sept mois plus tôt<sup>8</sup> la décision de la Cour supérieure dans *Takhmizdjian c. SORECONI et al.*<sup>9</sup>, qu'il connaît donc;

pour ces raisons, l'affirmation : « la jurisprudence a... *retenu la rigueur du délai de trente (30) jours* » *pourrait* tout autant signifier, que l'emploi du terme « rigueur » pourrait aussi avoir été utilisé dans le sens commun que lui donne la langue française et non, dans le sens juridique de « le délai de trente (30) jours est de rigueur ».

[46] Il n'y a pas deux « courants jurisprudentiels » mais un seul qui coule dans le même sens depuis douze ans, d'autant plus que la Cour supérieure a jugé en 2003 dans *Takhmizdjian c. SORECONI et al.*<sup>10</sup> que la décision d'un arbitre, à l'effet que le délai de trente jours était de rigueur ou de déchéance, était une cause de révision judiciaire de cette décision :

[36] À la lumière de tous les faits, le Tribunal estime que la décision rendue par l'arbitre est déraisonnable et doit être révisée.

<sup>7</sup> *Raymond Gravel c. R.L. Gravel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, CCAC S07-121301-NP et S08-101201-NP, 11 janvier 2010.

<sup>8</sup> *Katerine Michaud et Jonathan Cloutier et les Gestions Adstocks Inc. et La Garantie Abritat*, GAMM 2013-03-001, 5 mars 2015, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre. Paragraphe 73 : « [...] La jurisprudence citée au support de cet argument ne nous paraît pas s'appliquer au présent dossier. » (voir la jurisprudence citée à la fin de la décision).

<sup>9</sup> 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).

<sup>10</sup> 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).



## A. La position unanime et constante de la jurisprudence

[47] La décision de l'honorable juge Ginette Piché de la Cour supérieure dans *Takhmizdjian c. SORECONI et al.*<sup>11</sup>, rendue en 2003, a fait jurisprudence puisqu'elle a été suivie par les arbitres appelés à partir de 2004 à qualifier le délai de trente jours, de délai de prescription et non, de délai de rigueur et de déchéance; la Cour supérieure écrivait en 2003, quant au délai (alors de 15 jours, maintenant de 30 jours) :

[19] Dans son volume sur l'Interprétation des Lois (*L'interprétation des lois, 3<sup>e</sup> édition, Les Éditions Thémis, pp. 298 et 299*), 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:

***"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)***

[20] Il ne faut jamais oublier en effet que "la procédure ne sert qu'à faire apparaître le droit et non à l'occulter" (*Ministère de la justice c. Me David Shulze et Commission d'Accès à l'information - Michel Laporte, REJB 2000 -18419*).

<sup>11</sup> 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).



[21] La Cour d'appel dans l'arrêt de Entreprises Canabec inc. c. Raymond Laframboise (**REJB 1997-00794**) 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 (**REJB 2001-25772**) 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 (**1995.03.06, JE 95-610, p. 12**) "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 (**JE 96-1832**) 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 (4<sup>e</sup> édition, Les Éditions Yvon Blais, p.582), 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 (note : les caractères gras sont dans la décision initiale, le soussigné n'a ajouté que les références qui sont en bas de page dans la décision)

[48] C'est aussi la position constante des arbitres depuis 2004; voici une liste par ordre alphabétique, qui n'a pas la prétention d'être exhaustive malgré les seize arbitres cités, incluant le soussigné :



[48.1] M<sup>e</sup> Suzanne Chartier : *Tania Parient-Muller et Nathalie Perreault c. Pronotech construction Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*<sup>12</sup> :

[31] Dans cette décision, il faut noter que non seulement la juge réfère à l'erreur de l'avocat mais elle fait aussi ressortir que le mot « doit » ne crée qu'une présomption relative pouvant être écartée. Même s'il fait présumer un caractère impératif, l'Honorable juge Piché est aussi d'accord avec le fait que l'expiration du délai n'emporte pas déchéance d'une part, et qu'un juge peut, aux conditions qu'il estime juste, proroger tout délai de rigueur ou non. En effet, dans cette affaire, les Bénéficiaires ont plaidé que l'erreur de l'avocat de déposer la demande d'arbitrage dans les délais constituait une impossibilité d'agir et donnait lieu à l'extension des délais, ce que la juge Piché a retenu [...];

[48.2] M<sup>e</sup> Marcel Chartier (voir ci-après au paragraphe [49]);

[48.3] M<sup>e</sup> Johanne Despatis : *Patricia Beaudet et la Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ et Le Jardin en Ville Inc.*<sup>13</sup> :

[39] Avec égards, il n'est donc pas nécessaire selon la Cour supérieure pour qu'il y ait prorogation qu'il y ait eu impossibilité d'agir. En effet, il ressort des propos de la Cour que même en l'absence d'une erreur de l'avocat, l'arbitre peut proroger le délai de l'article 35, qualifié par la Cour de délai de procédure, et cela dès lors que la partie en défaut démontre que les circonstances de son défaut ne tenaient 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. Autrement dit, à elle seule la nature juridique du délai, autorise qu'il soit prorogé par l'arbitre;

[48.4] Claude Dupuis, ingénieur :

[48.4.1] *Louison Fortin et Guy Lessard et Construction Gilles Rancourt et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>14</sup>  
(soumise par l'Administrateur):

[27] Mais depuis le jugement de l'honorable Ginette Piché, juge à la Cour supérieure, les arbitres prorogent ce délai lorsque les circonstances le justifient.

[28] La juge Piché a procédé à une analyse de la doctrine et de la jurisprudence pour démontrer que la déchéance ne se présume pas, qu'un délai de procédure peut être prorogé s'il existe de bonnes raisons; s'il s'agit d'un délai de déchéance spécifié dans la loi, la prorogation est impossible.

[29] À l'article 19 du plan de garantie, le délai de trente (30) jours de la demande d'arbitrage est un délai de procédure n'étant pas qualifié de déchéance.

<sup>12</sup> SORECONI 040526001, 16 mars 2005, M<sup>e</sup> Suzanne Chartier, arbitre.

<sup>13</sup> GAMM 0408-187, 24 novembre 2004, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

<sup>14</sup> GAMM 2011-04-002, 13 juillet 2011, Claude Dupuis, ing., arbitre.



[30] Dans ces circonstances, ce délai peut être prorogé par l'arbitre, à condition toutefois que les bénéficiaires démontrent qu'ils étaient dans l'impossibilité d'agir à l'intérieur du délai prescrit ou qu'ils n'ont pas été négligents, et à condition qu'une prorogation ne soit pas préjudiciable à la partie poursuivie;

[48.4.2] *Syndicat de la copropriété Jardins de Limoges – 3550407 et Habitation Classique Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>15</sup> :

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

[48.5] M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour du Québec :

[48.5.1] *9050-8219 Québec inc. (1er Choix Immobilier) et Développements Le Monarque inc.*<sup>16</sup> :

[4] Le délai pour former la demande d'arbitrage à l'article 19 du *Règlement* est-il de rigueur?

[5] La majorité de la jurisprudence arbitrale et civile sur la question décide que le délai prévu à l'article 19 du *Règlement* n'est pas de rigueur mais constitue plutôt un délai indicatif. Le Tribunal d'arbitrage souscrit à cette interprétation. Il en ressort que le Tribunal d'arbitrage peut prolonger le délai applicable mais seulement si les motifs invoqués sont satisfaisants et justifient le prolongement. C'est cette question que le Tribunal d'arbitrage doit trancher dans la présente sentence;

[48.5.2] *Mario Pitre et Anita Chan c. Montclair Bois Franc Inc.*<sup>17</sup> :

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 [...] 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;

<sup>15</sup> GAMM 2007-09-017, 19 mars 2008, Claude Dupuis, ing., arbitre.

<sup>16</sup> CCAC S08-140301-NP, 22 août 2008, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre.

<sup>17</sup> GAMM 13 185-4, 25 mars 2005, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre.



[48.6] M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart : *Danesh et Solico Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>18</sup> :

[40] The nature of the six month delay must be distinguished from the delay to send an application for arbitration within 30 days following receipt of the manager's decision which the beneficiary may wish to dispute, as decided by the Superior Court (Québec) which determined that this 30 days delay (then of 15 days) under section 107 of the Regulation was a delay of procedural nature and could be subject to extension [23] (renvoi 23: Takhmizdjan and Bardakjian v. Soreconi and Betaplex inc. and APCHQ, No. 540-05-007000-023 (9 July 2003));

[48.7] Alcide Fournier : *C. Leduc et S. Daigneault c. Les Résidences Pro-Fab Inc. et La Garantie Qualité Habitation inc.*<sup>19</sup> :

[11] Force est donc de constater que les articles 18, 19 et 35 donnent la ligne de conduite des parties en cas de conflit et fixent des délais pour que l'une ou l'autre des parties pose un geste. Est-ce à dire que si l'une des parties ne respecte pas un délai qui lui est imparti, elle se voit automatiquement déchu de ses droits ? La doctrine et la jurisprudence répondent non;

[48.8] Le soussigné s'est déjà exprimé à ce sujet dans *SDC du 2863 @ 2867 rue Pierre-Bernard c. Espaces Harmoniks Inc. et Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ*<sup>20</sup>;

[48.9] M<sup>e</sup> Tibor Holländer, qui affirme de plus dans l'affaire *Syndicat des copropriétés Bosquet des Ardennes Phase 2 et Claude Dion Entreprise Inc.*<sup>21</sup> que le Bénéficiaire n'a pas à prouver une impossibilité d'agir :

[118] Compte tenu du fait que le principe qui se dégage de jurisprudence est à l'effet que le non-respect des délais n'entraîne pas automatiquement la déchéance, à moins que le texte ne le prévoie expressément, en l'absence d'un libellé législatif précis incorporant une telle exigence dans l'article 35 ou ailleurs dans le *Règlement*, le Tribunal en toute déférence pour l'opinion exprimée par d'autres arbitres ne peut pas être d'accord et ne peut pas conclure que le fait du report du délai de la demande d'arbitrage est subordonné au Bénéficiaire de prouver qu'il était impossible d'agir dans les 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de la décision de rejeter la plainte liée au Point 22;

<sup>18</sup> SORECONI 0708021001, 5 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.

<sup>19</sup> SORECONI 040712001, 19 octobre 2004, Alcide Fournier, arbitre.

<sup>20</sup> CCAC S12-011601-NP, 22 juin 2012, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>21</sup> SORECONI 111311001, 7 novembre 2014, M<sup>e</sup> Tibor Holländer, arbitre.



[48.10] M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot : *Fiducie RMLT et Construction Xaloma inc.*<sup>22</sup> :

[21] Nous savons que le délai de demande d'arbitrage de trente (30) jours prévu au Règlement n'est pas de rigueur mais constitue plutôt un délai indicatif qui peut être prolongé si les motifs invoqués sont satisfaisants et le justifie (renvoi 3 : 9050-8219 Québec Inc. et Développement le Monarque Inc., SOQUIJ AZ-50521541 et Construction Paveton Inc. et Malboeuf, SOQUIJ AZ-50466035);

[48.11] M<sup>e</sup> Jean Morin : *Syndicat des copropriétaires le St-David c. 2962-4558 Québec Inc. et la Garantie Habitations du Québec*<sup>23</sup> (référence mise en renvoi dans la décision Denis Richard citée plus haut) :

[25] Les parties s'entendent pour affirmer que le délai de trente jours de l'article 35, qui reprend quant aux bâtiments détenus en copropriété divise, les mêmes dispositions que l'article 19, n'est pas de rigueur. Elles divergent toutefois de position quant aux conséquences pertinentes dans le présent dossier. L'Administrateur prétend qu'il n'y a aucun motif justifiant la prorogation du délai tandis que le Bénéficiaire allègue qu'il faut lui accorder le bénéfice du doute, se basant sur une disposition qui n'était pas en vigueur au moment où les faits sont survenus;

[48.12] Jean Morissette : *Lucie Morency c. 9142-6353 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>24</sup> (référence mise en renvoi dans la décision Denis Richard citée plus haut) :

[27] Les explications du retard à produire une demande d'arbitrage dans le délai prescrit revient (sic) à celui qui devait le respecter. Effectivement, le retard constaté doit donner lieu au rejet de la demande d'arbitrage en vertu des principes du respect du cadre contractuel et réglementaire ici en place. Ce délai peut tout de même être prorogé par la preuve de circonstances qui plaçaient le retardataire dans l'impossibilité d'agir. Ainsi la faute d'un tiers, de l'une des parties ou d'un cas fortuit me permettrait d'accepter qu'un arbitrage soit formé en ne respectant pas ce délai de trente (30) jours;

[48.13] M<sup>e</sup> Philippe Patry : *Karine Fleurent c. 4176855 CANADA INC. (Boulet Construction) et La Garantie Qualité Habitation Inc.*<sup>25</sup> :

[8] Considérant que le délai de 52 jours n'a pas été contredit et contesté par la Bénéficiaire, la question en litige devient donc la suivante: est-ce que les raisons évoquées par la Bénéficiaire sont raisonnables compte tenu que le délai de 30 jours de l'article 19 du Règlement constitue un délai de procédure et non un délai de rigueur? [...];

<sup>22</sup> SORECONI 070605001, 080528001, 081105001 et 1022030001, 14 novembre 2011, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>23</sup> CCAC S07-041801-NP, 31 décembre 2007, M<sup>e</sup> Jean Morin, arbitre.

<sup>24</sup> GAMM 2011-10-011, 24 avril 2012, Jean Morissette, arbitre.

<sup>25</sup> SORECONI 142501001, 3 juin 2014, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre.





[48.14] Guy Pelletier : *Sylvie Simpson et Construction Brumarg Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>26</sup> :

[55] Depuis la décision rendue en appel par l'Honorable juge Ginette Piché, le 9 juillet 2003, de nombreuses décisions arbitrales ont fait jurisprudence en retenant que le délai prescrit aux articles 19 et 35 du Règlement doit être considéré comme un délai de procédure et non pas comme un délai de déchéance ou de rigueur;

[48.15] M<sup>e</sup> Reynald Poulin : *Michel Girard et Groupe Pro-Fab Inc. et La Garantie Habitation du Québec*<sup>27</sup> (soumis par l'Administrateur) :

[40] Comme les tribunaux supérieurs et les tribunaux d'arbitrage chargés de l'application du Règlement sur le plan de garantie l'ont décidé à maintes reprises, le délai prévu à l'article 19 du Règlement sur le plan de garantie n'est pas de rigueur ni de déchéance et un arbitre peut le proroger si les circonstances le justifient. Telle est la règle de droit applicable à ce type de délai. Au surplus, l'arbitre, ayant statué sur une demande de prorogation de délai, peut également faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient et ce, conformément à l'article 116 du Règlement sur le plan de garantie.

[41] En fait, le Bénéficiaire doit démontrer au Tribunal qu'il a des motifs suffisants pour que lui soit permis de porter la décision de l'Administrateur en arbitrage après le délai de trente (30) jours. Considérant l'outrepassement de ce délai, le Bénéficiaire a donc le fardeau de démontrer qu'il serait justifié de lui permettre de demander l'arbitrage;

[48.16] M<sup>e</sup> Albert Zoltowski : *Karyne Agostino et 3858081 Canada Inc./Les Maisons Dominus et La Garantie Habitation du Québec*<sup>28</sup> (6 mai 2016);

26. Malgré le fait que le délai de trente (30) jours prévu à l'article 19 du Règlement n'est pas un délai de rigueur ou de déchéance, et dans certaines circonstances, les arbitres permettent aux demandeurs de le dépasser, il faut néanmoins que la durée du retard soit raisonnable et qu'elle puisse être justifiée par des motifs sérieux.

## B. La référence à la décision de M<sup>e</sup> Marcel Chartier

[49] Dans sa décision, l'arbitre M<sup>e</sup> Jean Doyle cite l'arbitre M<sup>e</sup> Marcel Chartier dans *Yvon Bernier* d'une façon qui pourrait être interprétée selon l'Administrateur comme un principe de droit alors que M<sup>e</sup> Chartier juge selon les faits de la cause devant lui :

<sup>26</sup> CCAC S10-260701-NP, 26 novembre 2010, Guy Pelletier, arbitre.

<sup>27</sup> SORECONI 112109001, 20 juin 2012, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, arbitre.

<sup>28</sup> SORECONI 152710001, 6 mai 2016, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre.



[17] **CONSIDÉRANT** que le délai de 30 jours de l'article 107 du Règlement ne peut pas être prorogé, car l'article 9 du Code de Procédure civile ne peut pas être appliqué dans ce cas-ci;

[50] Il ne s'agit pas d'une affirmation quant à l'état du droit, car M<sup>e</sup> Marcel Chartier :

[50.1] conclut sur la base des faits devant lui, dans *Patrick Malboeuf et Maude Tremblay c. Construction Paveton et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ*<sup>29</sup> :

[16] **CONSIDÉRANT** que le délai de 30 jours de l'article 107 du Règlement peut être prorogé car l'article 9 du Code de procédure civile doit être appliquée dans ce cas-ci;

[50.2] affirme dans *Pascal Dubois et Annie Mailloux et les Habitations André Lemaire et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>30</sup> :

[27] En juillet 2003, la Cour supérieure 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 :

[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".

### **C. Conclusion quant à l'existence alléguée de deux courants jurisprudentiels**

[51] Pour ces motifs, la décision dans *Denis Richard*<sup>31</sup> ne peut pas être qualifiée à elle seule de courant jurisprudentiel car le droit à cet effet est clairement établi.

[52] Considérant que l'état du droit est clairement établi par une jurisprudence constante et unanime depuis près de douze ans, le Tribunal d'arbitrage rejette la plaidoirie de l'Administrateur quant à l'existence de deux courants jurisprudentiels, et réitère que les délais prévus aux articles 19, 35 et 107 du *Règlement* sont des délais de prescription et non, des délais de rigueur et de déchéance.

<sup>29</sup> Soreconi 071024001 28 décembre 2007, M<sup>e</sup> Marcel Chartier, arbitre.

<sup>30</sup> GAMM 2007-08-002, 1<sup>er</sup> mai 2007, M<sup>e</sup> Marcel Chartier, arbitre.

<sup>31</sup> *Denis Richard et Lucie Mezzapelle et les Habitations Classique V et la Garantie Abritat* GAMM 2015-16-006, 8 octobre 2015, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre.



## 2. Les règles en matière de rétractation de jugement

[53] L'Administrateur plaide que le Tribunal d'arbitrage se doit d'appliquer les critères du Code de procédure civile en matière de rétractation de jugement pour accueillir ou non la demande d'arbitrage hors délai mais le Tribunal ne peut pas accepter cette position car :

[53.1] rien dans le texte du *Règlement* ne le dit;

[53.2] ce n'est pas la position de l'honorable juge Ginette Piché de la Cour supérieure dans sa décision de 2003 qui a fait jurisprudence, où il n'est nulle part question de rétractation:

[23] [...] 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". (...)

[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 (note : les caractères gras sont dans la décision initiale)

[54] Le nouvel article 84 du Code de procédure civile a remplacé l'ancien article 9 cité par la Cour supérieure en 2003.

[55] L'article 84 se lit ainsi (pour le lecteur qui n'est pas juriste, un nouveau Code de procédure civile est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016) :

**84.** Un délai que le Code qualifie de rigueur ne peut être prolongé que si le tribunal est convaincu que la partie concernée a été en fait dans l'impossibilité d'agir plus tôt. **Tout autre délai peut, si le tribunal l'estime nécessaire, être prolongé** ou, en cas d'urgence, abrégé par lui. **Lorsqu'il prolonge un délai, le tribunal peut relever une partie des conséquences du défaut de le respecter.** (Nos soulignés)

[56] Subsidiairement, s'il devait suivre les règles établis en matière de rétractation, la Cour d'appel du Québec a rendu en 2014 un jugement sur la rétractation de jugement en vertu de l'ancien article 482 C.p.c. dans *Groupe JSV inc. c. Goal Capital inc.*<sup>32</sup> dans lequel elle affirme que même la méprise qui paraît stupide peut être une cause de rétractation :

<sup>32</sup> 2014 QCCA 398.



[50] Les rétractations de jugement, pour cause de surprise ou autre cause jugée suffisante, sont nombreuses et nécessaires et elles ne mettent pas en danger la stabilité des jugements que je sache. Ce principe, non menacé, doit, en cas de condamnation par défaut, céder priorité à celui, fondamental, selon l'article 2 du *C.p.c.*, qui commande de corriger les erreurs s'il est possible de le faire sans nuire à la partie adverse. [...]

[52] En présence d'une manœuvre dilatoire ou d'un je-m'en-foutisme à l'égard du système judiciaire, souvent liés à une situation d'insolvabilité, il ne faut pas jouer le jeu. Mais c'est tout le contraire s'il s'agit d'une méprise, même si elle nous paraît plutôt stupide. Personne n'est exempt de pareille erreur un jour ou l'autre.

[57] La Cour d'appel a rendu cette décision dans *Groupe JSV* alors même qu'il n'y a pas d'article 116 du *Règlement* joint à l'ancien article 482 *C.p.c.* Dans l'affaire *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire*<sup>33</sup>, l'honorable juge Jacques Dufresne de la Cour supérieure écrit:

97. L'article 116 du Règlement est une autre manifestation de la volonté du législateur d'accorder une grande latitude à l'Arbitre appelé à décider d'un différend : «Un arbitre statue conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.»

98. Il n'est pas fréquent de retrouver une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l'équité. Cette mention est significative d'une volonté de mettre en place, au bénéfice des parties visées par le Règlement, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace.

[58] Sur la base de l'arrêt de la Cour d'appel dans *Groupe JSV*,

[58.1] l'honorable juge Claude Villeneuve de la Cour supérieure dans l'affaire *Gougeon c. Morin*<sup>34</sup> accueille une requête en rétractation le 25 avril 2016 dans laquelle il dit pourtant des requérants (le Tribunal d'arbitrage n'affirme pas ici que ces qualificatifs s'appliquent aux Bénéficiaires) :

[48] Les défendeurs ont certainement été négligents et téméraires en ne prenant pas les précautions requises pour recevoir leur courrier et prendre connaissance de leurs courriels.

[49] Mais est-ce qu'une telle conduite est de nature à empêcher les défendeurs de faire valoir leurs droits? Telle est la véritable question que soulève le pourvoi des défendeurs;

[58.2] l'honorable juge Jean-Roch Landry dans l'affaire *Héli Mistral Service Inc. c. Hélimac Maintenance Inc.*<sup>35</sup> accueille une requête en rétraction et affirme :

<sup>33</sup> J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne).

<sup>34</sup> *Gougeon c. Morin* 2016 QCCS 1934, 25 avril 2016 (Hon. juge Claude Villeneuve).

<sup>35</sup> 2015 QCCS 1763, 23 février 2015 (Hon. juge Jean-Roch Landry).



[18] Ici, la question n'est pas de savoir si le jugement prononcé le 4 juin 2014 aurait été le même si les défendeurs avaient comparu et contesté l'action. La question est plutôt de savoir s'ils ont été empêchés de produire une défense valable pour une cause suffisante. [...]

[22] En bref, en l'espèce, les défauts ou les omissions des défendeurs peuvent être corrigées sans faire perdre de droit à la demanderesse.

[59] Cela étant dit, dans un contexte différent, soit celui de l'ancien article 151.3 C.p.c., la Cour d'appel dans *Genest c. Labelle*<sup>36</sup>, conclut (Honorable juge Marie-France Bich):

[50] [...] Le juge saisi d'une requête en rejet en vertu des articles 151.3 ou 169 C.p.c. peut certainement choisir de relever le retardataire de son défaut ou lui imposer une sanction plus légère. Car si la rigueur est de mise, la souplesse l'est aussi. En définitive, tout dépend des faits de chaque espèce [...]

### 3. L'application du droit applicable aux faits du dossier

[60] Même s'il devait utiliser les critères établis en matière de rétraction comme le lui demande l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage en viendrait tout autant à la même conclusion : les faits de l'affaire dont il est saisi justifient pleinement d'accepter la production le 28 mars 2016 de la demande d'arbitrage.

[61] La Cour d'appel dans *Groupe JSV* dans un contexte de rétractation de jugement sous le C.p.c. (donc différent de la présente cause) et hors l'application de l'article 116 du *Règlement*, a jugé qu'il faut « jouer le jeu » en cas de méprise commise de façon sincère, « même si elle nous paraît plutôt stupide »; dans le présent dossier :

[61.1] le Bénéficiaire Nolet qui s'occupait des locataires sur le terrain a envoyé un avis à son collègue le Bénéficiaire Ward qui s'occupait de la documentation, croyant qu'il s'en occuperait, la méprise découlant du faux sentiment de sécurité créé par la confiance qu'il avait en l'autre Bénéficiaire qu'il s'occuperait du dossier, comme cela a été le cas dans le passé;

[61.2] le Bénéficiaire Ward, qui n'a eu connaissance de la décision que le 12 mars dans les circonstances exposées ci-haut, a cru au 12 mars qu'il était déjà hors du délai de 30 jours, la méprise découlant d'un mauvais calcul du délai de trente jours; il a appelé puis rencontré un avocat, qui lui a affirmé qu'il pouvait présenter une demande hors délai avec permission de l'arbitre, ce qu'il a fait le 28 mars deux jours après sa rencontre, soit *seulement dix jours* après l'expiration du délai prévu de trente jours.

<sup>36</sup> *Genest c. Labelle*, 2009 QCCA 2438 (note : dans cette affaire, malgré le rejet de la poursuite pour non respect de l'échéancier, « l'appelante ne serait pas privée de son droit ni de faire valoir celui-ci » puisque son droit n'était pas prescrit).



[62] Le Tribunal d'arbitrage a pris en considération les autres éléments qui suivent:

[62.1] les Bénéficiaires ont prouvé leur intention d'exercer leur recours en vertu du *Règlement* et non qu'ils étaient des justiciables exerçant leurs droits avec une négligence inexcusable :

[62.1.1] le Bénéficiaire Ward a témoigné à l'audience qu'au cours des presque deux ans qui ont séparé sa réclamation et la décision de l'Administrateur, avoir appelé une vingtaine de fois et avoir envoyé une vingtaine de courriels pour faire le suivi de sa réclamation; puis avoir contacté un avocat après avoir pris connaissance le 12 mars de la décision;

[62.1.2] même si le Tribunal d'arbitrage n'a pas les heures et les dates précises de ces appels et de ces courriels, il considère que la preuve démontre clairement l'intention manifeste des Bénéficiaires de faire le suivi et de faire diligence dans l'exercice de leurs droits, pour une réclamation d'une valeur de \$30,000;

[62.2] l'Administrateur<sup>37</sup>:

[62.2.1] n'a pas plaidé ou prouvé d'inconvénient spécifique outre de devoir répondre au recours en arbitrage des Bénéficiaires;

[62.2.2] n'a pas affirmé dans sa décision du 8 février 2016 que le *Règlement* ne prévoyait pas de façon générale de « couverture de garantie des acomptes », couverture qui est la base du recours des Bénéficiaires,

le Tribunal d'arbitrage n'exprime évidemment ici aucun avis concernant le fond du différend en litige, et d'ailleurs, il n'en a aucun;

[62.3] subsidiairement (il aura la possibilité de compléter sa preuve à ce sujet lors de l'audience à venir s'il le considère nécessaire), l'Administrateur plaide qu'il faut respecter le délai de trente jours prévu au *Règlement* et qu'un retard de dix jours est fatal, mais il a pris un an et dix mois pour rendre sa décision (réclamation reçue le 24 avril 2014 et décision rendue le 8 février 2016).

[63] Accueillir la requête de l'Administrateur et refuser de proroger le délai pour permettre la production de la demande d'arbitrage seraient contraires au droit applicable et aux faits de la présente cause.

<sup>37</sup> 8 avril 2016, Cour d'appel, *Lapierre c. St-Félicien (Ville de)* 2016 QCCA 627 : « [35] Dans l'affaire qui nous occupe, l'intimée ne souffre d'aucun inconvénient spécifique, outre de devoir répondre aux reproches allégués contre elle dans la demande introductive d'instance, comme elle s'y est d'ailleurs préparée à le faire. L'intimée n'a pas non plus soutenu en première instance ni en appel d'ailleurs que le recours des appelants n'était pas *défendable* ou *prima facie* peu sérieux; [...] [37] De plus, et quitte à le redire, la preuve ne fait pas voir que le comportement des appelants à l'égard du déroulement de l'instance est teinté par une forme de désinvolture quelconque. »



[64] Considérant les arrêts de la Cour d'appel, les jugements de la Cour supérieure et les décisions arbitrales cités, le *Règlement* incluant son article 116, et la Loi, la preuve présentée à l'audience et au dossier, et le meilleur intérêt de la justice, pour tous les motifs exprimés ci-haut, le Tribunal d'arbitrage rejette la requête préliminaire en irrecevabilité, proroge le délai de production de la demande d'arbitrage au dossier et déclare bonne et valable la production de la demande d'arbitrage produite par les Bénéficiaires auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 28 mars 2016.

### FRAIS

[65] L'article 123 du *Règlement* stipule :

**123.** Les coûts de l'arbitrage [...] Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[66] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur le moyen préliminaire en irrecevabilité, l'Administrateur sera condamné aux frais d'arbitrage en vertu de l'article 123 quant au moyen préliminaire/requête en irrecevabilité.

[67] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[68] **REJETTE** le moyen préliminaire en irrecevabilité de l'Administrateur;

[69] **PROROGÉ** le délai de production de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

[70] **DÉCLARE** bonne et valable la demande d'arbitrage produite par les Bénéficiaires auprès du CCAC le 28 mars 2016;

[71] **CONSERVE** sa compétence juridictionnelle sur cette demande d'arbitrage;

[72] **CONVOQUE** les parties à l'audition sur le fond de la demande d'arbitrage le mercredi 6 juillet 2016, salle à être déterminée, le tout selon l'ordonnance intérimaire rendue le 30 mai 2016 dans lequel le Tribunal d'arbitrage **PREND ACTE** de l'engagement :

[72.1] du procureur des Bénéficiaires à communiquer au soussigné et aux autres parties la liste définitive de ses témoins (et toute autre document qu'il voudrait produire à l'audience sur le fond) au plus tard, jeudi le 30 juin 2016 à 16 :30,

[72.2] des procureurs des parties de pouvoir procéder sur le fond le mercredi 6 juillet 2016 si le moyen préliminaire est rejeté,

ce qui est le cas,

Et leur **ORDONNE** de s'y conformer.



[73] **ORDONNE** à l'Administrateur du Plan de Garantie de payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier au stade interlocutoire du moyen préliminaire en irrecevabilité.

[74] **AUTRES FRAIS À SUIVRE LE COURS DE L'INSTANCE AU FOND.**

Montréal, le 16 juin 2016



---

**M<sup>e</sup> ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

Procureurs :

Pour les Bénéficiaires : M<sup>e</sup> Patrick Brunelle

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Nancy Nantel

Autorités citées :

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004.*

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis: 2007 QCCS 4701, 26 octobre 2007 (Hon. juge Michèle Monast).*

*Denis Richard et Lucie Mezzapelle et les Habitations Classique V et la Garantie Abridat GAMM 2015-16-006, 8 octobre 2015, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre.*

*Michel Girard et Groupe Pro-Fab Inc. et La Garantie Habitation du Québec; SORECONI 112109001, 20 juin 2012, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, arbitre.*

*Louison Fortin et Guy Lessard et Construction Gilles Rancourt et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ. GAMM 2011-04-002, 13 juillet 2011, Claude Dupuis, ing.*

*Katerine Michaud et Jonathan Cloutier et les Gestions Adstocks Inc. et La Garantie Abridat, GAMM 2013-03-001, 5 mars 2015, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre.*

*Raymond Gravel c. R.L. Gravel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., CCAC S07-121301-NP et S08-101201-NP, 11 janvier 2010.*

*Takhmizdjian c. SORECONI et al., 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).*

*Pierre-A Côté L'interprétation des lois, 3<sup>e</sup> édition, Montréal, Les Éditions Thémis, 1999.*





*Ministère de la justice c. Me David Shulze et Commission d'Accès à l'information - Michel Laporte* REJB 2000 -18419.

*Entreprises Canabec inc. c. Raymond Laframboise* REJB 1997-00794.

*Marc Deschambault c. Patrick DeBellefeuille* REJB 2001-25772.

*Tribunal des professions c. Verreault* 1995.03.06, JE 95-610.

*Champagne c. Racicot* JE 96-1832.

Jean-Louis Baudouin, *Les Obligations*, 4<sup>e</sup> édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1993.

*SDC du 2863 @ 2867 rue Pierre-Bernard c. Espaces Harmoniks Inc. et Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ*, CCAC S12-011601-NP, 22 juin 2012, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Tania Parient-Muller et Nathalie Perreault c. Pronotech construction Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 040526001, 16 mars 2005, M<sup>e</sup> Suzanne Chartier, arbitre.

*Patricia Beaudet et la Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ et Le Jardin en Ville Inc.* GAMM 0408-187, 24 novembre 2004, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

*Syndicat de la copropriété Jardins de Limoges – 3550407 et Habitation Classique Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* GAMM 2007-09-017, 19 mars 2008, Claude Dupuis, ing., arbitre.

*9050-8219 Québec inc. (1er Choix Immobilier) et Développements Le Monarque inc.*, CCAC S08-140301-NP, 22 août 2008, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre.

*Mario Pitre et Anita Chan c. Montclair Bois Franc Inc.* GAMM 13 185-4, 25 mars 2005, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre.

*Danesh et Solico Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI 0708021001, 5 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.

*C. Leduc et S. Daigneault c. Les Résidences Pro-Fab Inc. et La Garantie Qualité Habitation inc.* SORECONI 040712001, 19 octobre 2004, Alcide Fournier, arbitre.

*Syndicat des copropriétés Bosquet des Ardennes Phase 2 et Claude Dion Entreprise Inc.* SORECONI 111311001, 7 novembre 2014, M<sup>e</sup> Tibor Holländer, arbitre.

*Fiducie RMLT et Construction Xaloma inc.*, SORECONI 070605001, 080528001, 081105001 et 1022030001, 14 novembre 2011, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

*Syndicat des copropriétaires le St-David c. 2962-4558 Québec Inc. et la Garantie Habitations du Québec* CCAC S07-041801-NP, 31 décembre 2007, M<sup>e</sup> Jean Morin, arbitre.

*Lucie Morency c. 9142-6353 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* GAMM 2011-10-011, 24 avril 2012, Jean Morissette, arbitre.

*Karine Fleurent c. 4176855 CANADA INC. (Boulet Construction) et La Garantie Qualité Habitation Inc.* SORECONI 142501001, 3 juin 2014, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre.



*Sylvie Simpson et Construction Brumarg Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC S10-260701-NP, 26 novembre 2010, Guy Pelletier, arbitre.

*Karyne Agostino et 3858081 Canada Inc./Les Maisons Dominus et La Garantie Habitation du Québec* SORECONI 152710001, 6 mai 2016, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre.

*Patrick Malboeuf et Maude Tremblay c. Construction Paveton et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ* SORECONI 071024001 28 décembre 2007, M<sup>e</sup> Marcel Chartier, arbitre.

*Pascal Dubois et Annie Mailloux et les Habitations André Lemaire et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, GAMM 2007-08-002, 1<sup>er</sup> mai 2007, M<sup>e</sup> Marcel Chartier, arbitre.

*Groupe JSV inc. c. Goal Capital inc* 2014 QCCA 398.

*Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire J.E.* 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne).

*Gougeon c. Morin* 2016 QCCS 1934, 25 avril 2016 (Hon. juge Claude Villeneuve).

*Héli Mistral Service Inc. c. Hélimac Maintenance Inc.* 2015 QCCS 1763, 23 février 2015 (Hon. juge Jean-Roch Landry).

*Genest c. Labelle* 2009 QCCA 2438.

*Lapierre c. St-Félicien (Ville de)* 2016 QCCA 627.

