

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(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 MONTRÉAL
No dossier S18-051101-NP

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
B LOFT PHASE 1**

Bénéficiaire

c.

9247-7363 QUÉBEC INC.

L'Entrepreneur

Et :

**Raymond Chabot Administrateur Provisoire
inc. ès qualités d'administrateur provisoire
du plan de garantie de
La Garantie Abrisat Inc.**

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	M ^e Ludovic Le Draoullec Monsieur Marc-André Cormier
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Charles-Alexandre Lacasse
Pour l'Administrateur :	M ^e Nancy Nantel
Date de l'audience :	10 septembre 2018
Date de la décision :	24 septembre 2018

Description des parties

BÉNÉFICIAIRE :

Syndicat des Copropriétaires B Loft Phase 1
a/s M^e Ludovic Le Draoullec
De Grandpré Joli-Cœur s.e.n.c.r.l.
2000 avenue McGill College
Bureau 1600
Montréal, Qc. H3A 3H3

ENTREPRENEUR :

9247-7363 Québec Inc.
a/s M^e Charles-Alexandre Lacasse
Morrone Avocats Inc.
1120 est, boul. René-Lévesque
Montréal, Qc. H2L 0E1

ADMINISTRATEUR :

M^e Nancy Nantel
Contentieux des garanties Abrisat/GMN
7333 Place des Roseraies, 3^{ème} étage
Anjou, Qc. H1M 2X6



PIECES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Relevé du Registraire des entreprises concernant le SDC B- Loft phase 1 ;
- A-2 : Rapport d'inspection des parties communes en date du 3 novembre 2016 ;
- A-3 : Lettre des bénéficiaires en date du 13 mars 2017 ;
- A-4 : Accusé réception de l'entrepreneur en date du 23 mars 2017 ;
- A-5 : Lettre des bénéficiaires en date du 20 avril 2017 ;
- A-6 : Lettre des bénéficiaires en date du 30 avril 2017 ;
- A-7 : Demande de réclamation en date du 30 avril 2017 ;
- A-8 : Accusé réception de l'entrepreneur en date du 9 mai 2017 ;
- A-9 : Lettre des bénéficiaires en date du 25 mai 2017 ;
- A-10 : Lettre des bénéficiaires en date du 15 juin 2017 ;
- A-11 : Avis de 15 jours en date du 3 juillet 2017 ;
- A-12 : Accusé réception de l'entrepreneur en date du 11 juillet 2017 ;
- A-13 : Décision de l'administrateur en date du 15 janvier 2018, lettres et accusés réception ;
- A-14 : Échange de courriels avec les bénéficiaires en date du 2 mars 2018 ;
- A-15 : Demande d'arbitrage du 15 mai 2018 [note du soussigné : la demande est du 11 mai] ;
- A-16 : Courriel de la Garantie au CCAC en date du 17 mai 2018 ;
- A-17 : Courriel des bénéficiaires du 11 juin 2018.

Le Bénéficiaire a produit la pièce suivante :

- B-1 : Courriel de Madame Anne Delage du 30 janvier 2018.



INTRODUCTION

- [1] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage d'une décision de l'Administrateur datée du 15 janvier 2018 en vertu de l'article 35¹ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* ») reçue par l'organisme d'arbitrage CCAC le 11 mai 2018 (pièce A-15).
- [2] Dans son courriel du 14 août 2018 envoyé au soussigné avec copie conforme à l'Entrepreneur et l'Administrateur, le procureur du Bénéficiaire détaille ses demandes ainsi :

Concernant le champ de l'arbitrage, nous voulions apporter la clarification suivante en amont de l'appel-conférence de demain. Il s'agit de la liste précise des seuls points que nous entendons porter en arbitrage :

- Points 23 à 60
- Points 111 à 113

Les deux points névralgiques sont assurément **l'absence d'eau froide** et **la surchauffe du bâtiment**.

De plus, les points suivants, bien qu'accueillis par l'Administrateur dans sa décision, demeurent non résolus ou mal résolus. Ils doivent être repris par l'Administrateur car le délai est échu :

- Point 1 : La réparation a été mal faite (voir photos envoyées par Dropbox). Le promoteur est intervenu mais malgré les retouches, le crépi se décolle toujours. Les reprises sont inadéquates;
- Point 4 : La toiture présente toujours des déficiences (voir photos envoyées par Dropbox);
- Point 6 : Non réparé;
- Point 10 : Non réparé;
- Point 11 : Non réparé;
- Point 13 : Le syndicat avait demandé au promoteur de ne pas intervenir sur ce point finalement pour éviter un résultat désastreux. Le promoteur a finalement quand même procédé. Sur le 3^{ème} étage, 4 portes sur 6 ont été réparées, non satisfaisantes (voir photos envoyées par Dropbox);

¹ **35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

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.



- Point 16 : Il reste une ouverture non obturée située dans un locker (correspond au 205 : unité louée par le promoteur);
- Point 19 : Non réparé : le propriétaire du 303 indique que sa porte patio côté Avenue Lalonde est toujours déficiente (ne ferme pas correctement) : « Le coupe froid en dessous est complètement détaché depuis le début. La porte est mal ajustée, il y a un espace anormal »;
- Point 21 : Non réparé. Les bruits provenant des corridors sont toujours aussi présents. Remarque : Seules certaines unités ont été spécifiées dans l'inspection initiale, mais c'est une problématique rencontrée par la quasi totalité des copropriétaires.

[3] Lors de la conférence de gestion du 15 août 2018, le Tribunal d'arbitrage a regroupé les points cités par le Bénéficiaire en trois groupes :

[3.1] Points 111 à 113 : l'Administrateur a conclu de devoir procéder à une inspection supplémentaire ;

[3.2] Points 1, 4, 6, 10, 11, 13, 16, 19 et 21 : ces points sont une dénonciation quant aux travaux correctifs déjà ordonnés, mal ou non *résolus* ; sur ces points, le Tribunal d'arbitrage a déclaré :

[3.2.1] **DÉCLARE** qu'une dénonciation du Bénéficiaire auprès de l'Administrateur et de l'Entrepreneur quant à des travaux correctifs déjà ordonnés mais non ou mal effectués prévus aux points 1, 4, 6, 10, 11, 13, 16, 19 et 21 de la décision du 15 janvier 2018, a été produite en vertu du *Règlement* par l'entremise du courriel de son procureur le 14 août 2018 ;

[3.3] Points 23 à 60 : ces points sont les différends avec la décision de l'Administrateur du 15 janvier 2018 que le Bénéficiaire demande au Tribunal d'arbitrage de trancher.

[4] Par moyen préliminaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur demandent le rejet de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant aux points 23 à 60, vu la date de production de cette demande d'arbitrage, alléguant que :

[4.1] la décision de l'Administrateur a été reçue par le Syndicat Bénéficiaire le 18 janvier 2018 (pièce A-13 à la fin, du cahier de pièces de l'Administrateur) ; et

[4.2] la demande d'arbitrage du Syndicat Bénéficiaire a été reçue par l'organisme d'arbitrage CCAC le 11 mai 2018 (pièce A-15), soit après le délai de trente jours mentionné à l'article 35 du *Règlement*.

[5] Pour sa part, le Bénéficiaire conteste le moyen préliminaire, demande de déclarer que sa demande d'arbitrage est recevable et demande, si nécessaire, de proroger le délai de production de sa demande d'arbitrage.

[6] Il a été décidé d'un commun accord qu'il était dans l'intérêt des parties et de la justice que le Tribunal d'arbitrage se prononce d'abord sur le moyen préliminaire



d'irrecevabilité de la demande d'arbitrage pour cause de tardiveté, suite à une enquête et audition avec témoin(s), qui s'est tenue le 10 septembre 2018.

PREUVE

- [7] Monsieur Marc-André Cormier a témoigné à l'audience pour le Bénéficiaire, il est administrateur du Syndicat Bénéficiaire depuis le 11 avril 2016².
- [8] Il reconnaît que la décision de l'Administrateur du 15 janvier 2018, dont il demande l'arbitrage pour les points 23 à 60, a été reçue chez lui le 18 janvier 2018 et qu'il en a pris connaissance le même jour.
- [9] Il en a parlé avec le gestionnaire « Les services de gestion Phoenix IV » qui avait été engagé par l'Entrepreneur.
- [10] Le gestionnaire lui a répondu que « cela va se régler » et il lui conseille de régler à l'amiable à tous les niveaux avec l'Entrepreneur.
- [11] Le cahier de pièces de l'Administrateur montre que les 1^{er} et 2 mars 2018 (pièce A-14), le Bénéficiaire et l'Administrateur ont un échange de courriels mais sur un point seulement, soit les seuils de porte d'entrée des unités de condo.
- [12] Ce qui suit sont des extraits.
- [13] Le 1^{er} mars 2018 à 20 :13, Monsieur Marc-André Cormier écrit :

Lors de l'inspection Abrisat effectuée par Madame Delage l'année passée, nous nous sommes entendus verbalement (plusieurs témoins à l'appui) avec l'entrepreneur pour ne pas modifier les seuils de portes des unités de condo.

- [14] L'Inspecteur-conciliateur Anne Delage qui a rendu la décision du 15 janvier, répond le 2 mars 2018 à 7 :32 :

Bonjour Monsieur Cormier,

La demande de correction des seuils de portes intérieures est un élément qui faisait partie de votre liste et n'a jamais été abandonnée. Puisqu'il n'y a pas eu d'entente officielle entre les parties, je me devais de consigner ce point dans ma décision et je ne peux le retirer. Il était de votre responsabilité d'aviser officiellement l'entrepreneur de votre intention d'abandonner ce point [...]

- [15] L'échange se termine par ce courriel de l'Inspecteur-conciliateur Anne Delage, le 2 mars 2018 à 10 :46 :

Monsieur Cormier,

La garantie n'a pas de lien contractuel avec le syndicat et n'est partie à aucune entente.

Le rôle de la garantie est de statuer sur les points dénoncés, ce que vous avons fait. **Si vous étiez en désaccord avec la décision de l'administrateur vous aviez 30 jours après la réception de celle-ci pour la contester en demandant l'arbitrage.** (nos caractères gras)

² État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, pièce A-1.



Si vous désirez conclure une entente avec votre entrepreneur, vous pouvez le contacter et le faire. Si vous le ne faites pas, ne comptez pas sur la garantie pour le faire à votre place.

[16] Monsieur Marc-André Cormier affirme que le Syndicat Bénéficiaire se sent floué, car « on » s'est mépris sur les volontés de l'Entrepreneur de faire les réparations, c'est ce qui a causé un délai pour la production de la demande d'arbitrage.

[17] Il affirme :

[17.1] avoir

[17.1.1] produit une réclamation le 30 avril (sceau de réception le 8 mai, pièce A-7) 2017 et une lettre de dénonciation le 15 juin 2017 (sceau de réception le 15 juin, pièce A-10) ;

or ce n'est que le 17 octobre 2017 que l'Administrateur a procédé à son inspection (le procureur du Bénéficiaire précisant que l'article 34 (2) et s. du *Règlement*³ prévoit une inspection après 15 jours et que l'inspection a eu lieu après plusieurs mois) ;

[17.2] avoir

[17.2.1] reçu la décision le 18 janvier 2018 (pièce A-13 à la fin),

donc trois mois après l'inspection du 17 octobre 2017, sans que l'Administrateur ne donne d'avis écrit sur le retard à produire la décision (le procureur du Bénéficiaire précisant que le délai prévu à l'article 34 (5) du *Règlement*⁴ prévoit une décision après 30 jours à défaut de quoi, l'Administrateur doit envoyer un avis de retard, ce qui n'a pas eu lieu non plus) ;

[17.3] qui plus est,

³ 34.

2° **au moins 15 jours** après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° **dans les 15 jours** de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° **dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;**

4 5° **dans les 30 jours qui suivent l'inspection**, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. **Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue.** En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;



- [17.3.1] la décision du 15 janvier 2018 stipule que l'Entrepreneur doit effectuer ses travaux correctifs dans les quarante-cinq jours, or, sur simple demande de l'Entrepreneur par courriel, l'Administrateur a consenti (pièce B-1) le 30 janvier 2018 que les travaux sur les points 1, 3, 4, 5, 7, 13 et 18 aient lieu quatre mois plus tard que la date prévue dans la décision.
- [18] Sur ce dernier point, la procureure de l'Administrateur affirme que le délai fut accordé vu les conditions hivernales empêchant d'effectuer les travaux, ce qui est contesté par le procureur du Bénéficiaire, à tout le moins, quant au point 13 (seuils non conformes).
- [19] Suite à la décision du 15 janvier 2018, une inspection par l'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur a eu lieu le 27 juin 2018 et aucune décision n'a encore été rendue.
- [20] Le représentant du Bénéficiaire à l'audience ajoute que le Syndicat Bénéficiaire était le 2 mars (jour de la réception du courriel de l'Inspecteur-conciliateur Anne Delage cité ci-haut) dans une mauvaise posture financière, car l'Entrepreneur devait beaucoup d'arrérages en frais de condos impayés mais dès que le Syndicat a eu *la tête sortie de l'eau* il a contacté un avocat pour avoir ses services professionnels.
- [21] Le Syndicat Bénéficiaire a tenu une assemblée spéciale des copropriétaires en avril 2018 pour obtenir une cotisation spéciale pour se payer un avocat.
- [22] Le 10 mai 2018, un représentant du Syndicat a rencontré un avocat, et dès le lendemain, le 11 mai 2018, la « demande d'arbitrage en ligne » était produite à l'organisme d'arbitrage par le représentant Marc-André Cormier.
- [23] Le Tribunal d'arbitrage note que le cahier de pièces de l'Administrateur (à tout le moins, notre copie) ne contient qu'un courriel du représentant en date du 14 mai 2018, mais le dossier d'arbitrage contient une copie de la demande d'arbitrage en ligne du 11 mai qui a été envoyée à toutes les parties⁵ et au soussigné par courriel du greffe du CCAC le 15 mai 2018 à 11 :32.

PLAIDOIRIE DU BÉNÉFICIAIRE

- [24] En plaidoirie, le Bénéficiaire admet que l'article 35 du *Règlement* prévoit un délai de trente jours, et ajoute qu'il peut être prorogé vu les faits :
- [24.1] le gestionnaire et l'Entrepreneur ont fait des représentations au Syndicat Bénéficiaire que le dossier allait se régler, et qu'il était inutile de procéder par voie d'arbitrage ;
- [24.1.1] donc vu l'engagement, le Bénéficiaire a considéré inutile de demander un arbitrage ;
- [24.2] aucun des délais prévus au *Règlement* n'a été respecté ni par l'Administrateur (délai pour procéder à une inspection, délai pour produire

⁵ Dont à Madame Sophie Lefebvre pour l'Administrateur.



sa décision), ni par l'Entrepreneur (prolongation du délai de quarante-cinq jours à cinq mois sur simple demande par courriel) ;

[24.2.1] donc en toute bonne foi le Syndicat Bénéficiaire a eu toutes les raisons de croire qu'il pouvait lui aussi dépasser les délais sans perdre ses droits.

[25] Les représentations de l'Entrepreneur et de l'Administrateur et les agissements de ces deux habitués du Plan de garantie ont eu beaucoup d'influence sur des gens qui, pour la première fois de leur vie font face au *Règlement*, ce sont des gens qui n'ont jamais vu d'avocats avant et qui étaient en mesure de penser que le délai de 30 jours était corrigé.

[26] Vu l'absence totale de respect des délais par l'Administrateur, *le Syndicat a droit aussi au laxisme d'Abritat*.

[27] Il y a une complaisance entre l'Administrateur et l'Entrepreneur quant aux délais prévus au *Règlement*, alors que le seul délai que le Bénéficiaire devait respecter était de produire sa demande d'arbitrage dans les trente jours (article 35) alors que l'Administrateur ne respecte pas les délais :

[27.1] pour produire ses décisions;

[27.2] pour laisser l'Entrepreneur effectuer les travaux correctifs malgré son ordonnance de les effectuer en quarante-cinq jours.

[28] Le Bénéficiaire a toujours été en échange avec l'Administrateur et c'est un problème de trésorerie qui lui a empêché de faire quoique ce soit.

[29] Rien dans la preuve ne montre que l'Administrateur subirait un préjudice si le délai de production était prorogé – qui plus est, il est toujours au dossier (notre compréhension : continue à cautionner les obligations de l'Entrepreneur sur cet immeuble en vertu du Plan de garantie).

[30] Il y a eu méprise, le retard résulte d'une méprise de façon sincère, sur l'issue des dossiers quand on a toujours représenté que l'Entrepreneur allait s'occuper de tout, puis le Bénéficiaire a mis en branle le processus pour aller chercher des fonds.

[31] On ne peut pas priver le Bénéficiaire de ses droits et lui dire qu'il ne pouvait pas produire sa demande d'arbitrage dans les 30 jours, quand l'Entrepreneur et l'Administrateur ne respectent pas les délais.

[32] Le Tribunal d'arbitrage doit faire appel à l'équité.

[33] Il soumet les trois décisions suivantes, toutes lues (ou relues, puisque deux furent rendues par le soussigné) pendant le délibéré :

[33.1] *Celeste Frauenfeld c. 9017-1745 Quebec Inc. (Ulisse Construction) et La Garantie Habitation du Québec*⁶ ;

[33.2] *Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abritat*⁷ ;

⁶ SORECONI 161305001, 26 septembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[33.3] *Julie Bergeron et Kénan Venne c. Les Entreprises Michel Forest Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels de l'APCHQ Inc.*⁸

DÉCISION

- [34] Après mûres réflexions, après une analyse du droit applicable à la lumière d'une analyse de la preuve, et surtout, l'absence pour le Bénéficiaire d'avoir rempli son fardeau de preuve, après relecture de toutes les décisions arbitrales connues par le soussigné et des arrêts récents de la Cour d'appel, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que d'accueillir le moyen préliminaire et de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire pour cause de tardiveté.
- [35] Le Tribunal d'arbitrage tient à souligner que sa décision est rendue avec égards pour les arguments du Syndicat Bénéficiaire et de son procureur.
- [36] Il est important de souligner le fait que le recours du Syndicat Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur est en vertu du *Règlement* et non, un recours en vertu de Code Civil seulement.

Les délais après la réception de la décision le 18 janvier 2018

- [37] Pour résumer la preuve quant aux délais de production de la demande d'arbitrage, si l'article 35 du *Règlement* prévoit un délai de trente jours, les dates et délais sont :
- [37.1] le 18 janvier 2018, réception de la décision par courrier recommandé par le Bénéficiaire, décision contenant à la fin une mention d'un délai de trente jours pour porter la décision en arbitrage avec les noms, adresses, numéros de téléphone et adresses des sites web de quatre organismes d'arbitrage ;
- [37.2] le 2 mars 2018 (43 jours après réception), réception par le Bénéficiaire d'un courriel de l'Administrateur lui rappelant le délai de trente jours pour porter la décision en arbitrage ;
- [37.3] avril 2018 (quantième non divulgué à l'audience, entre 30 jours quoique le 1^{er} avril fut un dimanche et 59 jours après la réception du courriel du 2 mars), assemblée spéciale pour obtenir des fonds pour recourir aux services d'un avocat ;
- [37.4] 10 mai 2018 (112 jours après réception de la décision, 69 jours après réception du courriel du 2 mars) rencontre avec un avocat ;
- [37.5] 11 mai 2018 (113 jours après réception de la décision, 70 jours après la réception du courriel du 2 mars), production d'une demande d'arbitrage.

Le droit

- [38] La Cour d'appel du Québec, dans trois arrêts, a jugé que le *Règlement* était d'ordre public :

⁷ CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁸ GAMM 2012-15-015, 19 juin 2013, Jean Morissette, arbitre.



[38.1] en 2013 dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*⁹ :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. ;

[38.2] en 2011 dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*¹⁰ :

[13] Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers. Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76);

[38.3] en 2004 dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*¹¹ :

[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.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...].

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.

[39] Ajoutons que :

[39.1] la Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*¹² :

[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

⁹ 2013 QCCA 1211 Renvoi [5] : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.

¹⁰ 2011 QCCA 56.

¹¹ AZ-50285725, J.E. 2005-132.

¹² 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, j.c.s.).



circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[39.2] la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*¹³ :

14 [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...] ¹⁴.

Article 35 du Règlement

[40] L'article 35 du *Règlement* commence ainsi :

35. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, **pour que la garantie s'applique**, soumettre le différend à l'arbitrage **dans les 30 jours de la réception** par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...]

La possibilité de proroger le délai

[41] Le Tribunal d'arbitrage note que le *Règlement* a été amendé et entré en vigueur dans sa nouvelle version le 1^e janvier 2015, à peu près pendant la même période que le nouveau *Code de procédure civile* est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

[42] La nouvelle version du *Règlement* ne contient pas les mots « impossibilité d'agir » que l'on retrouve dans les divers articles cités ci-après du *Code de Procédure civile*, concept discuté par notre Cour d'appel, entre autres, dans *2949-4747 Québec inc. c. Zodiac of North America Inc.*¹⁵ :

173. [...] Si les parties ou le demandeur n'ont pas déposé le protocole de l'instance ou la proposition de protocole dans le délai imparti de 45 jours ou de trois mois, le délai de six mois ou d'un an se calcule depuis la signification de la demande. Le tribunal ne peut alors prolonger ce délai que si l'une ou l'autre des parties était en fait dans **l'impossibilité d'agir**.

177. Faute de demander l'inscription dans le délai de rigueur, le demandeur est présumé s'être désisté de sa demande à moins qu'une autre partie n'ait demandé l'inscription dans les 30 jours de l'expiration du délai. Le tribunal peut lever la sanction contre le demandeur s'il est convaincu qu'il était en fait **dans l'impossibilité d'agir** dans le délai imparti.

¹³ 2006 CSC 14.

¹⁴ « 26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice. »

¹⁵ 2015 QCCA 1751.



363. Les délais d'appel sont de rigueur et emportent déchéance du droit d'appel. Néanmoins, la Cour d'appel peut autoriser l'appel s'il ne s'est pas écoulé plus de six mois depuis le jugement et si elle estime que la partie a des chances raisonnables de succès et qu'elle a, en outre, été **en fait dans l'impossibilité d'agir plus tôt**. Elle peut, même après l'écoulement du délai fixé, autoriser un appel incident si elle l'estime approprié.

[43] Il y a deux ans, le Tribunal d'arbitrage soussigné a procédé à une revue du droit à ce sujet dans l'affaire *Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Arbitral*¹⁶ dans laquelle il a accordé la demande de prorogation du bénéficiaire; le Tribunal a relu pour les fins de la présente, toutes les décisions citées dans *Ward* :

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.*¹⁷, 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^e 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)

¹⁶ CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

¹⁷ 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).



"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 Schulze et Commission d'Accès à l'information - Michel Laporte, REJB 2000 -18419**).

[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 rémédiateur 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^e 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 [...]

[44] Notre ancien collègue M^e Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour du Québec, écrit dans l'affaire *Mario Pitre et Anita Chan c. Montclair Bois Franc Inc.*¹⁸ :

Enfin, le procureur de l'A.P.C.H.Q. a porté à l'attention du tribunal d'arbitrage l'arrêt *Desindes* de la Cour d'appel rendue le 15 décembre 2004. Le procureur de l'A.P.C.H.Q. plaide au tribunal d'arbitrage que cette décision établit hors de tout doute le fait que l'article 19 du Règlement est d'application impérative et ainsi que le délai qu'il contient est de rigueur.

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

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

À notre avis, la Cour d'appel a affirmé que la *procédure* est impérative en ce sens que le bénéficiaire qui désire se prévaloir du Plan de garantie n'a pas d'autre choix que de suivre obligatoirement le régime prévu au Règlement. [...] Cependant, la Cour d'appel n'a pas statué que les *délais* prévus aux articles 18 et 19 du Règlement sont de rigueur. [...]

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

Le fardeau de la preuve du demandeur d'une prorogation

[45] Le *Règlement* ayant prévu que le Bénéficiaire doit demander l'arbitrage dans les trente jours de la réception de la décision pour que la garantie puisse s'appliquer (article 35),

¹⁸ GAMM 13 185-4, 25 mars 2005, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.



[45.1] le Bénéficiaire doit prouver au Tribunal d'arbitrage qu'il a un motif raisonnable suffisant pour que lui soit permis de porter la décision de l'Administrateur en arbitrage après le délai de trente (30) jours ; et

[45.2] le fardeau de la preuve repose sur le Bénéficiaire.

[46] Ce sont les règles de la preuve prévues au Code civil, en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil¹⁹, alors que *la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante*.

[47] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*²⁰ :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »[1]²¹

[48] Malgré le fait que l'article 35 du *Règlement* ne stipule pas que le délai est de rigueur ou que le délai ne peut être prorogé que si l'arbitre est convaincu d'une impossibilité d'agir, la demande de prorogation ne peut pas être automatiquement accordée.

[49] En effet, celui qui demande la prorogation du délai a le fardeau de prouver qu'il existe un motif raisonnable suffisant pour qu'elle soit accordée.

[50] Une partie ne peut pas invoquer comme seul motif, l'existence de l'équité prévue à l'article 116 du *Règlement*, puisque le Tribunal d'arbitrage, tribunal statutaire créé selon la *Loi sur le Bâtiment* et le *Règlement*, doit trancher le litige selon les règles de droit et non sur la seule sympathie qu'il pourrait éprouver pour une partie.

¹⁹ « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

²⁰ 2006 QCCA 887.

²¹ [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.



[51] Le soussigné a convoqué les parties à une enquête avec témoin(s) sur le moyen préliminaire, pour permettre au Bénéficiaire de faire sa preuve sur le(s) motif(s) qu'il pourrait invoquer pour que la prorogation du délai lui soit accordée²².

La preuve

Allégation de représentations

[52] Le Bénéficiaire a plaidé par la voix de son procureur que :

[52.1] les différences entre d'une part, les délais pour effectuer une inspection après la réclamation, ceux pour produire une décision, en plus du délai accordé à l'Entrepreneur pour effectuer des travaux, et, d'autre part, ceux prévus à l'article 34 du *Règlement* ;

[52.2] ont constitué des représentations de l'Administrateur expliquant la conclusion dans l'esprit du Bénéficiaire qu'il n'avait pas à respecter le délai de 30 jours pour produire sa demande d'arbitrage.

[53] Le Bénéficiaire plaide qu'en toute bonne foi, le Syndicat a eu toutes les raisons de croire qu'il peut lui aussi dépasser les délais sans perdre ses droits.

[54] Cependant cette plaidoirie n'est pas une preuve, elle n'a pas fait l'objet d'un témoignage ou plus généralement, d'une preuve.

[55] Quand la question a été posée au témoin Cormier sur ses conclusions tirées des éléments mentionnés au sous-paragraphe [52.1], sa réponse est qu'il s'est senti floué que l'Administrateur et l'Entrepreneur n'aient pas à respecter leurs délais et que lui, Bénéficiaire, doit respecter le seul délai qu'il devait respecter.

[56] Vu l'absence de témoignage ou d'écrit au contraire, la seule preuve au dossier montre que les délais n'ont pas constitué une représentation amenant à la conclusion par le Bénéficiaire qu'il n'avait pas à respecter le délai de 30 jours après le 2 mars.

[57] Le Tribunal d'arbitrage a entendu le témoignage et a relu ses notes le même jour.

[58] Le Bénéficiaire plaide aussi que suite à la décision du 15 janvier 2018, une inspection a eu lieu le 27 juin 2018 et qu'aucune décision n'a encore été rendue, et, le soussigné s'étant interrogé tout haut si une inspection du 27 juin pouvait influencer une date de production d'une demande d'arbitrage du 11 mai, le Bénéficiaire plaide en réponse que même si cette inspection du 27 juin a eu lieu après la demande d'arbitrage du 11 mai, « cela colore le dossier ».

[59] Avec égards, le Tribunal ne peut accepter que cette inspection postérieure au 11 mai puisse être une *représentation* justifiant une production de demande d'arbitrage le 11 mai.

²² Paragraphes [7] et [17.4] de l'Ordonnance intérimaire du 15 août 2018 : [7] Il a été décidé d'un commun accord qu'il était dans l'intérêt des parties et de la justice que le Tribunal d'arbitrage se prononce d'abord sur le moyen préliminaire d'irrecevabilité de la demande d'arbitrage, suite à une enquête et audition avec témoins. [17.4] **FIXE** l'enquête et audition avec témoin(s) du moyen préliminaire en irrecevabilité pour production de la demande d'arbitrage après le délai de trente jours mentionné à l'article 35 du *Règlement* le lundi 10 septembre 2018 à 9 :00 du matin à un lieu à être déterminé la semaine précédente ;



[60] Ajoutons aussi que le Bénéficiaire plaide par la voix de son procureur que les représentations de l'Administrateur l'ont induit en erreur, en citant l'article 35.1²³ du *Règlement* ;

[60.1] toutefois, le courriel du 2 mars 2018 (pièce A-14) de l'Inspecteur-conciliateur Anne Delage dit clairement qu'il a trente jours pour porter un point en arbitrage,

[...] Si vous étiez en désaccord avec la décision de l'administrateur vous aviez 30 jours après la réception de celle-ci pour la contester en demandant l'arbitrage. [...]

[60.2] et, malgré cette représentation claire d'un délai de trente jours, le Bénéficiaire ne produit sa demande d'arbitrage que soixante-dix jours après le 2 mars.

[61] L'allégation de représentations de l'Administrateur dans le présent dossier qui soient la raison de son retard est rejetée, vu l'absence de preuve à cet effet, à supposer que cela ait pu constituer un motif valable pour obtenir une prorogation, ce que le soussigné n'a pas à décider vu l'absence de cette preuve.

Absence de moyens pour consulter un avocat mais absence de preuve quant au reste des actes posés

[62] Le représentant du Syndicat Bénéficiaire mentionne le manque de moyens financiers du Syndicat au 2 mars 2018 vu les arrérages impayés par l'Entrepreneur en frais de condos, puis la convocation d'une assemblée extraordinaire de ses membres pour obtenir une cotisation spéciale et obtenir les services d'un avocat.

[63] Le Tribunal d'arbitrage est conscient du fait qu'un Syndicat est une personne morale dont les décisions sont prises différemment d'une personne physique.

[64] Le courriel du 2 mars 2018 (pièce A-14), et l'absence de preuve sur la diligence qui s'en est suivi quand l'Administrateur lui rappelle l'existence d'un délai de trente jours, représente un caillou dans la chaussure de la demande de prorogation du Bénéficiaire, qui peut difficilement plaider la méprise par la suite sans mettre en preuve un élément à cet effet.

[65] Le 1^{er} mars 2018 à 20 :13, le témoin Cormier écrit :

Lors de l'inspection Abritat effectuée par Madame Delage l'année passée, nous nous sommes entendus verbalement (plusieurs témoins à l'appui) avec l'entrepreneur pour ne pas modifier les seuils de portes des unités de condo.

²³ **35.1.** Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.



[66] L'Inspecteur-conciliateur Anne Delage répond le 2 mars 2018 à 7 :32 :

Bonjour Monsieur Cormier,

La demande de correction des seuils de portes intérieures est un élément qui faisait partie de votre liste et n'a jamais été abandonnée. Puisqu'il n'y a pas eu d'entente officielle entre les parties, je me devais de consigner ce point dans ma décision et je ne peux le retirer. Il était de votre responsabilité d'aviser officiellement l'entrepreneur de votre intention d'abandonner ce point [...]

[67] L'échange se termine par ce courriel de l'Inspecteur-conciliateur Anne Delage, le 2 mars 2018 à 10 :46 :

Monsieur Cormier,

La garantie n'a pas de lien contractuel avec le syndicat et n'est partie à aucune entente.

Le rôle de la garantie est de statuer sur les points dénoncés, ce que vous avons fait. Si vous étiez en désaccord avec la décision de l'administrateur vous aviez 30 jours après la réception de celle-ci pour la contester en demandant l'arbitrage.

Si vous désirez conclure une entente avec votre entrepreneur, vous pouvez le contacter et le faire. Si vous le ne faites pas, ne comptez pas sur la garantie pour le faire à votre place.

[68] Le Tribunal d'arbitrage prend bonne note que le courriel du Bénéficiaire fut à 20 :13 le 1^{er} mars, et **dès le lendemain** à 7 :32 am, puis à 10 :46 am, l'Administrateur a rappelé au Bénéficiaire que, *Si vous étiez en désaccord avec la décision de l'administrateur vous aviez 30 jours après la réception de celle-ci pour la contester en demandant l'arbitrage.*

[69] Il n'y a dans le dossier, aucune preuve démontrant une méprise, fausse croyance, faute d'un tiers, diligence ou autre motif suffisant et raisonnable, suite à ce courriel du 2 mars 2018, justifiant que le Bénéficiaire a attendu soixante-dix jours supplémentaires avant de produire une demande d'arbitrage.

[70] Le Tribunal d'arbitrage n'a même pas la preuve de la date de l'assemblée d'avril 2018.

[71] Le Tribunal d'arbitrage n'a pas la date (ni le mois) de la prise de rendez-vous du Syndicat Bénéficiaire avec leur avocat ou de la preuve de la première communication avec son cabinet.

[72] Le Tribunal d'arbitrage n'a pas de preuve d'un coup de téléphone ou de l'envoi d'un courriel à qui que ce soit sur ce qui devrait être fait à la lumière du courriel du 2 mars 2018.

[73] La demande d'arbitrage est nécessaire, d'après l'article 35 du *Règlement*, « pour que la garantie puisse s'appliquer ».

[74] Le Bénéficiaire demande au soussigné de faire appel à l'équité, mais l'équité de peut pas servir à elle seule à pallier à une absence de preuve suffisante qui puisse permettre une demande de prorogation même si son représentant témoigne de façon crédible et est de bonne foi.



- [75] Le Bénéficiaire qui, le 2 mars, six semaines après avoir reçu une décision qui dit à la fin qu'il a trente jours pour en demander l'arbitrage, s'est fait dire clairement que son délai d'arbitrage est de 30 jours mais qui n'a fait sa demande soixante-dix jours après ce courriel du 2 mars, considère que le soussigné doit faire appel à l'équité pour proroger son délai de production de sa demande d'arbitrage car il n'avait pas les moyens de se payer un avocat.
- [76] Pourquoi le Bénéficiaire n'a-t-il pas simplement pris le téléphone le 2 mars 2018 (ou la semaine suivante) pour appeler un organisme d'arbitrage cité à la fin de la décision?
- [77] L'article 66 du *Règlement* prévoit :
- 66.** Toute décision de l'administrateur [...] **Elle doit comporter les renseignements suivants:**
 1° s'il s'agit d'une décision portant sur une réclamation d'un bénéficiaire, l'indication qu'il s'agit de la décision de l'administrateur, le nom du bénéficiaire et celui de l'entrepreneur, l'adresse du bâtiment concerné, la date de chaque inspection s'il y a lieu, la date de la décision, **les recours et délais de recours** prévus par le règlement **et les coordonnées des organismes d'arbitrage** autorisés par la Régie de même que celles du ministère du Travail pour lui permettre d'obtenir la liste des médiateurs reconnus;
- [78] En vertu de l'article 66, la décision du 15 janvier 2018 contient à partir de la page 18, **six** adresses avec **six numéros de téléphone** et les **adresses de sites web de quatre organismes d'arbitrage**.
- [79] Non seulement les demandes d'arbitrage peuvent se faire en ligne mais dans le présent dossier, le Bénéficiaire a produit sa demande d'arbitrage en ligne, lui-même; de plus, il n'y a aucun timbre judiciaire à payer.
- [80] Il aurait aussi pu contacter toute autre personne qu'un organisme d'arbitrage qui puisse le renseigner ou simplement s'informer en ligne.
- [81] Dans le présent dossier, vu le *Règlement* et la preuve, plaider *ex post facto* un laxisme de l'Administrateur dans l'exécution de ses obligations réglementaires quant aux délais prévus dans le *Règlement* (inspection ou productions de ses décisions) n'est pas une excuse légale pour ne pas remplir les siennes.
- [82] De plus, qui veut plaider le laxisme, ou laisser-aller, doit le prouver; dans le présent dossier,
- [82.1] le représentant du Syndicat Bénéficiaire n'a pas témoigné à l'effet que le laxisme allégué ait été la base d'une fausse croyance ou méprise ou influence qui ait été la raison de son retard à produire sa demande d'arbitrage le 11 mai 2018 malgré la question posée à cet effet (voir paragraphes [55] et [56] ci-haut), cela n'a été que plaidé ;
- [82.2] de façon subsidiaire, le seul fait de pointer les retards sur un calendrier ne suffit pas à amener le soussigné à conclure au laxisme de l'Administrateur, vu l'absence de preuve autre que de constater des dates sur un calendrier ;



[82.2.1] mis à part le fait que le Tribunal d'arbitrage constate que l'article 34 (5)²⁴ du *Règlement* prévoit un avis de l'Administrateur quand le délai de production de la décision dépassera les 30 jours, et que cet avis n'est pas au dossier; bien que les congés des Fêtes ne sont pas de plus de deux semaines, le Tribunal d'arbitrage n'a pas à qualifier cette absence d'avis dans le présent dossier, vu l'absence de preuve quant à sa pertinence sur le moyen préliminaire.

[83] Dans l'affaire *Karine Fleurent c. 4176855 Canada Inc. (Boulet Construction) et La Garantie Qualité Habitation Inc.*²⁵ notre collègue M^e Philippe Patry écrit:

[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? [...];

[13] D'entrée de jeu, je comprends la frustration et le sentiment d'injustice de la Bénéficiaire et de son conjoint de fait quant à l'objection préliminaire amenée par le représentant de l'Administrateur. En droit, la forme ou les questions de procédure ne devraient pas idéalement l'emporter sur le fond ou les problèmes soulevés.

[14] Cependant en l'espèce, les raisons données par la Bénéficiaire et son conjoint de fait n'ont pas convaincu le tribunal selon la prépondérance de la preuve. [...]

[16] De plus, il ressort de la preuve que M. Leger n'a jamais consulté Mme Fleurent touchant les passages de la décision avec lesquels il éprouvait des difficultés de compréhension, notamment la section sur les recours aux pages 13 et 14 de cette décision. En effet, toutes les informations pertinentes sur le recours en arbitrage, les coûts de l'arbitrage et les sociétés d'arbitrage s'y retrouvent, ce qui aurait évité à M. Leger de chercher ces informations sur l'internet.

[84] Dans l'affaire *Louison Fortin et Guy Lessard et Construction Gilles Rancourt et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²⁶, notre collègue Claude Dupuis écrit :

[32] Toutefois, en ce qui a trait à l'autre condition, les bénéficiaires, en cours d'audience, n'ont pas prouvé qu'ils avaient agi avec diligence dans la présente affaire.

[33] En fait, le seul motif invoqué par eux, c'est qu'ils n'avaient pas pris connaissance de la clause relative au délai de la demande d'arbitrage.

²⁴ 5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. [...]

²⁵ SORECONI 142501001, 3 juin 2014, M^e Philippe Patry, arbitre.

²⁶ GAMM 2011-04-002, 13 juillet 2011, Claude Dupuis, arbitre.



[34] Or, cette clause leur a été présentée en deux occasions lors du processus; la première fois, lors de la signature du contrat préliminaire, et la seconde fois, par l'administrateur, lors de l'émission de son rapport de décision ayant conduit à la présente demande d'arbitrage.

[85] Dans l'affaire *Sabrina de Luca et Maurizio Di Maio c. Maisons usinées confort design Inc. et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ INC.*²⁷, notre collègue Michel A. Jeannot écrit :

[13] Les Bénéficiaires ont requis l'arbitrage sept (7) mois après réception de la décision de l'Administrateur et expliquent ce dépassement de plus ou moins six (6) mois, du fait qu'ils n'étaient pas en mesure de prévariquer les sommes nécessaires à obtenir une expertise et ainsi se satisfaire de la pertinence d'une nouvelle demande d'arbitrage.

[14] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, je ne peux retenir cet argument.

[86] Le Tribunal d'arbitrage, malgré la sympathie qu'il pourrait éprouver, se doit de décider selon les règles de droit, constate que la production de la demande d'arbitrage est tardive, hors le délai prévu à l'article 35 du *Règlement*, n'a pas la preuve d'un motif raisonnable et suffisant qui lui permette de proroger le délai de production et accueille le moyen préliminaire de l'Administrateur et de l'Entrepreneur.

RÉSERVE DES DROITS

[87] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment* stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[88] En 2009, la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*²⁸ écrit :

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[89] En 2013, la Cour d'appel juge dans l'arrêt *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*²⁹ :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

²⁷ SORECONI 080430001, 10 mars 2009, Michel A. Jeannot, arbitre.

²⁸ 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

²⁹ 2013 QCCA 1211.



[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*.

[90] Plus récemment en juin 2018, la Cour d'appel rappelle dans l'arrêt 3223701 *Canada inc. c. Darkallah*³⁰ :

[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler[10]³¹. La garantie réglementaire n'écarte pas pour autant la garantie légale contre les vices cachés stipulée dans le C.c.Q. : elle vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit[11]³².

[23] Cet avantage inclut l'intervention de l'administrateur qui s'est obligé à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan[12]³³, ce qui permet au bénéficiaire d'exercer un recours contractuel direct contre lui[13]³⁴. Néanmoins, tel que le signalent les auteurs Jobin et Cumyn, il peut choisir de ne pas exercer de recours visant à mettre en œuvre le plan de garantie - et notamment ses droits contractuels directs contre l'administrateur - au profit de l'exercice d'un recours de droit commun contre l'entrepreneur-vendeur en vertu du contrat d'entreprise ou de vente et des garanties prévues dans le C.c.Q.[14]³⁵.

[91] Le Tribunal d'arbitrage réserve les droits du Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur les points 23 à 60 de la décision du 15 janvier 2018, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

[92] De plus, le bâtiment résidentiel est toujours couvert par le Plan de Garantie, il va de soi que le Bénéficiaire conserve donc ses recours en vertu du *Règlement* pour la durée de sa couverture pour tout ce qui est encore couvert.

FRAIS

[93] L'article 37 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

³⁰ 2018 QCCA 937.

³¹ [10] Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, n°311, p. 445 : « Grâce au plan de garantie, le bénéficiaire jouit d'une protection complémentaire à celle du *Code civil*; il a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler; ce plan lui procure « le meilleur des deux mondes » [...] ».

³² [11] G. Doyon et S. Crochetière, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 26-27 : « Cette garantie réglementaire [...] ne remplace en aucun cas le régime légal de garantie de l'entrepreneur et du vendeur professionnel prévu au Code civil du Québec. »

³³ [12] *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. 12; P.-G. Jobin et M. Cumyn, *supra*, note 10, n°312, p. 448.

³⁴ [13] *Règlement*, *supra*, note 3, article 74.

³⁵ [14] P.-G. Jobin et M. Cumyn, *supra*, note 10, n°321 et n°324.



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.

- [94] Le Syndicat n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation; l'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».
- [95] Vu les faits particuliers de cette cause, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les Articles 116 et 37 du *Règlement*, seront partagés entre le Syndicat pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE le moyen préliminaire de l'Administrateur et de l'Entrepreneur ;

REJETTE la demande d'arbitrage du *Syndicat Des Copropriétaires B Loft Phase 1* pour cause de tardiveté ;

RÉSERVE au *Syndicat Des Copropriétaires B Loft Phase 1* ses recours quant aux points 23 à 60 objets de la présente décision arbitrale contre toute personne autre que l'Administrateur, devant les tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'il ait un recours fondé en faits et en droit ;

RÉITÈRE sa déclaration à la conférence de gestion du 15 août 2018, soit :

DÉCLARE qu'une dénonciation du Bénéficiaire auprès de l'Administrateur et de l'Entrepreneur quant à des travaux correctifs déjà ordonnés mais non ou mal effectués prévus aux points 1, 4, 6, 10, 11, 13, 16, 19 et 21 de la décision du 15 janvier 2018, a été produite en vertu du *Règlement* par l'entremise du courriel de son procureur le 14 août 2018 ;

CONDAMNE le *Syndicat Des Copropriétaires B Loft Phase 1* à payer la somme de \$50.00 au CCAC pour sa part des frais d'arbitrage ;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage, moins le montant de \$50.00, à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abritat Inc.* (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

ET



RÉSERVE à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.* ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la *Garantie Abrisat Inc.* (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 24 septembre 2018



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureurs :

Bénéficiaire :

M^e Ludovic Le Draoullec
De Grandpré Joli-Cœur s.e.n.c.r.l.

Entrepreneur :

M^e Charles-Alexandre Lacasse
Morrone Avocats Inc.

Administrateur :

M^e Nancy Nantel
Contentieux des garanties Abrisat/GMN

Autorités cités

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis 2007 QCCS 4701 (Hon. Juge Michèle Monast).

Celeste Frauenfeld c. 9017-1745 Quebec Inc. (Ulisse Construction) et La Garantie Habitation du Québec SORECONI 161305001, 26 septembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abrisat CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Julie Bergeron et Kénan Venne c. Les Entreprises Michel Forest Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels de l'APCHQ Inc. GAMM 2012-15-015, 19 juin 2013, Jean Morissette, arbitre.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause, AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132.



Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis : 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, j.c.s.).

Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées) 2006 CSC 14.

2949-4747 Québec inc. c. Zodiac of North America Inc. 2015 QCCA 1751.

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^e 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^e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1993.

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

Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc., 2006 QCCA 887.

Daunais c. Farrugia, [1985] R.D.J. 223 (C.A.).

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

Sabrina de Luca et Maurizio Di Maio c. Maisons usinées confort design Inc. et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ INC., SORECONI 080430001, 10 mars 2009, Michel A. Jeannot, arbitre.

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

3223701 Canada inc. c. Darkallah 2018 QCCA 937.

Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017.

G. Doyon et S. Crochetière, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1999.

