

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° :
GAMM 2013-15-007
APCHQ 13-613FL

Date : 3 avril 2014

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ VALLÉE DES PINS, BLOC 7

Bénéficiaire

c.

LES CONSTRUCTIONS MOREAU & FRÈRES INC.

Entrepreneur

Et

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

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du 14 août 2013 concernant les décisions rendues par l'Administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (APCHQ) des 27 mai et 8 juillet 2013;

- [2] Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur les questions soulevées par la présente affaire. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas;
- [3] Le cahier de pièces émis par l'Administrateur est déposé de consentement pour faire preuve de son contenu, sujet de la preuve contraire;
- [4] L'Administrateur présente une requête préliminaire au sujet du respect du délai de présentation de la demande d'arbitrage de la décision du 27 mai 2013 (Pièce A-3);
- [5] La décision du 27 mai 2013 a été reçue par madame Julie Perreault, alors présidente du syndicat Bénéficiaire, le 8 juin 2013;
- [6] Ce constat effectué sur la date de réception du courrier certifié de la décision alors que le Bénéficiaire a porté en arbitrage cette décision par avis du 14 août 2013, montre que 67 jours se sont écoulés après la réception de la décision;
- [7] Le délai de 30 jours de l'article 35 du Règlement (L.R.Q. c.B-1.1, r.0.2.) n'est pas un délai de vigueur. Par contre, s'il n'est pas respecté une preuve de l'impossibilité d'agir doit être fournie pour expliquer ce retard;
- « **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. »
- [8] Selon la preuve, madame Perreault, la signataire du carton de poste certifiée, a reçu la décision alors qu'elle était en congé de maternité, son nouveau-né avait 3 mois;
- [9] Madame Lorraine Champagne, la personne mandatée par le syndicat pour s'occuper des relations avec l'Entrepreneur et l'Administrateur, était absente, en voyage et n'a reçu la décision qu'à son retour soit le 3 ou 4 juillet 2013. Aucun avis n'a été transmis à l'Administrateur quant à la nomination par le syndicat de madame Champagne comme personne responsable;
- [10] La décision est rendue 6 mois après l'inspection. Madame Champagne ne l'attendait plus et elle a pris des vacances en période estivale;
- [11] La réception de la décision du 27 mai 2013 est le 17 juillet 2013;

- [12] Le courrier du 11 juillet 2013 (B-1) de madame Champagne est transmis par courrier électronique. La journée même, madame Spedza, adjointe de monsieur Berthiaume, signataire de la décision du 27 mai 2013, l'informe qu'il est en vacances jusqu'au 5 août 2013;
- [13] Le 25 juillet 2013 est transmis un autre courriel à monsieur Berthiaume quant aux demandes de révision des deux décisions (Pièce B-2);
- [14] Le 13 août 2013, elle fait un suivi avec monsieur Berthiaume qui lui répond le lendemain par courriel;
- [15] Par téléphone, monsieur Berthiaume l'avait auparavant informé que la procédure d'arbitrage était prévue dans le corps de sa décision et que ce processus y était décrit;
- [16] Le 14 août 2013, elle a parlé avec le responsable du GAMM et a complété le formulaire de demande d'arbitrage;
- [17] Le Syndicat bénéficiaire a déjà fait une demande d'arbitrage. Cet arbitrage a déterminé la date de réception des parties communes et a fixé le début de la période de garantie. Il a été traité par monsieur Robson, conjointe de madame Perreault qui a reçu la décision du 27 mai 2013;
- [18] Madame Champagne confirme qu'elle a lu la décision A-9, le ou vers le 4 août 2013 à son retour de vacances. Elle a compris que pour procéder en arbitrage il y avait un délai à respecter, le connaissait et a lu les dispositions concernant la médiation. Je souligne qu'à ce moment, le délai de 30 jours n'est pas écoulé;
- [19] Voici comment je m'exprimais le 24 avril 2013 dans une affaire qui examinait le délai de présentation d'une demande d'arbitrage en vertu du Règlement sur le plan de garantie :

« [...] [27] Les explications du retard à produire une demande d'arbitrage dans le délai prescrit revient 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;

[28] Me Robert Masson, sur ce sujet s'exprime ainsi sur ce sujet :

[...] L'entrepreneur aussi doit connaître le Règlement et les délais de recours qui y sont imposés; car nul n'est censé ignorer la Loi. Par ailleurs, et la jurisprudence est constante à cet égard, même si

le délai imparti n'est pas de rigueur, tant les tribunaux de droit commun que des tribunaux d'arbitrage, exigent, pour être relevé du défaut de respecter un délai imparti, des motifs sérieux comme l'impossibilité d'agir ou la faute d'un procureur, à savoir la négligence ou l'oubli d'agir en temps opportun. En l'instance, l'entrepreneur n'a démontré ni impossibilité d'agir ni erreur, oubli, ou négligence d'un avocat après qu'il lui eut confié le mandat de le représenter à cet égard. L'entrepreneur plaide l'erreur inexcusable et demande l'absolution. S'agissant d'un entrepreneur en affaires depuis 25 ans, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que cette requête n'est pas recevable, si tant est qu'elle ait été formé, ce qui n'est pas le cas en l'instance, surtout que le Règlement existe depuis déjà 10 ans. [...]*

[29] L'invitation faite de communiquer préalablement avec le signataire de la décision ci-avant soulignée, sert à obtenir des informations. À nulle part n'est-il fait mention que ces explications pourront modifier la décision. Le texte est clair, le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait peut avoir recours à l'arbitrage ou à la médiation;[...] »¹

[20] Dans une autre décision du 11 mai 2011 :

[...] [26] Je ne trouve ici aucun fait ou preuve qui permettrait au Bénéficiaire de bénéficier d'une audition sur la validité de la décision de l'administrateur sans avoir respecté les délais de présentation d'une demande d'arbitrage.

[27] L'arbitre peut relever des conséquences de son retard la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir;

[28] Rien dans la preuve ne suggère une impossibilité d'agir dans le délai prescrit. Au contraire, le Bénéficiaire prend la peine de préciser que la demande d'arbitrage en était une de « last resort » ayant épuisé ses demandes et sa patience;

[29] La preuve ne révèle pas qu'il s'agit ici de l'erreur ou de la négligence d'un tiers mandataire et/ou d'un conseiller du Bénéficiaire, situation dans laquelle j'aurais alors pu avoir une certaine discrétion pour accorder une permission spéciale si la partie avait démontré qu'en fait il était impossible pour elle d'agir;^{2*}

¹ Lucie Morency c. 9142-6353 Québec Inc. & La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. Me Jean Morissette, arbitre, 2011-10-011, décision du 24 avril 2012 *(Raymond Gravel c. R.L. Gravel Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Me Robert Masson, ing., C. Arb., S07-121301-NP (102759-1 et 102759-2 GMN), 11 janvier 2010.

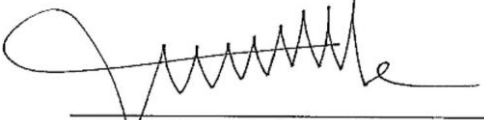
² Patrick Poitras c. 9139-3454 Québec Inc. & La garantie Abritat Inc. Me Jean Morissette, arbitre, 2011-11-002, décision du 11 mai 2011 *(Zito c. Le Rocca, soreconi, 20 octobre 2005, Me Michel Jeannot, arbitre.

- [21] Madame Champagne et son conjoint, le président du syndicat, ont choisi de tenter de négocier directement avec monsieur Berthiaume alors qu'ils connaissaient les délais;
- [22] Il y a absence de motifs sérieux qui expliqueraient la présentation tardive de la demande d'arbitrage;
- [23] Le syndicat a commis l'erreur de ne pas informer monsieur Berthiaume que madame Champagne est la responsable des dossiers et des demandes d'inspection. S'il avait été informé de ce fait, la décision aurait été adressée à madame Champagne. Aucune excuse raisonnable est en preuve pour proroger ce délai;
- [24] J'ajoute que d'être la mère d'un enfant de 3 mois n'est pas une excuse en soi, il n'y a là aucune impossibilité d'agir;
- [25] Rien n'explique, alors que l'on savait ou aurait dû savoir que madame Champagne était en voyage pour des vacances, pourquoi l'avis d'arbitrage n'a pas été transmis;
- [26] Je n'accepte pas plus les explications de s'être trompée dans la définition de médiation, et avoir cru que c'était synonyme de négociation, ces termes sont expliqués clairement dans le corps de la décision et ne portent pas à confusion;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la requête préliminaire de l'Administrateur et **REJETTE** la demande d'arbitrage de la décision du 27 mai 2013

Une nouvelle date d'audition sera fixée pour l'examen de la décision du 8 juillet 2013.



JEAN MORISSETTE, arbitre

LORRAINE CHAMPAGNE pour
Le bénéficiaire

ABSENT
Entrepreneur

Me PATRICK MARCOUX
Procureur de l'administrateur

Date(s) d'audience : 18 mars 2014

**LORRAINE CHAMPAGNE et
LOUIS CHAMPAGNE** pour
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ VALLÉE DES PINS, BLOC 7
298, chemin de la Pinède
Piedmont (Québec) J0R 1K0
Bénéficiaire

Et

AUCUN REPRÉSENTANT pour
LES CONSTRUCTIONS MOREAU & FRÈRES INC.
6769, Place du Mont-Scroogie
Val-Morin (Québec) J0R 2R0
l'Entrepreneur

Et

ME FRANÇOIS LAPLANTE pour
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Marcoux, Avocats
5930, rue Louis-H. Lafontaine,
Anjou (Québec) H1M 1S7
Pour L'Administrateur

Date(s) d'audience : 18 mars 2014