

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-045306-084

DATE : Le 6 mars 2009

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE JOHANNE MAINVILLE, j.c.s.

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC (« Garantie Habitation »)

Demanderesse

c.

ME MICHEL JEANNIOT, es-qualité d'arbitre pour « *Société pour la résolution des conflits Inc. – Soreconi* »

Défendeur

et

HUAN LING

et

QI QIN

Mis en cause / Bénéficiaires

et

CONSTRUCTION JOMA INC

Mise en cause / Entrepreneur

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'une *Requête introductive d'instance pour statuer de la compétence de l'arbitre* selon l'article 943.1 C.p.c.

[2] La demanderesse, la Garantie Habitation du Québec inc. (ci-après la « *Garantie Habitation* ») conteste la décision interlocutoire rendue le 2 septembre 2008 par Me Michel Jeannot, arbitre désigné en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (ci-après le « *Règlement* »), de rester saisi de la réclamation soumise par les mis en cause/bénéficiaires, Huan Ling et Qi Qin (ci-après les « bénéficiaires »). Elle demande au Tribunal de déclarer que, vu le choix des bénéficiaires de se prévaloir de leur recours devant la Cour supérieure, l'arbitre n'est plus compétent pour statuer sur la demande d'arbitrage.

[3] Subsidiairement, advenant le rejet de la requête de Garantie Habitation. l'entrepreneur/mise en cause, Construction Joma inc. (ci-après « *Construction Joma* ») demande au Tribunal de suspendre l'instance d'arbitrage.

1. LE CADRE LÉGAL

[4] L'article 77 de la *Loi sur le bâtiment*² (ci-après la « *Loi* ») permet à la Régie du bâtiment d'obliger les entrepreneurs à détenir une licence et à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de leurs obligations légales et contractuelles, notamment celle de respecter le Code de construction, résultant d'un contrat conclu avec une personne pour la vente et la construction d'un bâtiment résidentiel.

[5] Le règlement détermine les cas, les conditions et les modalités de la garantie reliés à l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur ainsi que la catégorie de bâtiments résidentiels neufs auxquels la garantie s'applique.

[6] Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, un entrepreneur doit se conformer à plusieurs conditions prévues à la *Loi* et au *Règlement*.

[7] L'article 81 de la *Loi* stipule qu'un tel plan de garantie doit être administré par une personne dont l'unique objet est d'administrer les garanties financières prévues au chapitre V de la *Loi*. Pour agir à titre d'administrateur d'un plan de garantie approuvé, une telle personne doit au préalable avoir reçu l'autorisation de la Régie du bâtiment.

[8] L'entrepreneur obligé d'adhérer à un plan de garantie prévu à l'article 77 doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution fautive de travaux de construction couverts par ce plan.

[9] L'entrepreneur doit aussi, le cas échéant, compléter l'exécution des travaux ou acquitter les indemnités prévues par règlement de la Régie (art. 79.1 de la *Loi*), à défaut de quoi l'administrateur s'en chargera. La subrogation s'opère au profit de l'administrateur d'un plan de garantie qui pourvoit au défaut de l'entrepreneur de remplir ses obligations résultant du plan.

¹ (1998) 130 G.O. 11, 3484.

² L.R.Q., c. B-1.1.

[10] Un plan de garantie et un contrat de garantie offert en vertu de ce plan doivent être conformes aux normes et critères établis par règlement de la Régie et être approuvés par celle-ci (art. 80 de la *Loi*). De plus, seul un organisme qui répond aux critères prévus à la Loi peut être autorisé par la Régie à administrer l'arbitrage de différends découlant des plans de garanties (art. 83.1 de la *Loi*).

[11] Conformément aux dispositions de la *Loi*, la Régie du bâtiment a adopté le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*³, rendant ainsi obligatoire le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour certains bâtiments.

[12] Le *Règlement* est d'ordre public⁴. Il prévoit les conditions applicables aux personnes morales qui administrent le 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. Toute clause d'un contrat de garantie inconciliable avec les dispositions du *Règlement* est nulle⁵. De plus, un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le *Règlement*⁶.

[13] Tout acquéreur d'un bâtiment couvert par cette garantie obligatoire bénéficie de la garantie prévue au plan de garantie.

[14] Le plan de garantie n'est pas illimité. Les articles 7 à 16 du *Règlement* établissent le contenu et les limites de couverture de la garantie réglementaire pour les bâtiments non détenus en copropriété divise tout en identifiant une série d'exclusions de la garantie. Les éléments couverts par la garantie sont en l'occurrence, le remboursement des acomptes, le parachèvement du bâtiment, la réparation des malfaçons, des vices cachés et des vices de conception, et de sols, ainsi que des vices majeurs de construction affectant le bâtiment ainsi que le dédommagement du préjudice subi en cas de retard dans la livraison du bâtiment.

[15] Garantie Habitation est autorisée par la Régie du bâtiment à administrer le plan de garantie approuvé⁷.

[16] La section IV du *Règlement* traite du mécanisme de mise en œuvre de la garantie et la procédure de réclamation produite en vertu du plan de garantie auprès de l'administrateur. Celui-ci statue sur la demande de réclamation et, le cas échéant, ordonne à l'entrepreneur soit de rembourser le bénéficiaire pour les réparations conservatoires nécessaires et urgentes, soit de parachever ou de corriger les travaux dans le délai qu'il indique et qui a été convenu avec le bénéficiaire. À défaut par l'entrepreneur d'exécuter la décision rendue par l'administrateur et en l'absence de

³ (1998) 130 G.O. 11, 3484.

⁴ Articles 3,4,5,105, 139 et 140 du *Règlement*.

⁵ Article 139 du *Règlement*.

⁶ Article 140 du *Règlement*.

⁷ Chapitre V de la *Loi* et articles 41 et suivants du *Règlement*.

recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur effectue le remboursement ou prend en charge les travaux de parachèvement ou de correction, selon le cas.

[17] Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, peut soumettre le différend à l'arbitrage conformément aux dispositions du chapitre 11 du *Règlement*, dont les dispositions pertinentes au présent litige sont les suivantes :

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. (...)

20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

[18] La section III du chapitre 1V du *Règlement* traite de l'arbitrage et contient, entre autres, les dispositions suivantes :

106. Tout différent portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée :

1 ° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;

2 ° pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement.

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.

112. Seules les personnes physiques ayant de l'expérience dans les plans de garantie ou de la formation professionnelle dans les matières se rapportant aux questions soulevées par l'arbitrage notamment en finance, en comptabilité, en technique de la construction ou en droit peuvent être accréditées comme arbitres auprès de l'organisme d'arbitrage.

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

119. Les questions suivantes doivent être référées aux tribunaux de droit commun :

1 ° l'imposition d'une mesure conservatoire à l'égard d'un tiers;

2° la délivrance d'un mandat à l'encontre d'un témoin contraint de venir témoigner, mais refusant de se présenter;

3 ° le cas du témoin récalcitrant;

4 ° l'homologation de la décision arbitrale.

120. La décision arbitrale, dès qu'elle est rendue, lie les parties intéressées et l'administrateur.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

121. La décision arbitrale n'est susceptible d'exécution forcée qu'après avoir été homologuée suivant la procédure prévue aux articles 946 à 946.6 du Code de procédure civile.

127. Seul un organisme voué exclusivement à l'arbitrage de différends peut-être autorisé par la Régie pour organiser l'arbitrage prévu au règlement.

139. Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

140. Une bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

(Soulignés ajoutés)

[19] Les règles d'arbitrage sont prévues au *Règlement* et déterminées par l'organisme d'arbitrage, lesquelles doivent inclure les éléments prévus au *Règlement* (articles 127 à 131 du *Règlement*).

[20] L'article 76 du *Règlement* stipule qu'aucun contrat de garantie ne peut être offert à moins qu'il ne soit conforme aux règles établies par la section IV du chapitre IV du *Règlement*. La section IV prévoit le caractère obligatoire de la garantie (art.132, 6^e du *Règlement*) et inclut les articles 139 et 140 du *Règlement* précités.

[21] Enfin, le contrat de garantie signé par l'entrepreneur et les bénéficiaires prévoit à la clause 4.17 ce qui suit :

4.17 Jurisdiction : This contract, as well as its interpretation, shall be governed by the applicable laws of Québec. Subject to the review procedure provided for herein for claims made under the guarantee, should a dispute or litigation arise further to or as a result of this contract, while it is in effect or after its expiration, that must be referred to the Courts, the only competent Courts shall be those of the Province of Québec in the judicial district where this contract was signed.

[22] La procédure à laquelle réfère l'article 4.17 du contrat reprend les mentions obligatoires édictées par la *Loi* et le *Règlement* dans un libellé presque identique aux dispositions de ce dernier.

[23] Par ailleurs, le *Code de procédure civile* traite aux articles 940 à 951.2 C.p.c. « De la tenue de l'arbitrage ». Les dispositions pertinentes au présent dossier sont les suivantes :

940 Les dispositions du présent Titre s'appliquent à un arbitrage lorsque les parties n'ont pas fait de stipulations contraires. Cependant, on ne peut déroger aux dispositions contenues aux articles 940.2, 941.3, 945.8 et 946 à 947.4, ni à l'article 940.5 lorsque la signification a pour objet une procédure judiciaire.

940.3 Pour toutes les questions régies par le présent Titre, un juge ou le tribunal ne peut intervenir que dans les cas où ce titre le prévoit.

943 Les arbitres peuvent statuer sur leur propre compétence.

943.1 Si les arbitres se déclarent compétents pendant la procédure arbitrale, une partie peut, dans les 30 jours après en avoir été avisée, demander au tribunal de se prononcer à ce sujet.

(Soulignés ajoutés)

[24] Au niveau du Code civil du Québec, les dispositions des articles 2638 à 2643 traitent de la convention d'arbitrage, dont les dispositions suivantes.

2638. La convention d'arbitrage est le contrat par lequel les parties s'engagent à soumettre un différend né ou éventuel à la décision d'un ou de plusieurs arbitres, à l'exclusion des Tribunaux.

2643. Sous réserve des dispositions de la loi auxquelles on ne peut déroger, la procédure d'arbitrage est réglée par le contrat, ou à défaut, par le Code de procédure civile.

2. LES FAITS

[25] Le 8 juillet 2003, les bénéficiaires acquièrent un terrain pour une somme de 173 156,50 \$ du Groupe Frank Catania & associés inc.

[26] Selon les bénéficiaires, l'acte d'achat faisait suite à une offre d'achat laquelle contenait des annexes comprenant, entre autres, des spécifications techniques établies par Groupe Frank Catania devant être respectées lors de la construction d'une résidence sur le terrain.

[27] Le 19 octobre 2003, par voie d'une convention d'entrepreneur indépendant, les bénéficiaires mandatent Construction Joma pour la construction d'une résidence sur le terrain acquis du Groupe Frank Catania. Le prix du contrat est établi à 419 235 \$, lequel, selon les bénéficiaires, a augmenté à 536 056,75 \$ tenant compte des extras.

[28] Les bénéficiaires signent alors un contrat de garantie avec Construction Joma, conformément au *Règlement*, lequel procède par la suite à la construction de la maison.

[29] Le 2 août 2007, les bénéficiaires reçoivent une mise en demeure du Groupe Frank Catania & associés les avisant qu'ils n'ont pas respecté certaines des spécifications techniques établies aux annexes jointes à l'offre d'achat du terrain sur lequel la maison est érigée.

[30] À la suite de cette mise en demeure, les bénéficiaires engagent un architecte pour inspecter la propriété. Selon les bénéficiaires, l'architecte a conclu que Construction Joma n'aurait pas respecté les critères d'élévation et la maison aurait été construite trop basse, ce qui nuit au drainage des eaux. La maison reposant sur un bassin d'eau, l'eau allait éventuellement s'infiltrer dans la maison.

[31] Les bénéficiaires mandatent alors Gestion Lehoux et Tremblay inc. pour estimer les coûts des travaux nécessaires pour rectifier les problèmes qui, selon eux, résultent de la négligence de Construction Joma. Gestion Lehoux et Tremblay inc. conclurent qu'il faut, entre autres, relever la maison et estime l'ensemble des coûts pour corriger les problèmes à 393 442,01 \$.

[32] Les bénéficiaires entament alors les procédures de réclamation contre Construction Joma conformément au contrat de garantie et, incidemment, au *Règlement*.

[33] Le 24 janvier 2008, vu l'absence d'entente entre Construction Joma et les bénéficiaires, Garantie Habitation rend sa décision et conclut que l'élévation de la propriété, le dégagement au sol et l'accumulation d'eau près du garage ne constituent pas des vices de construction couverts par la garantie.

[34] Le 6 février 2008, désirant bénéficier de la garantie prévue au contrat de garantie signé avec Construction Joma, les bénéficiaires adressent une demande à un organisme d'arbitrage et, le 26 mars 2008, Me Michel Jeannot est nommé arbitre au dossier. Ce dernier fixe l'audition de la cause aux 25 et 26 août 2008.

[35] La garantie en vertu du plan étant limitée à 200 000 \$, le 15 mai 2008, les bénéficiaires intentent un recours devant la Cour supérieure dans lequel ils réclament contre Construction Joma la somme totale de 943 422 \$ détaillée comme suit :

- 393, 442 \$ pour corriger les problèmes reliés aux vices de construction;
- 375 000 \$ pour compenser la perte de la valeur marchande de leur propriété;
- 175 000 \$ pour troubles, inconvénients et pertes de jouissance.

[36] Le 14 août 2008, Garantie Habitation demande la convocation d'une audition devant l'arbitre pour la présentation d'une requête en irrecevabilité au motif que celui-ci n'a pas compétence pour se saisir du dossier puisque les bénéficiaires en ont saisi la Cour supérieure.

[37] Le 2 septembre 2008, l'arbitre Jeannot rejette cette requête en irrecevabilité. S'appuyant sur les décisions de la Cour suprême du Canada dans *Rogers*⁸ et *Dell*⁹ il conclut que la clause d'arbitrage prévu au contrat de garantie est une clause compromissoire parfaite et qu'il est seul compétent pour se prononcer sur la question de compétence soulevée par Garantie Habitation.

[38] L'arbitre Jeannot est d'avis que la question à débattre relève exclusivement de sa compétence, que les tribunaux de droit commun n'ont pas compétence pour décider d'un poste de réclamation si le litige a sa source dans une décision de l'administrateur rendue selon les modalités d'un contrat de garantie autorisé et adopté conformément au *Règlement*. Il conclut, également, à l'absence de litispendance.

[39] À la suite de cette décision, Garantie Habitation intente le présent recours, soit une requête en vertu de l'article 943.1 C.p.c.

⁸ *Rogers Sans-fil Inc. c. Muroff*, [2007] 2 R.C.S. 921.

⁹ *Dell Computer Corp. c. Union des consommateurs*, [2007] 2 R.C.S. 801.

3. POSITION DES PARTIES

3.1 Garantie Habitation

[40] Garantie Habitation soutient que la clause d'arbitrage prévu au *Règlement* et au contrat de garantie est une clause compromissoire parfaite, mais facultative. Par conséquent, si un bénéficiaire choisit d'engager une poursuite à l'encontre de l'entrepreneur devant les tribunaux de droit commun, le plan de garantie ne s'applique plus à l'égard des éléments faisant l'objet de la réclamation devant ceux-ci.

[41] Garantie Habitation ajoute qu'elle ne plaide pas litispendance, mais fait valoir que les recours des bénéficiaires étant basés sur les malfaçons et vices de construction, tant l'arbitre que la Cour supérieure devra se prononcer à cet égard et il y a risque de jugements contradictoires d'autant plus que l'arbitre peut décider en équité.

3.2 Les bénéficiaires

[42] Référant à la décision de la Cour Suprême du Canada, *Dunsmuir c. New-Brunswick*¹⁰, les bénéficiaires plaident que la norme de la décision raisonnable s'applique en l'espèce. Empreinte de déférence, cette norme commande le respect de la volonté du législateur de s'en remettre à un arbitre, lequel détient une expérience et une expertise en la matière.

[43] Selon eux, la décision prise par l'arbitre Jeanniot est au cœur de la compétence qui lui a été confiée en vertu du *Règlement* et est raisonnable. Par conséquent, le Tribunal ne devrait pas intervenir.

[44] De plus, ils font valoir qu'aucune disposition du *Règlement* et du contrat ne permet de conclure qu'un bénéficiaire renonce à la garantie offerte au plan de garantie s'il intente un recours en dommages découlant de la responsabilité civile devant le tribunal de droit commun. À cet égard, ils soutiennent que la clause 4.17 du contrat de garantie prévoit le maintien des deux recours.

3.3 L'arbitre Jeanniot

[45] Le défendeur, l'arbitre Jeanniot, à qui le Tribunal a permis de faire des représentations sur la seule question de sa compétence, plaide en substance ce qui suit : 1) il existe une convention d'arbitrage, un pacte compromissoire, qui à défaut d'être parfait est complet et contraignant; 2) il existe un différend et la problématique, de consentement, est couverte par le pacte compromissoire; 3) une demande a été faite pour procéder à l'arbitrage et un arbitre a été nommé; 4) il y a refus de donner suite à l'arbitrage; 5) seul l'arbitre nommé a compétence pour statuer sur l'« *instruisabilité* » ou l'« *arbitrabilité* » du litige.

¹⁰ [2008] 1 R.C.S. 190.

4. LES QUESTIONS EN LITIGE

[46] Les questions en litige sur la requête de Garantie Habitation sont les suivantes :

1. Le Tribunal peut-il statuer sur la compétence de l'arbitre Jeanniot à entendre le présent litige et, dans l'affirmative, faut-il appliquer les normes d'intervention d'un tribunal siégeant en révision judiciaire?

2. La décision d'un bénéficiaire de faire valoir ses droits devant le tribunal de droit commun, emporte-t-elle de sa part une renonciation à se prévaloir de la garantie supplémentaire accordée par le Règlement?

5. ANALYSE

5.1 **Le Tribunal peut-il statuer sur la compétence de l'arbitre Jeanniot à entendre le présent litige et, dans l'affirmative, faut-il appliquer les normes d'intervention d'un tribunal siégeant en révision judiciaire?**

[47] La Cour Suprême dans *Zodiac International Productions inc. c. Polish Peoples Republic*¹¹ enseigne que le « Code de procédure civile ne renferme aucune disposition quant à la forme de la clause compromissoire. Il suffit qu'elle réunisse les éléments essentiels, à savoir que les parties se soient obligées à passer compromis et que la sentence arbitrale soit finale et lie les parties ¹² ».

[48] Selon la jurisprudence, « le tribunal saisi d'une requête sous l'article 943.1 C.p.c. ne saurait appliquer les normes d'intervention d'un tribunal siégeant en révision judiciaire (846 C.p.c.), car dans ce cas, l'arbitre ne constitue pas un tribunal soumis au pouvoir de contrôle et de surveillance de la Cour supérieure. (...) ¹³. Le Tribunal pourrait alors intervenir « sur toute erreur de droit qu'aurait pu commettre l'Arbitre en décidant de sa compétence » ¹⁴. L'arbitre « ne pourrait commettre d'erreur et s'attribuer une compétence qu'il n'a pas eue en évaluant incorrectement les faits et le droit » ¹⁵.

[49] De plus, la jurisprudence enseigne que même si le Code de procédure civile et le Code civil encadrent l'arbitrage consensuel, cela ne fait pas en sorte que la décision

¹¹ [1983] 1 R.C.S. 529.

¹² *Id.*; p.533.

¹³ *Guilde des musiciens du Québec c. Piché*, J.E. 98-1645 (C.S.).

¹⁴ *Id.*; par. 7.

¹⁵ *Id.*; par. 8.

arbitrale soit soumise au pouvoir de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure prévu à l'article 846 C.p.c.¹⁶.

[50] Il semble cependant exister des courants contradictoires quant à la nature juridique de la procédure arbitrale découlant du *Règlement*.

[51] À maintes reprises, les tribunaux de droit commun ont traité celle-ci dans le cadre de requêtes en révision judiciaire (voir; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*¹⁷; *Garantie Habitation du Québec inc. c. Lebire*¹⁸; *Garantie Habitation du Québec c. Masson*¹⁹, ou dans le cadre d'une requête en évocation, *Takhmizdjan c. Soreconi (Société pour la résolution des conflits inc.*²⁰).

[52] À l'opposé, d'autres décisions considèrent la clause d'arbitrage comme étant une clause compromissoire au sens de l'article 2630 C.c.Q. C'est le cas, entre autres, de la décision *Milzi c. Construction André Taillon inc.*²¹, laquelle, selon Société Habitation, est celle qui devrait guider le Tribunal. Voir au même effet *Sagimbekov c. Propriétés Bélcourt inc.*²² et *Poulin c. Maison modules Beauport inc.*²³.

[53] Dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*²⁴ la Cour d'appel, sous la plume de la juge Rayle, saisie d'une requête en révision judiciaire, après avoir analysé les dispositions du *Règlement*, écrit ce qui suit :

[39] Au mieux nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante (*la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*), elle aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie. (..)

[42] L'arbitre est autorisé par la Régie à trancher les différends découlant des plans de garanties (...).

[43] La *Loi et le Règlement* ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel (...). Enfin, il doit statuer

¹⁶ *Dens Tech-Dens, k.g. c. Netdent-Technologies inc*, J.E. 2008-1386 (C.A.) (demande pour autorisation d'appeler rejetée, C.S.C., 05-01-2009, 32819). Voir aussi *Gazette (The) une division de Southam inc. c. Blondin*, (2003) R.J.Q. 2090 (C.A.), *décision citée par le Tribunal*.

¹⁷ J.E. 2005-132 (C.A.).

¹⁸ J.E. 2002-1514 (C.S.) (requête en rejet d'appel continuée sine die, C.A., 30-09-2002, 500-09-012612-024), *décision citée par le Tribunal*.

¹⁹ J.E. 2002-1378 (C.S.), *décision citée par le Tribunal*.

²⁰ J.E. 2003-1461 (C.S.) (appel rejeté sur requête, C.A., 20-10-2003, 500-09-013670-039).

²¹ (2003) R.D.I. 926(C.Q.).

²² B.E. 2005BE-891 (C.Q.) (requête pour permission d'appeler rejetée, C.A., 26-09 2005, 500-09-015916-059).

²³ J.E. 2003-735 (C.Q.).

²⁴ J.E. 2005-132 (C.A.).

«conformément aux règles de droit.; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient (...).

[54] La Cour d'appel conclut qu'il n'appartient pas à un tribunal siégeant en révision de contrôler l'opportunité d'une décision et qu'en l'espèce la décision de l'arbitre n'était pas manifestement déraisonnable.

[55] Pour leur part, les auteurs Doyon et Crochetière²⁵, cités par le juge Audet dans la décision *Milzi*²⁶ écrivent ce qui suit :

(...) Le règlement est attributif de juridiction exclusive à différents organismes d'arbitrage qui ne sont créés ni par une loi, ni par règlement, et dont la désignation est laissée au pouvoir discrétionnaire de la Régie du bâtiment. Bien plus, la sélection des membres de chacun des organismes d'arbitrage, l'assignation de l'arbitre dans chacun des dossiers, ainsi que la procédure d'arbitrage ne relèvent pas de l'autorité réglementaire.

Ceci énoncé, il faut cependant garder à l'esprit que ce régime de garantie supplémentaire ne prétend pas ajouter ou retrancher aux obligations de l'entrepreneur édictées par le Code civil du Québec. Conséquemment, les conditions de sa mise en œuvre pourraient être considérées comme justiciables.

[56] Il ressort des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la clause d'arbitrage est de nature hybride.

[57] D'une part, les parties disposent de peu de liberté dans le choix de la manière de résoudre leur différend. La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative prévue au *Règlement*, lequel est d'ordre public. Également, le contenu du contrat de garantie, sur lequel s'exerce la compétence de l'arbitre, est aussi imposé par le législateur. De plus, si un bénéficiaire veut tirer profit de la garantie prévue au *Règlement*, laquelle dans le présent dossier est limitée à 200 000 \$, il doit obligatoirement soumettre le différend à l'arbitrage.

[58] D'autre part, les organismes d'arbitrage détiennent une compétence exclusive de désigner l'arbitre et d'organiser l'arbitrage. Ceux-ci ne sont créés ni par la *Loi*, ni par un règlement, mais leur désignation est laissée au pouvoir discrétionnaire de la Régie du bâtiment, laquelle est une personne morale, mandataire de l'État (art. 88 de la *Loi*). Enfin, selon l'article 121 du *Règlement*, la décision arbitrale n'est susceptible d'exécution forcée qu'après avoir été homologuée suivant la procédure prévue aux articles 946 à 946.6 du *Code de procédure civile*.

²⁵ G. Doyon et S. Crochetière, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Cowansville, Editions Yvon Blais, 1999, p.XI. *Milzi c. Construction André Taillon inc.*, (2003) R.D.I. 926 (C.Q.).

²⁶ *Milzi c. Construction André Taillon inc.*, (2003) R.D.I. 926 (C.Q.).

[59] Considérant l'ensemble des circonstances, les dispositions de la *Loi* et du *Règlement* et la décision de la Cour d'appel précitée, laquelle lie le présent Tribunal, il faut conclure que l'arbitrage prévu au *Règlement* et au contrat de garantie intervenu entre les bénéficiaires et Construction Joma ne constitue pas une procédure à caractère consensuel visée à l'article 2638 du C.c.Q.

[60] Par conséquent, la révision de la décision rendue par l'arbitre aurait dû faire l'objet d'une requête en révision judiciaire selon l'article 846 C.p.c. et non d'une demande de révision en vertu de l'article 943.1 C.p.c.

[61] Cela dit, malgré ce vice de procédure, le Tribunal entend répondre à la deuxième question, celle-ci a été plaidée par les parties et constitue le cœur du litige.

5.2 La décision d'un bénéficiaire de faire valoir ses droits devant le tribunal de droit commun, emporte-t-elle de sa part une renonciation à se prévaloir de la garantie supplémentaire accordée par le *Règlement*?

[62] En l'espèce, il importe peu que la question ait été posée dans le cadre d'une requête en révision judiciaire ou dans le cadre d'une requête en vertu de l'article 943.1 C.p.c. puisque la conclusion du Tribunal dans un cas comme dans l'autre aurait été la même.

[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.

[64] Cependant, selon l'article 19 du *Règlement* pour que la garantie s'applique, le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'administrateur doit soumettre le litige à l'arbitrage.

[65] De plus, la clause 4.17 du contrat de garantie prévoit spécifiquement que «subject to the review procedure provided herein for claims made under the guarantee », si un différend ou un litige survient à la suite ou à l'occasion du contrat il doit être référé devant le tribunal de droit commun. La clause 4.17 est claire et ne souffre d'aucune ambiguïté. Elle oblige le bénéficiaire à se pourvoir devant les tribunaux de droit commun pour les différends ou litiges découlant du contrat, autres que ceux relatifs à la garantie.

[66] En d'autres termes, en ce qui concerne l'exécution de la garantie, le *Règlement* n'offre pas un choix entre l'arbitrage et le recours aux tribunaux de droit commun. Il

attribue une compétence exclusive à l'arbitre en regard de l'exécution de la garantie et sa décision à cet égard est finale et sans appel.

[67] Cela dit, faut-il conclure, comme le soutient Garantie Habitation, que le bénéficiaire qui intente un recours devant le tribunal de droit commun renonce de ce fait au bénéfice de la garantie prévu au plan de garantie?

[68] Selon le Tribunal, avec respect, ce postulat est sans fondement.

[69] Aucune disposition de la *Loi* et du *Règlement* ne traite, ni expressément, ni implicitement, d'une renonciation à la garantie dans un tel cas.

[70] Le fait que l'article 106 du *Règlement* prévoit que toute partie intéressée peut demander de soumettre le litige à l'arbitrage, n'implique pas pour autant que celle-ci renonce à son droit d'obtenir l'exécution de la garantie réglementaire, si elle intente aussi un recours devant les tribunaux de droit commun. Une partie peut décider de ne pas réclamer la garantie réglementaire, mais il s'agit alors d'une décision volontaire de sa part qui relève de son seul choix. C'est d'ailleurs ce que les demandeurs ont fait dans la cause *Milzi*²⁷, décision qui selon Garantie Habitation devrait guider le Tribunal dans le présent litige. Au paragraphe 37 de sa décision, le juge Audet écrit : «*Dans la présente instance, les demandeurs déclarent (...) avoir renoncé au plan de garantie et s'en remettent aux règles générales du Code civil*».

[71] Retenir la proposition avancée par Garantie Habitation signifierait qu'une personne ayant une réclamation valable à faire valoir contre un entrepreneur pour une somme supérieure à celle prévue à la garantie serait placée devant la situation où elle devrait soit renoncer à la garantie à laquelle elle aurait droit comme tout autre acheteur de maison neuve ou soit renoncer à une partie de sa réclamation si elle veut bénéficier de la garantie. Si tel était l'intention du législateur, il l'aurait exprimé clairement.

[72] S'agissant d'une question véritable de compétence, si le recours en avait été un de la nature de la révision judiciaire, la norme de la décision correcte trouverait application.

[73] Au paragraphe 3 de sa décision interlocutoire, l'arbitre Jeanniot écrit ce qui suit :

[3] En réaction à cette judiciarisation, l'Administrateur soulève devant le présent tribunal à la fois une exception de litispendance et subsidiairement, que les Bénéficiaires ont abandonné la voie de l'arbitrage. L'administrateur plaide que le présent tribunal doit perdre juridiction.

[74] Devant le Tribunal, Garantie Habitation fait valoir que l'arbitre a essentiellement élaboré sur le principe de l'absence de litispendance alors que son argument était plutôt

²⁷ *Id.* note 26.

celui du défaut de compétence. Il a de plus renoncé à faire valoir tout argument quant à la litispendance, s'en tenant uniquement à la question de compétence. Et pour cause, une partie peut difficilement invoquer litispendance auprès d'une instance et nier que l'autre soit compétente.

[75] Dans un premier temps, l'arbitre se dit d'avis qu'il est en présence d'une clause compromissoire parfaite et qu'il est ainsi seul compétent à se prononcer sur la question de compétence.

[76] Il ajoute que l'exception de litispendance qui a pour objet de débouter la demande formée devant le tribunal d'arbitrage est lourde de conséquences et qu'il faut prendre garde de ne pas faire droit à cette exception, si celle-ci n'est pas absolue.

[77] Dans un premier temps, l'arbitre analyse les critères de litispendance. Il conclut qu'en l'espèce, il n'y a pas identité de parties, car dans un cas la partie est l'administrateur et dans l'autre l'entrepreneur. Il ajoute toutefois ce qui suit :

[13] Considérant le sérieux et les conséquences d'accorder la demande de l'administrateur, et puisque les parties dans les deux dossiers ne sont pas identiques, même si j'en venais à la conclusion qu'il y avait apparence de litispendance, le Tribunal [*Cour supérieure*] à ce stade des procédures déterminerait qu'à tout le moins il serait sage d'utiliser sa compétence inhérente pour ordonner la suspension du dossier jusqu'à ce que l'emporte force de chose jugée dans le dossier de la Cour supérieure numéro 500-17-043013-088 (plutôt que son simple rejet).

[78] Par la suite, l'arbitre analyse les dispositions du *Règlement* et résume son analyse comme suit :

[22] Je résume :

[22.1] la clause compromissoire est parfaite et soustrait aux parties le droit d'ester devant les tribunaux de droit commun;

[22.2] le Règlement est d'ordre public, les parties ne pouvant y déroger, même par convention.

[79] Puis il conclut ce qui suit :

[23] S'il y a litispendance, ce qui n'est pas admis ni même inféré, les tribunaux de droit commun n'ont ni la compétence ni juridiction pour décider (trancher) d'un poste de réclamation si le litige a source dans une décision de l'Administrateur rendue selon les termes et conditions figurant à un contrat de garantie qui aurait été adopté conformément au Règlement (et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec) (...).

[80] Dans un deuxième lieu, l'arbitre examine la demande de suspension de l'instance, qui de toute évidence était soulevée par l'Administrateur.

[81] Selon lui, les procédures en Cour supérieure participent de la nature d'un recours hybride recherchant : 1) le coût des travaux correctifs afin de rectifier le problème; 2) la somme pour la prétendue perte de valeur marchande de la propriété et 3) une somme pour troubles, inconvénients et pertes de jouissance.

[82] Quant à la demande d'arbitrage, il écrit qu'il devra trancher sur le bien-fondé de la décision de l'administration en déterminant à l'égard de chacun des vices invoqués par les bénéficiaires, soit, l'élévation de la propriété, le dégagement du sol et l'accumulation d'eau près du garage. Ainsi, il devra vérifier si les vices allégués constituent une exclusion ou non sur le plan de garantie, s'il y a eu dénonciation conformément au plan, et si l'Administrateur avait raison de conclure qu'il ne s'agissait pas des vices de construction au sens de la garantie, laquelle réfère aux vices de construction définis à l'article 2118 C.c.Q.

[83] L'arbitre conclut que les tribunaux de droit commun n'ont pas compétence pour trancher les questions soumises à l'arbitrage et qu'il appartient encore moins à ce dernier d'apprécier le mérite du débat introduit en Cour supérieure.

[84] Sans endosser tous les énoncés de l'arbitre, le Tribunal est d'avis que l'arbitre Jeannot n'a pas commis d'erreur justifiant l'intervention de la Cour supérieure lorsqu'il conclut au maintien de sa compétence à entendre le litige, malgré le recours institué en Cour supérieure.

[85] Le Tribunal en arriverait à la même conclusion s'il devait se prononcer dans le cadre d'une requête en révision selon l'article 943.1 C.p.c., sans toutefois appliquer les normes requises en matière de révision judiciaire.

6. LA REQUÊTE EN SUSPENSION

[86] Subsidiairement, invoquant l'article 46 C.p.c., Construction Joma demande au Tribunal, dans l'intérêt des parties de suspendre le recours devant l'arbitre. Cette requête n'est pas contestée par Garantie Habitation. Quant aux bénéficiaires, ils préféreraient poursuivre devant l'arbitre, bien qu'ils ne s'opposent pas formellement à la requête.

[87] Construction Joma fait valoir que, dans la procédure devant la Cour supérieure elle a appelé en garantie les Excavations G.S.R.P. & frères inc. et Groupe Frank Catania & associées inc. Elle soutient que si l'instance d'arbitrage devait se poursuivre, avant qu'il ne soit statué sur le recours civil, elle serait privée de la possibilité de ses recours en garantie. Elle plaide aussi que les deux recours impliquent une détermination des vices de construction au sens de l'article 2118 C.c.Q.

[88] Or, en l'espèce, la garantie demeure moindre et incluse dans le montant des dommages réclamés par les bénéficiaires devant la Cour supérieure.

[89] Il n'est pas dans l'intérêt des parties de multiplier les procédures. À cet égard, le Tribunal est d'avis que les principes des articles 4.1 et 4.2 C.p.c. doivent servir de guide à son intervention : proportionnalité, surveillance par le Tribunal pour un bon déroulement de l'instance visant à ne pas perdre du temps et encourir des coûts pour des débats inutiles.

[90] Compte tenu de l'ensemble des circonstances, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu d'user de la discrétion dont il dispose à l'article 46 C.p.c. et de suspendre les procédures arbitrales jusqu'à ce qu'une décision finale ait été rendue par la Cour supérieure.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la *Requête introductive d'instance pour statuer de la compétence de l'arbitre* selon l'article 943.1 C.p.c. de la demanderesse Garantie Habitation du Québec inc.

LE TOUT, avec dépens.

ACCUEILLE la *Requête subsidiaire pour suspension de l'instance d'arbitrage* de la mise en cause, Construction Joma inc., sans frais vu l'absence de contestation.

ORDONNE ET DÉCLARE que l'instance d'arbitrage portant le numéro SORECONI 080206001 soit entièrement suspendue et qu'aucune procédure ne soit effectuée ou continuée et qu'aucune décision ne soit rendue jusqu'à ce qu'un jugement au fond ait été rendu dans l'instance devant la Cour supérieure portant le numéro 505-17-003833-086.

JOHANNE MAINVILLE, j.c.s.

ME AVELINO DE ANDRADE
Leblanc Lalonde & Associés
Procureur de la demanderesse

ME MICHEL JEANNIOT
Paquin Pelletier
Procureur du défendeur

ME HENRY ALTSCHULER
Lazare & Altschuler

Procureur des mis en cause /bénéficiaires

ME DANIEL LÉVESQUE

Lampron Lévesque

Procureur de la mise en cause/Entrepreneur

Date d'audience : Le 3 février 2009