

Le Guillou c. Filiatrault

2007 QCCS 5042

COUR SUPÉRIEURE
CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE

MONTRÉAL
N° : 500-17-037558-072

DATE :
Le 4 octobre 2007

SOUS LA PRÉSIDENCE DE
L'HONORABLE CLAUDETTE PICARD, JCS

JEAN-YVES LE GUILLOU

Demandeur

c.

LISE FILIATRAULT
GÉRALD COULOMBE
CGI

Défendeurs

-et-

HYPOTHÈQUE CIBC INC.

L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Mis en cause

JUGEMENT RENDU SÉANCE TENANTE LE 4 OCTOBRE 2007

[1] CGI demande de renvoyer à l'arbitrage l'action engagée par Jean-Yves Le Guillou (Le Guillou) à son encontre.

[2] Le Guillou prétend que la clause d'arbitrage ne peut s'appliquer en l'instance. Les autres codéfendeurs, Lise Filiatrault (Filiatrault) et Gérard Coulombe (Coulombe), appuient cette position.

LES FAITS

[3] Le 24 novembre 2004, Le Guillou et J.P. Lach (Lach), un inspecteur en bâtiments à l'emploi de CGI, concluent une autorisation d'inspection (le Contrat) d'un Immeuble situé sur la rue Earnscliffe à Montréal (l'Immeuble). Le Contrat contient la clause suivante :

« Tout différend, litige ou réclamation faisant suite à l'exécution du présent Contrat sera soumis à l'arbitrage selon les règles du Code de procédure civile du Québec, à l'exclusion des tribunaux judiciaires, et la décision arbitrale sera exécutoire, finale et sans appel. »

[4] Le 27 juillet 2006, Le Guillou met en demeure Lach relativement à son inspection, suite à la découverte de graves déficiences, tant structurales, murales (sic) qu'au niveau des fondations menaçant la bâtisse d'effondrement.

[5] Le 14 décembre 2006, l'article 11.1 de la Loi sur la protection du consommateur (la Loi) entre en vigueur et énonce ce qui suit :

« Est interdite la stipulation ayant pour effet soit d'imposer au consommateur l'obligation de transmettre un litige éventuel à l'arbitrage, soit de restreindre son droit d'ester en justice, notamment en lui interdisant d'exercer un recours collectif, soit de le priver du droit d'être membre d'un groupe visé par un tel recours. »[1]

[6] Le ou vers le 3 juillet 2007, Le Guillou intente des procédures contre CGI et contre Filiatrault et Coulombe, qui lui ont vendu l'Immeuble.

[7] Le 25 septembre 2007, la demande initiale est amendée pour ajouter une réclamation additionnelle au niveau des réservoirs de combustible et des conduites.

L'ANALYSE

[8] Il est acquis qu'il s'agit d'un contrat de consommation assujéti à la Loi.

[9] Il faut déterminer si la clause compromissaire contenue au Contrat est valide, étant donné l'entrée en vigueur de l'article 11.1 de la Loi le 14 décembre 2006.

[10] La Cour suprême, dans la cause Dell Computer Corporation c. Union des consommateurs et Olivier Dumoulin[2] s'est penchée sur l'application de ce nouvel article et nous enseigne ce qui suit :

« 113 Comme l'a écrit le professeur P.-A. Côté. Interprétation des lois (3e éd. 1999), p. 213, l'effet de la loi dans le passé est tout à fait exceptionnel, alors que l'effet immédiat dans le présent est normal. Il y a effet immédiat de la loi nouvelle lorsque celle-ci s'applique à l'égard d'une situation juridique en cours au moment où elle prend effet : la loi nouvelle gouvernera alors le déroulement futur de cette situation (p. 191). Une

situation juridique est en cours lorsque les faits ou les effets sont en cours de déroulement au moment de la modification du droit (p. 192). Une loi d'application immédiate peut donc modifier les effets à venir d'un fait survenu avant l'entrée en vigueur de cette loi, sans remettre en cause le régime juridique antérieur en vigueur lorsque ce fait est survenu.

114 Pour aider à bien comprendre ce qu'est une situation en cours et une situation entièrement survenue, il est utile de reprendre l'exemple de l'obligation de garantie contre les vices cachés utilisée par les professeurs P.-A. Côté et D. Jutras, *Le droit transitoire civil : Sources annotées* (éd. feuilles mobiles), p. 2-36. L'obligation de garantie existe dès la conclusion de la vente, mais la stipulation de garantie ne produit d'effets concrets que lorsqu'un problème relié au bien vendu se manifeste. La garantie entre en action soit lors de la mise en demeure, soit lors de la réclamation. Lorsque les effets de la garantie se sont entièrement produits, il ne s'agit plus d'une situation en cours et la loi nouvelle ne s'applique pas à cette situation à moins que cette loi ne soit rétroactive. »

[11] La Cour suprême, dans *Rogers sans-fil Inc. c. Muroff* [3], nous enseigne ce qui suit :

Comme l'a statué notre Cour dans l'arrêt *Dell*, l'art. 11.1 de la Loi sur la protection du consommateur modifie le droit substantif. Il n'a aucun effet rétroactif. Il ne s'applique qu'aux situations juridiques survenues après son entrée en vigueur ou à celles qui étaient alors en cours. »

[12] Or dans cette affaire, la situation juridique n'était pas entièrement survenue lors de l'entrée en vigueur de l'article 11.1 de la Loi en décembre 2006. En effet, la mise en demeure du 27 juillet 2006 ne visait qu'une partie de la réclamation. L'action fut intentée en juillet 2007. En septembre 2007, il y a eu une réclamation additionnelle lorsque l'action fut amendée.

[13] Il s'agit en l'espèce d'une situation juridique en cours. La situation juridique n'avait pas pris fin et n'était pas entièrement survenue lors de l'entrée en vigueur de l'article 11.1 de la Loi en décembre 2006.

[14] Par conséquent, la loi nouvelle s'applique à cette situation juridique et la stipulation ayant pour effet d'imposer à Le Guillou l'obligation de soumettre un litige éventuel à l'arbitrage est interdite. La stipulation est donc invalide et il y a lieu de rejeter la requête en exception déclinatoire.

LES DÉPENS

[15] Les parties sont d'accord qu'il n'y ait pas de dépens dans cette affaire, vu la nécessité des parties d'avoir recours au Tribunal pour trancher cette question.

[16] PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[17] REJETTE la requête en exception déclinatoire ;

[18] LE TOUT, SANS FRAIS.

CLAUDETTE PICARD, JCS

Me Stéphan Nadeau
FERLAND, MAROIS, LANCTÔT
Pour le demandeur

Me Mélisa Thibault
FRASER MILNER, CASGRAIN
Pour la défenderesse CGI

Me Sylvie Grenier
Pour les défendeurs Lise Filiatrault et Gérald Coulombe

[1] L.R.Q., C. P-40.1

[2] [2007] CSC, 84

[3] J.E. 2007, 1409