

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-018108-076
(500-17-035215-071)

DATE : LE 24 JUILLET 2008

**CORAM : LES HONORABLES JACQUES DELISLE J.C.A.
JACQUES CHAMBERLAND J.C.A.
PIERRE J. DALPHOND J.C.A.**

REMAX PLATINE INC.
APPELANTE - Demanderesse
c.

GROUPE SUTTON-ACTUEL INC.
INTIMÉE - Défenderesse

ARRÊT

[1] LA COUR; -Statuant sur l'appel d'un jugement rendu le 20 septembre 2007 par la Cour supérieure du Québec, district de Montréal (l'honorable Jeannine M. Rousseau), qui a fait droit au moyen préliminaire de l'intimée et a rejeté l'action de l'appelante au motif qu'aux termes du *Règlement de conciliation et d'arbitrage de la Fédération des chambres immobilières du Québec* seul le Conseil d'arbitrage était compétent pour décider du différend opposant les parties;

[2] Après avoir étudié le dossier, entendu les parties et délibéré;

[3] Pour les motifs du juge Chamberland, auxquels souscrit le juge Dalphond, et pour les motifs du juge Delisle:

[4] **REJETTE** l'appel, avec dépens.

JACQUES DELISLE J.C.A.

JACQUES CHAMBERLAND J.C.A.

PIERRE J. DALPHOND J.C.A.

M^e Alain Mongeau
Pour l'appelante

M^e Bogdan Draghia
DRAGHIA AVOCATS INC.
Pour l'intimée

Date d'audience : 28 mai 2008

MOTIFS DU JUGE CHAMBERLAND

[5] Les parties oeuvrent dans le domaine du courtage immobilier. Le litige a son origine dans une vente survenue le 13 février 2004. M^{me} Katie Desbiens, agent de l'appelante, prétend avoir collaboré à la vente d'un immeuble avec M. Éric Barrière, agent de l'intimée. L'appelante réclame donc à l'intimée sa part de rétribution pour cette collaboration, soit 104 325,15 \$ plus taxes.

[6] Les parties sont assujetties au *Règlement de conciliation et d'arbitrage de la Fédération des chambres immobilières du Québec* (le *Règlement*), lequel « s'applique obligatoirement à l'égard de tout différend impliquant les courtiers [membres de la Fédération des Chambres immobilières du Québec] » (articles 1.1 et 1.2).

[7] Le 19 avril 2005, l'appelante soumettait le différend à l'arbitrage.

[8] Le 23 octobre 2006, le Conseil d'arbitrage rejetait la réclamation au motif que celle-ci lui avait été présentée plus d'un an après l'opération de courtage, contrairement à l'article 4.2 du *Règlement* :

- 4.2 Le courtier ou courtier ex-membre doit présenter l'acte de compromis et la déclaration de mise en état du dossier, au greffier, dans l'année de l'accomplissement de l'opération de courtage faisant l'objet du différend ou de la perception de la rétribution dans le cas où il y a eu entente écrite entre les courtiers.

Dans le cas où l'opération de courtage faisant l'objet du différend a pris la forme d'un acte notarié, le délai commence à compter du moment de la publication de cet acte. (...)

Ce délai est de rigueur. Néanmoins, le conseil d'arbitrage peut, sur demande, et pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de dix-huit (18) mois depuis l'accomplissement de l'opération de courtage faisant l'objet du différend ou de la perception de la rétribution dans le cas où il y a eu entente écrite entre les courtiers, relever des conséquences de son retard la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

(Je souligne.)

[9] Cet article, selon le Conseil d'arbitrage, prévoit un simple délai de procédure, attributif de compétence; il n'affecterait cependant pas l'existence du droit sous-jacent.

Par ailleurs, le Conseil d'arbitrage considère que le délai prévu par l'article 4.3 du *Règlement* est de la nature d'un délai de prescription et qu'à ce titre il est invalide parce que contraire aux articles 2883, 2884 et 2925 C.c.Q. :

4.3 Sous réserve de la prolongation du délai prévue à l'art. 4.2, nul recours visé au présent Règlement n'est ouvert s'il n'a pas été institué dans le délai prévu, tant devant un conseil d'arbitrage que devant quelque Tribunal que ce soit.

2883. On ne peut pas renoncer d'avance à la prescription, mais on peut renoncer à la prescription acquise et au bénéfice du temps écoulé pour celle commencée.

2884. On ne peut pas convenir d'un délai de prescription autre que celui prévu par la loi.

2925. L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.

[10] L'appelante n'a pas attaqué cette décision du Conseil d'arbitrage; elle a plutôt laissé filer quelques mois avant d'intenter un nouveau recours devant la Cour supérieure.

[11] Le 20 septembre 2007, la Cour supérieure faisait droit au moyen préliminaire de l'intimée et rejetait l'action au motif qu'aux termes du *Règlement*, seul le Conseil d'arbitrage était compétent pour décider du différend opposant les parties.

[12] L'appelante se pourvoit. Elle soutient que le processus de conciliation et d'arbitrage prévu par le *Règlement* est obligatoire dans l'année suivant l'opération de courtage donnant lieu au différend, mais que, par la suite et jusqu'à ce que le droit d'action soit prescrit, les tribunaux de droit commun ont compétence pour entendre le litige. L'intimée plaide pour sa part que le *Règlement* constitue une clause compromissoire parfaite, rendant l'arbitrage obligatoire et écartant le recours aux tribunaux de droit commun.

[13] Il n'y a pas de doute que le *Règlement*, par le jeu combiné des articles 1.2, 2 et 8.19, constitue une clause compromissoire parfaite¹ :

1.2 Le conseil d'arbitrage est le seul organisme ou Tribunal autorisé pour traiter et entendre quelque différend que ce soit, né ou éventuel, entre

¹ Voir, par exemple, *Zodiak c. La République populaire de Pologne*, [1983] 1 R.C.S. 529; également, les réflexions de feu le professeur John E. C. Brierley, « De la convention d'arbitrage, articles 2638-2643 » dans *La Réforme du Code civil*, Textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1993, p. 1066-1092.

courtiers membres de la Fédération des Chambres immobilières du Québec.

Il n'entend cependant que les différends tels que définis dans le présent Règlement.

(...)

2. Dans le présent Règlement, incluant son article 1, à moins que le contexte n'indique un sens différent, l'expression :

(...)

DIFFÉREND : désigne tout litige autre que disciplinaire impliquant des membres de la Fédération des Chambres immobilières du Québec portant sur la perception ou le partage d'une rétribution devenue due à un membre et résultant de l'activité d'un courtier immobilier telle que cette expression est définie à l'article 1 de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.1).

- 8.19 La décision arbitrale est finale et sans appel. Elle lie les parties et est exécutoire selon les dispositions du livre VII du *Code de Procédure Civile du Québec* (L.R.Q., c. C-25) relatives à l'homologation de la décision arbitrale.

[14] La convention d'arbitrage est définie à l'article 2638 C.c.Q.; « 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 ». En l'espèce, les deux parties sont des courtiers assujettis au *Règlement* de la Fédération des Chambres immobilières du Québec en ce qui a trait au différend qui les oppose. Seul le Conseil d'arbitrage, à l'exclusion de la compétence habituelle de l'ordre judiciaire, était donc autorisé à trancher leur différend. La volonté d'écartier l'intervention des tribunaux, au profit du Conseil d'arbitrage, dans le règlement des différends est sans équivoque. Le recours à l'arbitrage décrit au *Règlement* est obligatoire, il n'est pas facultatif ou optionnel; il ne s'agit pas non plus d'un arbitrage préalable. La Cour supérieure était donc justifiée, selon moi, de décliner compétence.

[15] Cette conclusion suffit pour entraîner le rejet du pourvoi. Je souhaite néanmoins ajouter deux commentaires. Le premier concerne le libellé des articles 4.2 et 4.3 du *Règlement*; le second, la portée limitée des questions soulevées par le pourvoi dont la Cour est saisie.

[16] L'article 4.2 prévoit que l'acte de compromis et la déclaration de mise en état du dossier doivent être présentés « dans l'année de l'accomplissement de l'opération de courtage faisant l'objet du différend » - le délai est dit « de rigueur » - et l'article 4.3, que

« nul recours [...] n'est ouvert s'il n'a pas été institué dans le délai prévu, tant devant un conseil d'arbitrage que devant quelque Tribunal que ce soit » (Je souligne.). L'intention des gens du milieu du courtage immobilier de confier leurs différends à un conseil d'arbitrage, plutôt qu'à un tribunal judiciaire, est claire. Le délai prévu par le *Règlement* pour présenter ce recours étant plus court que le délai de prescription prévu au C.c.Q., cela pose une difficulté par rapport aux règles énoncées aux articles 2883 et 2884 C.c.Q. Mais cette difficulté n'affecte pas, selon moi, le caractère parfait de la clause compromissoire. De la même manière, le *Règlement* rendant indubitablement l'arbitrage obligatoire, on peut s'interroger sur les raisons qui ont amené les rédacteurs à référer, dans l'article 4.3, à l'extinction du recours non seulement au conseil d'arbitrage mais également à « quelque Tribunal que ce soit ». Cette référence peut laisser croire à la possibilité, jusqu'à ce qu'il soit prescrit, d'un recours aux tribunaux, ce qui contredirait même l'idée de l'arbitrage obligatoire. À mon avis, cette référence traduit plutôt un excès d'enthousiasme de la part des rédacteurs du *Règlement*, mais, devant la limpidité des articles 1.2 et 8.19 du même *Règlement*, cela ne suffit pas pour conclure à l'ambiguïté ou au manque de clarté de la clause compromissoire parfaite.

[17] L'appel ne porte ici que sur la question de la compétence de la Cour supérieure de se saisir d'un litige que les parties ont convenu de soumettre à un conseil d'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux de droit commun. Il ne porte pas sur la question de savoir si le Conseil d'arbitrage a eu raison de décliner compétence et, par ricochet, sur celle de savoir si le délai d'une année prévu par l'article 4.2 du *Règlement* est un délai de procédure ou de prescription et s'il est valide.

[18] Le Conseil d'arbitrage a conclu que ce délai était un simple délai de procédure alors que celui prévu par l'article 4.3 – le même, soit une année – constituait un délai de prescription, invalide au regard des articles 2883, 2884 et 2925 C.c.Q. Appelé à statuer sur sa propre compétence, il a ainsi conclu qu'il n'avait pas compétence pour décider d'un différend dont il était saisi plus d'une année après « l'accomplissement de l'opération de courtage faisant l'objet du différend ».

[19] L'appelante aurait pu demander à la Cour supérieure de se prononcer à ce sujet en vertu de l'article 943.1 C.p.c.²; elle ne l'a pas fait, préférant former un nouveau recours devant la Cour supérieure. Ce choix stratégique a fait en sorte que la Cour supérieure n'a pas eu à se prononcer sur la compétence du Conseil d'arbitrage, ni, par voie de conséquence, sur la validité du délai d'une année prévu par l'article 4.2 du *Règlement*. L'appelante aurait pu plaider que, vu la clause compromissoire parfaite créée par le *Règlement*, ce délai, peu importe sa qualification, avait le même effet qu'un délai de prescription et qu'en conséquence il était invalide au regard des articles 2883 et 2884 C.c.Q.

² Dans *Télébec Ltée c. Société Hydro-Québec*, J.E. 97-1061, la Cour supérieure conclut que l'article 943.1 C.p.c. s'applique également lorsque l'arbitre se déclare incompétent.

[20] Mais, je l'ai déjà écrit, ce n'est pas comme cela que le débat s'est engagé devant la Cour supérieure et celle-ci, face à une clause compromissaire parfaite, a eu raison de conclure qu'elle n'était pas compétente pour décider du recours formé par l'appelante.

[21] Je propose donc le rejet de l'appel, avec dépens.

JACQUES CHAMBERLAND J.C.A.

MOTIFS DU JUGE DELISLE

[22] Je réfère à l'exposé des faits et des articles pertinents du *Règlement de conciliation et d'arbitrage de la Fédération des chambres immobilières du Québec (Règlement)* soumis par mon collègue le juge Chamberland.

[23] De deux choses l'une :

- ou bien l'article 4.2 du *Règlement* est légal, parce qu'il serait permis, à l'intérieur d'un mode de solution de litiges autre que celui du recours aux tribunaux judiciaires, choisi librement par les parties, de convenir d'un délai de prescription différent de celui prévu par la loi;
- ou bien l'article 4.2 du *Règlement* doit être considéré comme non existant, parce que contraire à une disposition d'ordre public (art. 2884 C.c.Q.).

[24] Dans l'un et l'autre cas, la conclusion de la juge de première instance de déclarer irrecevable le recours intenté par l'appelante devant la Cour supérieure était justifiée, puisque les parties étaient en présence d'une clause compromissaire parfaite.

JACQUES DELISLE J.C.A.