

DISPOSITIONS UNIFORMES RELATIVES AUX PRIVILÈGES ET AUX ARBITRAGES

(Voir le compte rendu de 1998 à la page 72)

PARTIE N PRIVILÈGES ET ARBITRAGES

Remarque : Les présentes dispositions législatives uniformes sont destinées à former une nouvelle partie de la loi sur les privilèges de construction en vigueur dans la province ou dans le territoire qui les adopte.

Mesures non touchées par le sursis

XX.1. Malgré [la loi comparable à la *Loi uniforme sur l'arbitrage* ou à la *Loi uniforme sur l'arbitrage commercial international* de la province ou du territoire qui adopte les dispositions] ou une loi équivalente d'une autre autorité législative, le sursis d'instance accordé par un tribunal judiciaire compétent pour faciliter la conduite d'un arbitrage n'a pas pour effet d'interdire la prise de mesures conformément à la présente loi en vue, selon le cas :

- a) **d'enregistrer une revendication de privilège;**
- b) **d'empêcher l'extinction d'un privilège;**
- c) **de conserver le bien-fonds ou le bien meuble, ou le domaine ou l'intérêt sur un bien-fonds ou un bien meuble, qui est grevé d'un privilège;**
- d) **de faire nommer un fiduciaire conformément à [la disposition de la loi qui traite des privilèges de construction ou de toute autre loi qui**

prévoit la nomination d'un fiduciaire relativement à un chantier de construction].

Commentaire : L'article XX.1 fait en sorte que le revendicateur d'un privilège ne soit pas empêché de prendre toutes les mesures exigées par la loi sur les privilèges de construction pour conserver son privilège ou le bien qu'il grève lorsqu'il est ordonné un sursis d'instance en attendant l'issue d'un arbitrage auquel il participe. Entre autres mesures exigées dans la plupart des provinces et territoires, citons l'introduction d'une action en exercice d'un privilège, la signification d'une déclaration et l'inscription pour instruction de l'action dans les délais imposés, qui varient d'une autorité à l'autre. L'alinéa d) précise également qu'il est permis au revendicateur de présenter une requête en nomination d'un fiduciaire chargé d'achever ou de conserver un chantier de construction.

Non-renonciation au droit à l'arbitrage

XX.2. Malgré [la loi comparable à la *Loi uniforme sur l'arbitrage* ou à la *Loi uniforme sur l'arbitrage commercial international* de la province ou du territoire qui adopte les dispositions] ou une loi équivalente d'une autre autorité législative, si le contrat ou le contrat de sous-traitance du revendicateur d'un privilège contient une clause d'arbitrage, le fait de prendre une mesure visée à l'article XX.1 ne constitue pas une renonciation au droit du revendicateur à l'arbitrage d'un différend aux termes du contrat ou contrat de sous-traitance.

Commentaire : L'article XX.2 vise à empêcher un tribunal judiciaire de conclure que la prise d'une mesure exigée par la loi sur les privilèges de construction pour conserver un privilège ou le bien qu'il grève constitue une renonciation du revendicateur à son droit à l'arbitrage prévu par son contrat ou son contrat de sous-traitance. Le revendicateur peut se prévaloir de la clause d'arbitrage que contient son contrat ou son contrat de sous-traitance tant qu'il ne prend que les mesures minimales exigées par la Loi pour conserver son privilège.

- (b) **no order shall be made directing a stay of an action described in paragraph (a) solely on the grounds that arbitration proceedings have been commenced or continued between other parties with respect to a matter that, in whole or in part, deals with the subject-matter of the action.**

Comment: Section XX.3 is intended to preclude the possibility that a court will order a lien claimant's action stayed where arbitration relating to the same construction project or improvement is pending between other parties under an arbitration agreement to which the lien claimant taking action is not privy.

This issue arises because of the nature of the construction pyramid, the relationship between the contracts existing between the owner, its general contractor, and the various sub-contractors and suppliers involved in a project or improvement and the fact that lien statutes permit limited remedies to be enforced upwards by those at the bottom of the pyramid against parties with whom a claimant is not in privity of contract. Recently, courts have ordered a stay of all actions commenced by parties claiming through a party who is involved in an arbitration, even though the parties being stayed are not privy to the contract which contains the arbitration agreement and are therefore not able to participate in the arbitration process. Section XX.3 provides that the effect of a stay of proceedings pending arbitration shall be limited to the parties to the arbitration agreement and makes it clear that third party actions commenced to enforce lien claims will not be stayed notwithstanding that a party above them in the construction pyramid is involved in an arbitration process.

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

Actions auxquelles il n'est pas sursis du fait d'un arbitrage

XX.3. Malgré [la loi comparable à la *Loi uniforme sur l'arbitrage* ou à la *Loi uniforme sur l'arbitrage commercial international* de la province ou du territoire qui adopte les dispositions] ou une loi équivalente d'une autre autorité législative :

- a) **d'une part, il n'est pas sursis à l'action en exercice d'un privilège qui est intentée par le revendicateur d'un privilège dont le contrat ou le contrat de sous-traitance ne prévoit pas d'arbitrage du fait de l'introduction ou de la poursuite d'une procédure d'arbitrage mettant en cause d'autres parties et portant en tout ou en partie sur l'objet de l'action;**

- b) **d'autre part, aucune ordonnance portant sursis d'une action visée à l'alinéa a) ne doit être rendue uniquement du fait de l'introduction ou de la poursuite d'une procédure d'arbitrage mettant en cause d'autres parties et portant en tout ou en partie sur l'objet de l'action.**

Commentaire : L'article XX.3 a pour objet d'empêcher un tribunal judiciaire de surseoir à l'action du revendicateur d'un privilège du fait d'un arbitrage visant le même chantier de construction ou les mêmes améliorations et mettant en cause d'autres parties aux termes d'une convention d'arbitrage à laquelle le revendicateur qui introduit l'action n'est pas partie.

Cette question découle de la nature pyramidale du secteur de la construction, des rapports existant entre les contrats qui lient le propriétaire, l'entrepreneur et les divers sous-traitants et fournisseurs qui travaillent à un chantier de construction ou à des améliorations, et du fait que les lois sur les privilèges ne permettent que l'exercice de recours limités par ceux qui se trouvent au bas de la pyramide contre des parties qui y occupent un échelon supérieur et avec lesquelles le revendicateur n'a pas de connexité contractuelle. Les tribunaux ont récemment ordonné le sursis de toutes les actions introduites par des parties qui revendiquent un privilège par l'intermédiaire d'une partie qui participe à un arbitrage, même si les parties visées par le sursis ne sont pas parties au contrat qui contient la clause d'arbitrage et ne peuvent donc participer à la procédure d'arbitrage. L'article XX.3 prévoit que le sursis d'une instance en attendant l'issue d'un

arbitrage ne vise que les parties à la convention d'arbitrage et précise que les actions introduites par des tiers pour faire exécuter des revendications de privilège ne peuvent faire l'objet d'un sursis du fait qu'une partie qui occupe un échelon supérieur dans la pyramide de la construction participe à un arbitrage.