

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 207318
N° dossier CCAC : S24-011702

Entre

**JESSICA GRONDIN
JEAN-PHILIPPE LA HAYE**

(les « Bénéficiaires »)

Et

LES HABITATIONS PARIS ET FRÈRES 2012 INC.

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :

Me Gabrielle Tremblay

Pour les Bénéficiaires :

Mme Jessica Grondin
M. Jean-Philippe La Haye



Pour l'Entrepreneur : M. Sébastien Paris
Pour l'Administrateur : Non représenté
Date de la décision : 17 juillet 2024

Identification complète des parties

Arbitre: Me Gabrielle Tremblay
Beauvais Truchon s.e.n.c.r.l.
79, boul. René-Lévesque Est
Bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaire: Mme Jessica Grondin
M. Jean-Philippe La Haye
7330, rue Claude-Béchar
Trois-Rivières (Québec), G9B 0Y2

Entrepreneur: Les Habitations Paris et Frères 2012 inc.
4000, Rapide-blanc, bureau 101
Trois-Rivières (Québec) G8Y 0N2

Administrateur: La Garantie de Construction résidentielle (GCR)
4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

ARBITRAGE

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 23 février 2024.

HISTORIQUE DU DOSSIER

26 octobre 2021 Contrat préliminaire entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires
26 octobre 2021 Contrat de garantie entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires
16 septembre 2022 Inspection préreception des Bénéficiaires et prise de



	possession
20 décembre 2022	Première dénonciation écrite à l'Administrateur et à l'Entrepreneur
31 mars 2023	Avis de fin des travaux de la résidence
21 août 2023	Deuxième dénonciation écrite à l'Administrateur et à l'Entrepreneur
12 octobre 2023	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
30 novembre 2023	Décision de l'Administrateur
17 janvier 2024	Demande d'arbitrage par l'Entrepreneur
26 juin 2024	Audition sur le fond devant le Tribunal d'arbitrage
17 juillet 2024	Décision finale du Tribunal d'arbitrage

CONTEXTE

[1] L'Entrepreneur porte en arbitrage le point 1 de la décision de l'Administrateur rendue le **30 novembre 2023**, laquelle accueille la réclamation des Bénéficiaires quant aux déficiences visibles à l'escalier de leur résidence. Les Bénéficiaires se plaignent d'égratignures et d'imperfections dans le vernis et la teinture de l'escalier.

[2] Dans sa décision, l'Administrateur accueille la demande des Bénéficiaires et ordonne à l'Entrepreneur de reprendre toutes les marches de l'escalier.

[3] L'Administrateur n'est pas présent à l'audition d'arbitrage. Le **27 mars 2024**, ce dernier a avisé le Tribunal d'arbitrage qu'il n'entendait pas participer au processus d'arbitrage, qu'il n'avait pas de représentations à faire au cours de l'audition et qu'il s'en remettait ultimement à la décision rendue par le conciliateur qu'il juge « claire et conforme au règlement ».

[4] Les Bénéficiaires, quant à eux, réclament le maintien de la décision de l'Administrateur. À l'audition d'arbitrage, ils soulèvent à titre préliminaire un moyen d'irrecevabilité de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, alléguant que cette dernière a été déposée auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (« **CCAC** ») le **17 janvier 2024**, soit plus de 30 jours suivant la décision rendue par l'Administrateur. Ce moyen est entendu à l'occasion de l'audition d'arbitrage sur le fond de la présente affaire.

[5] Le Tribunal d'arbitrage verra donc à trancher en premier lieu le moyen préliminaire en irrecevabilité présenté par les Bénéficiaires.



LES FAITS

[6] Le **26 octobre 2021**, les Bénéficiaires concluent un contrat préliminaire du prix de **305 000 \$** pour l'achat et la construction de leur résidence avec l'Entrepreneur. Les parties signent à la même occasion un contrat de garantie qui doit être obligatoirement conclu en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (le « **Règlement** »).

[7] En **septembre 2022**, les Bénéficiaires procèdent à l'inspection pré-réception et prennent possession de leur résidence. La réception du bâtiment est faite sous réserve de parachèvement de plusieurs travaux qui sont toujours à compléter par l'Entrepreneur, dont l'installation de l'escalier. Les parties conviennent au formulaire de réception que ces travaux soient complétés au plus tard le **15 novembre 2022**.

[8] Pour divers motifs, dont certains retards du fournisseur, les marches de l'escalier des Bénéficiaires sont finalement livrées à leur résidence le **16 janvier 2023**, pour être installées quelques jours plus tard.

[9] Dès le mois d'**avril 2023**, les Bénéficiaires constatent l'apparition des premiers défauts dans le vernis des marches et les dénoncent formellement à l'Administrateur et l'Entrepreneur le **21 août 2023** par l'envoi du formulaire de dénonciation prévu à cet effet.

[10] Le **30 novembre 2023**, l'Administrateur rend sa décision accueillant la dénonciation des Bénéficiaires relativement aux égratignures et imperfections sur les marches de l'escalier. La décision avise expressément les parties que toute demande d'arbitrage relative à la décision doit être soumise aux organismes d'arbitrage compétents au plus tard 30 jours suivant la réception de la décision :

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer ses recours autant en médiation qu'en arbitrage.

[...]

ARBITRAGE :

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception de la décision de l'administrateur ou, s'il y a médiation, dans les (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. Dans tous les cas d'arbitrage, la demande doit être soumise directement à l'un des organismes mentionnés sur la page suivante.

[Nos soulignements]

¹ RLRQ, c B-1.1, r 8.



[11] Le **30 novembre 2023**, l'Administrateur transmet sa décision à l'Entrepreneur², qui admet l'avoir reçu à cette date via l'adresse courriel d'un de ses administrateurs.

[12] Le **5 décembre 2023**, une représentante de l'Entrepreneur contacte les Bénéficiaires pour faire une visite de leur résidence avec son ébéniste. Elle leur écrit :

Bonjour,

Pour répondre correctement à la décision de la GCR, notre ébéniste passerait chez vous en après-midi. Est-ce correcte pour vous?

[13] Quelques minutes plus tard, les Bénéficiaires répondent promptement à l'Entrepreneur pour lui indiquer qu'ils sont indisponibles dans la journée à si court préavis, mais qu'ils peuvent se rendre disponibles le **8 décembre 2023** dans la même semaine ou les **11 et 12 décembre 2023** de la semaine suivante. Ce courriel reste lettre morte et l'Entrepreneur n'y donne pas suite.

[14] Le **11 janvier 2024**, soit après l'expiration du délai de 30 jours pour se pourvoir en arbitrage contre la décision de l'Administrateur, l'Entrepreneur transmet un nouveau courriel aux Bénéficiaires pour que son ébéniste se rende à leur résidence la semaine suivante, soit le **16 janvier 2024**.

[15] La visite à la résidence des Bénéficiaires a finalement lieu puis, le **17 janvier 2024**, l'Entrepreneur transmet sa demande d'arbitrage au CCAC par courriel en indiquant ce qui suit :

Bonjour

Nous désirons aller en arbitrage pour le dossier GCR 207318-9637.

Concernant la décision de l'administrateur pour le dossier en objet, nous avons pu aller voir sur place ce matin avec l'ébéniste qui a produit l'escalier en question et nous souhaitons aller en arbitrage, le fini utilisé (sic) pour le fini de l'escalier est ce qu'il y a de (sic) plus résistant sur le marché et l'inspecteur mentionne qu'il n'est pas conçu pour cela. De plus, (sic) suivant l'installation de l'escalier je me suis (sic) rendu sur place avec un employé pour faire quelques corrections (sic), le client était assis dans l'escalier durant tout le processus et à (sic) notre départ, tout était satisfaisant pour lui, je sais que le délai de 30 jours est dépassé (sic) mais avec les vacances et le refus du client avant Noël de permettre la visite de l'ébéniste nous apporte à aujourd'hui.

Merci

² Pièce P-17 : courriel de transmission de la décision de l'Administrateur aux parties.



[Nos soulignements]

[16] Tel qu'indiqué ci-haut, les Bénéficiaires invoquent l'irrecevabilité de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur pour le motif qu'elle a été transmise au CCAC 48 jours suivant la réception de la décision de l'Administrateur, ce qui excède le délai prévu au Règlement. Le Tribunal d'arbitrage doit faire droit à ce moyen préliminaire pour les motifs ci-après détaillés.

ANALYSE

[17] L'article 19 du Règlement prévoit qu'un bénéficiaire ou un entrepreneur insatisfait d'une décision rendue par l'administrateur en application d'un contrat de garantie régi par le Règlement, doit soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception de la décision :

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. 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.

[18] Cette disposition est entièrement reproduite à la clause 21.1 du contrat de garantie convenu entre les parties.

[19] Il est reconnu en jurisprudence que le délai de 30 jours dont dispose l'article 19 du Règlement n'est pas un délai de rigueur et que le Tribunal d'arbitrage a compétence pour le proroger.

[20] Ce principe est établi dans la décision *Takhmizdjian c. Soreconi (Société pour la résolution des conflits inc.)*³ rendue en 2003 par la Cour supérieure et appliquée de manière constante depuis par les tribunaux d'arbitrage. La Cour y enseigne ce qui suit quant au délai⁴ de l'article 19 du Règlement :

[25] Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur. On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116

³ 2003 CanLII 18819 (QC CS).

⁴ À ce moment, l'article 19 du Règlement prévoyait un délai de 15 jours pour porter la décision de l'administrateur en arbitrage.



que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit "*il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.*" Le Tribunal estime que les **circonstances** du présent cas justifiaient amplement l'arbitre d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours.

[Nos soulignements]

[21] Tel qu'enseigné par la Cour, le délai de 30 jours pour porter une décision de l'administrateur en arbitrage peut être prorogé lorsque les circonstances le justifient.

[22] L'article 116 du Règlement permet d'ailleurs au Tribunal d'arbitrage de faire appel à l'équité pour éviter notamment la survenance d'un déni de justice ou de la perte d'un droit par une partie, toujours lorsque les circonstances le justifient⁵ :

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

[23] Cette disposition sert d'assise juridique permettant aux tribunaux d'arbitrage de proroger le délai pour se pourvoir en arbitrage lorsqu'il est justifié de le faire⁶.

[24] Cela ne signifie pas pour autant qu'une prorogation doive être accordée automatiquement. Encore faut-il que la partie qui réclame la prorogation du délai fasse la preuve de circonstances ou d'un motif raisonnable justifiant l'intervention du tribunal d'arbitrage. Ce fardeau incombe à la partie qui requiert d'être relevée du défaut d'avoir respecté le délai de 30 jours.

[25] Par exemple, la Cour a reconnu dans l'affaire *Takhmizdjian* précitée que l'erreur de l'avocat d'une partie qui a adressé la demande d'arbitrage de son client au mauvais organisme constitue une impossibilité d'agir, et par le fait même un motif raisonnable, qui justifie l'intervention de la Cour pour éviter la perte d'un droit par l'application d'un formalisme indu.

[26] Les tribunaux d'arbitrage reconnaissent généralement que l'erreur d'une partie ou de son avocat constitue un motif justifiant la prorogation du délai d'arbitrage lorsqu'une partie fait la preuve de sa diligence dans le traitement de son dossier⁷.

[27] À l'inverse, le délai n'est pas prorogé lorsqu'une partie ne soumet au tribunal d'arbitrage aucun motif raisonnable justifiant une telle prorogation⁸.

⁵ Article 116 du Règlement.

⁶ *SDC Le 801 Rockland Outremont et 9211-5401 Québec inc.*, 2022 CanLII 54058 (QC OAGBRN); *Lacombe et Construction Whistler inc.*, 2017 CanLII 152270 (QC OAGBRN).

⁷ *SDC Le 801 Rockland Outremont et 9211-5401 Québec inc.*, 2022 CanLII 54058 (QC OAGBRN); *Barcelo et Développement Domont inc.*, 2021 CanLII 140473 (QC OAGBRN); *Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abritat*, CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, arbitre : Me Roland-Yves Gagné.



[28] En appliquant ces principes aux faits du présent dossier, le Tribunal d'arbitrage vient à la conclusion que l'Entrepreneur ne peut être relevé de son défaut d'avoir respecté le délai de 30 jours pour porter la décision de l'Administrateur en arbitrage.

[29] Tout d'abord, l'Entrepreneur est bien conscient du délai de 30 jours dont il dispose pour déposer sa demande d'arbitrage. Le **17 janvier 2024**, à l'occasion de sa demande d'arbitrage, il écrit savoir « que le délai de 30 jours est dépassé ». Il justifie ensuite son défaut par les vacances de Noël et le refus des Bénéficiaires de permettre la visite de leur résidence avant celles-ci.

[30] Le premier motif invoqué ne convainc pas le Tribunal d'arbitrage. La décision de l'Administrateur est rendue le **30 novembre 2023**. L'Entrepreneur dispose de l'entièreté du mois de décembre pour agir. Il ne fait pas la preuve que ses bureaux sont fermés pendant toute cette période. Au contraire, une représentante de l'Entrepreneur écrit aux Bénéficiaires le **5 décembre 2023**, soit 3 jours ouvrables plus tard, afin de planifier une visite de leur résidence avec le sous-traitant en ébénisterie.

[31] Le Tribunal d'arbitrage ne retient pas non plus que les Bénéficiaires ont empêché l'Entrepreneur de faire la visite de leur résidence avant les vacances de Noël. Ceux-ci ont plutôt fait preuve de diligence en avisant l'Entrepreneur qu'il était impossible pour eux de se libérer à moins de 3 heures d'avis, mais en proposant des disponibilités alternatives dans les jours suivants⁹. La preuve est muette quant au motif pour lequel l'Entrepreneur n'a pas donné suite à ce courriel des Bénéficiaires.

[32] Questionné à l'audition par le Tribunal d'arbitrage sur les motifs qui justifient le non-respect du délai, le représentant de l'Entrepreneur, M. Sébastien Paris, témoigne spontanément qu'il n'existe « aucune raison autre que le débordement d'ouvrage et le manque de personnel ».

[33] Dans tous les cas, il aurait été possible pour l'Entrepreneur de déposer sa demande d'arbitrage en ligne en tout au plus quelques minutes via les formulaires prévus à cet effet sur les sites internet des différents organismes d'arbitrage accrédités par l'Administrateur. Ces démarches auraient pu être effectuées de manière concomitante à la visite de la résidence des Bénéficiaires. La volonté de l'Entrepreneur d'effectuer une visite de la résidence relève de sa propre initiative et n'a pas pour incidence de suspendre le délai dont il dispose pour déposer sa demande d'arbitrage, le cas échéant.

[34] La lecture du courriel du **5 décembre 2023** de l'Entrepreneur, dans lequel il indique vouloir « répondre correctement à la décision de la GCR », laisse plutôt croire

⁸ *Les Constructions Gilbert Martel Inc. et Turcotte*, 2023 CanLII 51828 (QC OAGBRN); *Séguin et 9339-5283 Québec inc.*, 2023 CanLII 145483 (QC OAGBRN); *Sebogo et Constructions Christian Belleau inc.*, 2021, CCAC S21-011101-NP et S22-112701-NP, 18 mars 2021, arbitre : Me Roland-Yves Gagné.

⁹ Pièce P-17 : courriel du 5 décembre 2024.



que ce dernier entend dépêcher un ébéniste à la résidence des Bénéficiaires pour procéder aux travaux correctifs requis par l'Administrateur et non pour juger du bien-fondé d'une éventuelle contestation de la décision de l'Administrateur.

[35] Le fait d'œuvrer à titre d'entrepreneur en construction de résidences unifamiliales implique le respect d'obligations contractuelles et légales qui nécessitent de faire preuve d'une certaine diligence dans la tenue de ses affaires. L'Entrepreneur a le devoir de prendre les moyens requis pour voir au respect de ces obligations.

[36] En l'occurrence, l'Entrepreneur ne soumet aucun motif raisonnable justifiant la prorogation du délai pour le dépôt d'une demande d'arbitrage.

[37] Le Tribunal d'arbitrage doit donc accueillir le moyen préliminaire des Bénéficiaires et rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur pour cause de tardiveté. Vu le sort de ce moyen, il n'est pas requis de se prononcer quant au fond du dossier.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[38] **ACCUEILLE** le moyen préliminaire des Bénéficiaires.

[39] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

[40] **CONFIRME** la décision de l'Administrateur du 30 novembre 2023.

[41] **CONDAMNE** l'Entrepreneur et l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage, et ce, conformément à l'article 123 du Règlement.

Québec, le 17 juillet 2024



Me Gabrielle Tremblay
Arbitre ad hoc / Centre canadien
d'arbitrage commercial (CCAC)

