

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
District de Montréal

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie : 245622-13969
N° dossier GAJD: 20250712

Principe Munyika et Fouzi El Motaoukkil

Bénéficiaires

c.

J.A.C. Construction inc./ Les maisons Lagacé

Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE RECTIFIÉE

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour les Bénéficiaires :	M. Principe Munyika
Pour l'Entrepreneur :	Absence non motivée
Pour l'Administrateur :	Me Éric Provençal
Date d'audience :	19 août 2026
Lieu d'audience :	Vidéoconférence (TEAMS)
Date de la décision :	31 août 2026

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires

Activité	Date
Date de dénonciation par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur	16 juin 2025 ¹
Date à laquelle la réclamation a été reçue par l'Administrateur	24 août 2025
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	3 décembre 2025
Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires	7 décembre 2025

LES PIÈCES

- [1] Les Bénéficiaires n'ont soumis aucune pièce.
- [2] L'Entrepreneur n'a soumis aucune pièce.
- [3] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

Cahier de pièces du 18 décembre 2025 :

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-1** La décision de l'Administrateur datée du 3 décembre 2025 (la « Décision »)², ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires ainsi qu'à l'Entrepreneur;
- A-2** Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage GAJD, daté du 8 décembre 2025, incluant :
 - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datée du 7 décembre 2025;
 - Décision de l'Administrateur, datée du 3 décembre 2025 (voir A-1);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 8 décembre 2025;
- A-3** Curriculum vitae de la conciliatrice, Anne Delage T.P. (le « Conciliatrice »);

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4** Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur, le 12 novembre 2025³, incluant :
 - Photo du courriel de dénonciation envoyé à l'Entrepreneur, le 22 mars 2022⁴;
- A-5** Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur, le 24 août 2025⁵, incluant :
 - Formulaire de réclamation non daté signé par les Bénéficiaires;
- A-6** Courriel de l'avis de quinze (15) jours, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 27 août 2025, incluant :
 - Le courriel daté du 3 août 2025, envoyé par les Bénéficiaires à l'Administrateur (voir A-9);
 - Le Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

Documents contractuel(s)

- A-7** Annexe C du Contrat préliminaire avec annexe, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 15 mai 2021;
- A-8** Attestation d'acompte signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 15 mai 2021;

¹ L'Administrateur a reçu la dénonciation le 3 août 2026.
² La Décision comprend cinq (5) annexes.
³ Le document indique la date du 2 novembre 2026 et non le 12 novembre 2026.
⁴ La pièce n'a pas été jointe au cahier de pièces.
⁵ L'échange courriel est du 3 août 2026 au 24 août 2026.

Correspondance(s)

A-9 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur, le 3 août 2025, incluant :

- La lettre de mise en demeure datée du 30 mars 2022, envoyée par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- Attestation d'acompte (voir A-8);
- Annexe C au Contrat préliminaire (voir A-7);
- Copie du chèque de 10 000\$, à l'ordre de l'Entrepreneur;

A-10 Courriel de l'Administrateur, envoyé aux Bénéficiaires, le 29 octobre 2025, leur demandant des informations;

Autre(s) document (s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

INTRODUCTION

- [4] Le 7 décembre 2025, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage.
- [5] Le 18 décembre 2025, l'Administrateur transmettait le cahier de pièces à l'arbitre ainsi qu'aux parties.
- [6] Le 4 février 2026, l'arbitre transmettait à l'ensemble des parties, des dates en vue de tenir une conférence de gestion.
- [7] Le 11 février 2026, Mme Chantale Lagacé, présidente de l'Entrepreneur, fournissait sa nouvelle adresse courriel.
- [8] Le 12 février 2026, l'arbitre transmettait un courriel à l'Entrepreneur (avec copie aux autres parties), l'informant notamment de la tenue d'une conférence de gestion, le 17 février 2026.
- [9] Le même jour, Mme Lagacé refusait par courriel l'invitation à la conférence de gestion et demandait à recevoir plus de détail quant au dossier.
- [10] Le même jour, l'arbitre indiquait par courriel, notamment que de nouvelles dates seraient circulées.
- [11] Le 23 février 2026, Mme Lagacé informait l'arbitre par courriel, qu'elle n'avait toujours pas reçu les documents et qu'elle ne pourrait être disponible entre les heures de 7 :30 à 16 :30, tous les jours de la semaine et ce, pour quelque rendez-vous que ce soit dans l'avenir.
- [12] Le même jour, l'arbitre demandait à l'Entrepreneur de se rendre disponible à une des dates offertes.
- [13] Le 25 février 2025, Mme Lagacé indiquait qu'elle ferait le suivi, soulignant par ailleurs, n'avoir toujours pas reçu les documents demandés.
- [14] Le 26 février 2026, l'Administrateur communiquait le cahier des pièces à l'Entrepreneur.
- [15] Le 26 avril 2026, l'arbitre transmettait de nouvelles dates pour une conférence de gestion.
- [16] Le 28 avril 2026, l'arbitre relançait l'Entrepreneur.
- [17] Le 31 mai 2026, l'arbitre circulait de nouvelles dates pour la tenue d'une conférence de gestion.
- [18] La conférence de gestion fixée pour le 10 juillet 2026 fut déclinée sans motifs, par l'Entrepreneur, le 5 juillet 2026.

- [19] À la suite de la conférence de gestion du 10 juillet 2026, un procès-verbal fut communiqué à toutes les parties.
- [20] L’audition fut fixée pour le 19 août 2026, à 9h00.

LES FAITS

- [21] Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c.B-1.1, r.8 (le « Règlement »), les Bénéficiaires ont soumis, le 16 juin 2025⁶, une dénonciation écrite à l’Entrepreneur⁷.
- [22] La dénonciation a par la suite fait l’objet d’une réclamation auprès de l’Administrateur, reçue le 24 août 2025 (A-5).
- [23] Le 3 décembre 2025, la Conciliatrice soumettait sa Décision (A-1), quant au point de réclamation suivant :

Point 1	Demande de remboursement d’un acompte au montant de 10 000\$
---------	--

- [24] La conclusion de la Décision se lit comme suit :

« ...
Il convient de rappeler que l'article 19.1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs trouve application en l'espèce, dès lors que l'entrepreneur a omis de satisfaire à l'obligation prévue à l'article 137, à savoir la remise aux bénéficiaires d'un double du contrat de garantie dûment signé. Il est d'ailleurs établi qu'aucun contrat de garantie n'a été signé entre les parties.

Néanmoins, l'article 19.1 du Règlement prévoit expressément que le délai de mise en œuvre de la garantie ne doit pas être échu depuis plus d'un an. Or, il appert que plus de trois années se sont écoulées entre la mise en demeure adressée par l'avocat des bénéficiaires à l'entrepreneur, en date du 28 mars 2022, et la réclamation soumise à l'Administrateur, le 24 août 2025.

Dès lors la prescription extinctive de trois (3) ans prévue au Code civil du Québec doit trouver application, entraînant l'irrecevabilité de la réclamation.

Par ailleurs, il ne saurait être soutenu que les bénéficiaires ignoraient leurs droits, ceux-ci ayant eu l'opportunité de consulter un avocat, lequel les a assistés dans la transmission de la mise en demeure à l'entrepreneur. Cette circonstance exclut toute possibilité de plaider l'ignorance d'un recours ou du délai applicable (sic)

Considérant ce qui précède, l'Administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 1.

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

REJETTE la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 1. ⁸»

- [25] Le 7 décembre 2025, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement (A-2) et ce, pour contester la Décision.

LA QUESTION EN LITIGE

- [26] La demande d'arbitrage formulée par les Bénéficiaires, en regard du point 1, est-elle bien fondée en faits et en droit?

⁶ Cette dénonciation n'apparaît pas au dossier.
⁷ Cette dénonciation a été reçue par l'Administrateur, le 3 août 2025.
⁸ Pages 6 et 7 de la Décision (A-1).

LE DROIT

[27] L'article 9 1° a) du Règlement se lit comme suit :

« La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir :

1° dans le cas d'un contrat de vente :

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire. »

[28] Les articles 19 et 19.1 du Règlement spécifient que :

« 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 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 la poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur. »

[29] L'article 106 du Règlement donne ouverture à l'arbitrage :

« 106. Tout différend 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 personne 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. »

[30] En vertu de l'article 116 du Règlement, l'arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[31] L'article 137 du Règlement prévoit que l'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et transmettre une copie à l'Administrateur.

REPRÉSENTATIONS DES BÉNÉFICIAIRES

[32] Le représentant des Bénéficiaires, M. Munyika, précise ce qui suit:

- en 2021, les Bénéficiaires ont décidé de magasiner pour l'achat d'une maison;
- ils sont allés en mai 2021, dans les alentours de la ville de Contrecoeur;
- la plupart des développements visités n'avaient plus de maisons à vendre;
- en déplacement, ils ont vu l'annonce de l'Entrepreneur et se sont dirigés pour faire la file en vue de s'enquérir des maisons à vendre;
- ils ont rencontré M. Alexandre Lagacé qui a confirmé qu'il terminait le projet, mais qu'un nouveau site était en développement à Saint-Antoine-sur-Richelieu;
- un plan leur a été présenté et ils ont exprimé leur intérêt;
- il fallait par ailleurs, selon M. Lagacé, déposer une somme de 10 000\$ pour garantir un lot;
- le projet devait débuter en novembre 2021;
- un chèque certifié de 10 000\$ a été préparé le 13 mai 2021 et a été remis à l'Entrepreneur le 15 mai 2021;
- en novembre 2021, M. Lagacé a indiqué attendre l'autorisation de la ville, mais que tout était en place pour débiter;
- comprenant que la période hivernale pouvait ralentir les choses, il relança M. Lagacé en février 2022;
- M. Lagacé lui indiqua alors attendre le numéro du lot (cadastre) de la part de la ville;
- après, c'était le même discours et, ultimement, M. Lagacé a cessé de répondre et le site en ligne n'était plus accessible;
- en se rendant à Contrecoeur pour trouver l'Entrepreneur, il comprend, en s'informant, que l'Entrepreneur n'est plus à cet endroit;
- n'ayant aucune nouvelle, il a consulté Me Michel Girard qui a transmis une mise en demeure, par huissier, le 28 mars 2022;
- un délai a été encouru, puisque l'adresse de l'Entrepreneur avait changé;
- l'Entrepreneur n'a jamais répondu à la mise en demeure;
- l'avocat a dit qu'il fallait s'adresser au Tribunal;
- un grand moment est passé et l'avocat demandait toujours plus de temps pour faire des recherches dans le domaine de la construction;
- il était bouleversé et s'est tourné vers ses collègues au travail;
- il a vérifié si l'Entrepreneur a fait faillite;
- il avait tellement de pression à la maison et l'avocat lui a tourné le dos;
- il a contacté la Ville de Saint-Antoine-sur-Richelieu en début 2025 et un représentant l'a informé connaître l'Entrepreneur, mais qu'il n'y avait pas de terrain au nom de celui-ci;
- il rappelle que c'était la période de la Covid-19;
- le représentant à la ville de Saint-Antoine-sur-Richelieu l'a référé à la Ville de Saint-Denis sur-Richelieu, puisque c'était celle-ci qui était responsable de la gestion du territoire;
- la personne qui a répondu à la Ville de Saint-Denis sur-Richelieu indique qu'il n'y a pas de projet qui va se faire par l'Entrepreneur dans la région;
- il était complètement bouleversé;
- il est retourné au site projeté du terrain et a rencontré M. Clément Pépin, promoteur avec M. Jean-Guy Dubois, constructeur;
- il apprend en détail que M. Lagacé voulait se procurer le terrain où était situé son lot, vendre des maisons pour ensuite se faire rembourser par le promoteur;
- il apprend que l'Entrepreneur n'a pas de terrains;
- il se fait diriger vers la GCR;
- il communique immédiatement avec la GCR, le même jour au mois de juillet 2025;
- le service à la clientèle a répondu à toutes ses questions, envoyé le formulaire qu'il a immédiatement rempli et retourné;
- il apprend qu'une liste fait état des clients que l'Entrepreneur doit rembourser et qu'il n'est donc pas le seul dans cette situation;
- la Conciliatrice a fait son enquête et il a collaboré;
- il ajoute qu'il a eu des échanges avec l'Entrepreneur qui promettait d'examiner les documents et lui revenir, ce qui n'est hélas, jamais arrivé;
- en apprenant que la réclamation n'était plus recevable, il a « fondu »;
- il précise que le temps nécessaire pour accumuler cette somme avec cinq (5) enfants est importante.

CONTRE- INTERROGATOIRE DU REPRÉSENTANT DES BÉNÉFICIAIRES

[33] Aucune question n'est posée en contre-interrogatoire.

REPRÉSENTATIONS DE L'ADMINISTRATEUR

[34] La Conciliatrice précise ce qui suit :

- la version soumise par M. Munyika est fidèle à celle relatée au moment de l'enquête;
- le 6 octobre 2021, l'accréditation a été retirée à l'Entrepreneur, puisqu'il ne satisfaisait plus aux critères de la GCR;
- en mars 2022, les Bénéficiaires ont consulté un avocat;
- les Bénéficiaires ne connaissaient pas la GCR avant de parler à un promoteur;
- la GCR a été mise en cause plus de quatre (4) ans après la situation;
- les Bénéficiaires étaient en droit de réclamer l'acompte;
- cela étant, trois (3) ans s'étaient écoulés après que les Bénéficiaires avaient appris que l'Entrepreneur ne rembourserait pas le dépôt;
- il a donc prescription du recours.

[35] Questionnée sur l'avis donné à l'ensemble des bénéficiaires à l'effet que l'Entrepreneur n'était plus accrédité, la Conciliatrice indique que la GCR publie cette information sur son site.

[36] Questionnée par le Tribunal, la Conciliatrice indique ne pas savoir si l'ensemble des Bénéficiaires sont avisés lorsque survient une désaccréditation.

[37] Questionnée par le Tribunal, la Conciliatrice confirme que la GCR ne peut informer que les bénéficiaires dont un double du contrat a été communiqué, ce qui n'était pas le cas dans les faits.

CONTRE- INTERROGATOIRE DU REPRÉSENTANT DE L'ADMINISTRATEUR

[38] M. Munyika explique que Mme Delage a bien décrit la situation et qu'il n'a pas de questions.

PLAIDOIRIES

[39] M. Munika indique que tout a été dit.

[40] Me Provencal précise que :

- malgré toute sa sympathie pour les Bénéficiaires, on ne peut ignorer la prescription extinctive triennale du Code civil du Québec;
- prenant la date la plus tardive pour un calcul de prescription, à savoir le 28 mars 2022, moment de la transmission de la mise en demeure, le recours, une fois déposé à la GCR, était déjà prescrit à sa face même;
- la somme était due et exigible au moment de l'envoi de la mise en demeure;
- les Bénéficiaires, au moment de l'envoi de la mise en demeure, ont ou auraient dû bénéficier de tous les conseils nécessaires pour la suite de la gestion du dossier;
- il n'y a pas d'indications que les Bénéficiaires ont été induits en erreur;
- il soumet quatre (4) décisions,⁹ notamment en lien avec le droit d'action;
- la demande d'arbitrage doit être rejetée.

[41] Enfin, le Tribunal explique ce qu'est une prescription au représentant des Bénéficiaires.

⁹ 4038347 Canada inc. c. 9083-0662 Québec inc. 2012 QCCQ 3767, Chrétien c. Asselin 2025 QCCQ 3354, Pitre c. Fréchette 2015 QCCQ 2581 et Rui Zhao c. 9301-7275 Québec inc. (Habitations Dessoleils) 2025 CANLII53919 (QC OAGBRN).

ANALYSE ET DISCUSSION

- [42] Malgré toute la sympathie qu'éprouve le Tribunal à l'égard des Bénéficiaires, la demande d'arbitrage doit en l'instance, être rejetée pour les motifs qui suivent.
- [43] Le 15 mai 2021, les Bénéficiaires et le représentant de l'Entrepreneur, M. Alexandre Lagacé, signaient à Contrecoeur, un document constatant le dépôt d'un acompte au montant de 10 000\$.
- [44] À cela s'ajoutait l'Annexe C d'un formulaire de l'Association Provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec (« APCHQ »).
- [45] Dans ce formulaire, le Tribunal retient que :
- le lot réservé était désigné par le numéro 19 d'une future rue;
 - il est inscrit que la date mentionnée de livraison était conditionnelle à l'obtention du permis et des autorisations municipales;
 - il était aussi indiqué qu'advenant un délai trop long, le contrat pourrait être résilié par l'Entrepreneur ou le client;
 - le dépôt serait alors retourné moins les frais encourus s'il y en avait;
 - la réception du dépôt d'une somme de 10 000\$ était confirmé.
- [46] Les Bénéficiaires ont rapidement compris que l'Entrepreneur n'allait pas honorer son engagement et ont donc consulté un avocat.
- [47] La mise en demeure fut envoyée le ou vers le 28 mars 2022, par huissier, selon les dires de M. Munyika, le Tribunal n'ayant pas la preuve de signification en main.
- [48] L'Entrepreneur a fait la sourde oreille.
- [49] Le 16 juin 2025, soit plus de trois (3) ans après la transmission de la mise en demeure, les Bénéficiaires ont ouvert un dossier auprès de la GCR.
- [50] Après enquête, la Conciliatrice en est venue à la conclusion que le délai était prescrit.
- [51] La prescription extinctive est un moyen d'éteindre un droit par non-usage ou d'opposer une fin de non-recevoir à une action.¹⁰
- [52] La prescription est un moyen de se libérer d'une obligation par l'écoulement du temps aux conditions déterminées par la loi.¹¹
- [53] Le jour où le droit a pris naissance, c'est-à-dire le premier moment où le titulaire du droit aurait pu prendre action pour le faire valoir, est le point de départ de la prescription extinctive.¹²
- [54] La réception de la mise en demeure, constatée par le procès-verbal de signification à l'Entrepreneur, est le point de départ de la prescription extinctive.
- [55] Le Tribunal n'a pas reçu la preuve de signification cela étant, le délai a toutefois excédé le délai de trois (3) ans, la GCR n'ayant été contacté qu'au début août 2025.
- [56] Le Tribunal ne peut faire revivre un délai, mais tient par ailleurs à formuler deux (2) observations.
- [57] Les comportements de l'Entrepreneur promettant de revenir après analyse, rapportés par M. Munyika, sont surprenamment similaires aux représentations faites par la présidente de l'Entrepreneur auprès du Tribunal, dénotant un comportement évasif et douteux sans compter que l'Entrepreneur a choisi de ne pas se présenter, malgré les nombreuses options offertes.

¹⁰ Article 2921 C.c.Q.

¹¹ Article 2875 C.c.Q.

¹² Article 2880 C.c.Q.

[58] Le Tribunal n'a pas eu la version de l'Entrepreneur et ne peut se baser sur des ouï-dire, mais, si les propos rapportés s'avéraient exacts quant à l'absence de projet auprès des villes consultées, les représentations de l'Entrepreneur à l'oral et l'écrit pourraient constituer la base d'une plainte auprès des autorités compétentes.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande des Bénéficiaires en regard du point 1 de la réclamation;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur en regard du point 1;

ORDONNE à l'Administrateur de verser les frais d'arbitrage, et ce, en vertu de l'article 123 du Règlement;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par les Bénéficiaires pour une partie des frais d'arbitrage associés au présent dossier.

WESTMOUNT, le 31 août 2026

Louis-Martin Richer

Me Louis-Martin Richer
Arbitre accrédité