

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 : 141015-8133

N° dossier GAJD: 20232202

Entre

SAMIRA JOUDIEH (Bénéficiaire)

Et

9319-9065 Québec (Entrepreneur)

Et

La Garantie construction résidentielle (GCR) (Administrateur)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : R. Néron, LL.B., LL.M., CArb.

Pour les bénéficiaires : Samira Joudieh

Pour l'entrepreneur : Me Christine Gosselin

Pour l'administrateur : Me Marc Baillargeon

Date de la conférence : 9 juin 2023

Lieu d'audience : Par vidéoconférence

Date de la décision : 21 juin 2023

[1] Le 9 juin 2013, une conférence a eu lieu avec les parties. Il est à souligner que malgré avoir accepté la date de la conférence, la représentante de l'Entrepreneur ne s'est pas jointe à la vidéoconférence. Cependant, par souci d'équité procédurale, un délai a été donné à celle-ci afin de faire des représentations dans cette affaire.

[2] En résumé, l'Administrateur a fait une requête en irrecevabilité dans cette affaire, étant donné que la Bénéficiaire a pris huit (8) mois afin de déposer son avis d'arbitrage et pour contester la décision de l'Administrateur rendue le 30 juin 2022.

Historique

[3] La réception du bâtiment a eu lieu le ou vers le 18 mai 2018 et la réclamation du Bénéficiaire par l'Administrateur a été reçue le ou vers le 8 mai 2022. Une décision a été rendue le 30 juin et la bénéficiaire a déposé un avis d'arbitrage le ou vers le 24 février 2023. 2020.

[4] Étant donné que la présente demande d'arbitrage constitue une question procédurale, il a été déterminé de procéder par écrit dans cette affaire, et ce afin de déterminer de la recevabilité de la demande d'arbitrage.

Question en litige

[5] Est-ce que la demande d'arbitrage est admissible ?

Témoignage

[6] La Bénéficiaire a témoigné qu'elle a constaté une infiltration d'eau dans sa cuisine le 7 mai 2022 et dont elle a dûment fait la dénonciation à la GCR le 8 mai 2022. Mme Joudieh témoigne à l'effet qu'elle avait contacté ses assurances et une équipe d'urgence est venue le 7 mai 2022 afin de sécuriser les lieux.

[7] La Bénéficiaire confirme avoir reçu la décision de la GCR rendue le 30 juin 2022 dans laquelle il est écrit que l'on reconnaît un vice caché dans la construction du bâtiment qui a amené l'infiltration d'eau.

[8] Cependant, selon la GCR, ledit vice caché n'est plus couvert par la garantie des bâtiments neufs, car nous serions dans la 4^e année de celle-ci. C'est pour ces motifs que la demande de la Bénéficiaire a été rejetée.

[9] La Bénéficiaire affirme qu'elle a initialement accepté la décision de la GCR, car elle avait confiance en leur expertise. Cependant, en février 2023, Mme Joudieh a subi une deuxième infiltration d'eau.

[10] Or, devant ces faits et en se fiant sur ce que lui avait dit le conciliateur de la GCR, la Bénéficiaire aurait décidé de déposer une demande d'arbitrage suite à la décision de la GCR, soit presque 8 mois plus tard.

[11] Enfin, la Bénéficiaire se demande si l'infiltration d'eau ne serait pas plutôt un vice de construction et non un vice caché.

Analyse

[12] Premièrement, je ne mets aucunement en doute la crédibilité de la Bénéficiaire qui a témoigné de façon crédible et digne de foi. Cependant, je suis d'accord avec l'Administrateur sur le fait qu'il y a bel et bien un délai de 30 jours afin de déposer une demande d'arbitrage, après la réception d'une décision.

[13] L'article 19 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement) stipule 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 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.

[14] Il y a quand même des conditions exceptionnelles qui pourraient justifier la prorogation dudit délai procédural. En effet, le deuxième alinéa de l'article 19.1 du Règlement stipule que : « *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* ».

[15] En l'espèce, il n'a aucune preuve que la Bénéficiaire a été amenée à outrepasser le délai de 30 jours suite aux représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur. La Bénéficiaire confirme qu'elle a accepté initialement la décision de l'Administrateur, car elle leur faisait confiance, ceux-ci étant des experts en la matière.

[16] Ce n'est que suite à la deuxième fuite d'eau du 7 février 2023, que la Bénéficiaire a décidé de déposer une demande d'arbitrage. Cependant, au lieu de déposer une nouvelle dénonciation, la Bénéficiaire a plutôt choisi de déposer une demande d'arbitrage quant à la décision rendue le 30 juin 2022.

[17] Est-ce que le dépassement du délai de 30 jours est justifié en l'espèce ? Malheureusement non, car le Règlement est sans équivoque. Les Bénéficiaires ou les Entrepreneurs ont trente (30) jours pour déposer une demande d'arbitrage, ce qui a été largement dépassé en l'espèce.

[18] Pour tous ces motifs, je suis d'accord avec les prétentions de l'Administrateur et force m'est donc de conclure que la demande d'arbitrage n'est pas recevable.

[19] Par conséquent, il n'est donc pas nécessaire de faire une audience sur le fond dans cette affaire afin de déterminer s'il s'agit en l'espèce d'un vice caché ou d'un vice de construction ; la demande d'arbitrage étant à *ab initio* irrecevable.

[20] Par conséquent, la présente demande en irrecevabilité faite par l'Administrateur est accueillie et je confirme donc que la Bénéficiaire n'a pas droit pour amener en arbitrage la décision rendu le 30 juin 2022.

[21] Il est cependant à souligner que la Bénéficiaire est toujours dans les délais afin de déposer une dénonciation à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, concernant la deuxième infiltration d'eau survenue le 7 février 2023.

[22] Or, si la Bénéficiaire dépose immédiatement une dénonciation de cette infiltration, l'Administrateur devra rendre une décision qui pourrait faire l'objet d'une nouvelle demande d'arbitrage.

DÉCISION

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande en irrecevabilité de l'Administrateur;

REJETTE la demande d'arbitrage ;

ORDONNE à l'Administrateur de procéder au paiement des frais d'arbitrage encourus dans le cadre du présent arbitrage, conformément au Règlement avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce à compter de la date de la facture émise par GAJD, après un délai de grâce de 30 jours.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé ce 21^e jour du mois de juin 2023.



Robert Néron, Arbitre