

# 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 Terrebonne

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

N° dossier Garantie : 237810-12729  
N° dossier GAJD: 20252702

**Simon Trahan et Maude Beauchamp**  
Bénéficiaires

c.

**Les Constructions Vincent Michaud inc.**

Entrepreneur

et

**La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)**

Administrateur

## SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour les Bénéficiaires :	Me Nancy Nantel et M. Simon Trahan
Pour l'Entrepreneur :	M. Vincent Michaud
Pour l'Administrateur :	Absence motivée <sup>1</sup>
Date d'audience :	23 avril 2025
Lieu d'audience :	Visioconférence TEAMS
Date de la décision :	30 juillet 2025

## CHRONOLOGIE DU DOSSIER

### Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires

Activité	Date
Dénonciation par les Bénéficiaires	8 octobre 2024 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Courriel du 14 mars 2025.

<sup>2</sup> Cette dénonciation a été reçue par l'Administrateur le 9 octobre 2024.

Activité	Date
Réclamation communiquée à l'Administrateur	12 novembre 2024
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	13 février 2025
Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par l'Entrepreneur	2 mars 2025

## **LES PIÈCES**

[1] Les Bénéficiaires ont soumis la pièce suivante :

**B-1** Courriel de Me Nantel, daté du 23 avril 2025, lequel contient :

- un courriel de M. Luc Lecuyer au Bénéficiaire, Simon Trahan, daté du 31 juillet 2023 Re : prix et date de livraison;
- en liasse, photos et plans de maisons;

[2] L'Entrepreneur a soumis la pièce suivante :

**E-1** Courriel de M. Michaud, daté du 26 avril 2025, lequel contient :

- une copie du plan soumis pour permis de la maison qui doit être construite en lieu et place de celle des Bénéficiaires;
- une copie d'un contrat préliminaire- Copropriété divise résidentielle, signé le 18 août 2024;

[3] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

**Cahier de pièces du 11 mars 2025**

### **Document(s) contractuel(s)**

**A-1** Contrat préliminaire n° 23-60 Copropriété divise résidentielle (le « Contrat »), signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 16 août 2023;

**A-2** Formulaire APCHQ- Annexes C- Exclusions et/ou modifications au Contrat, signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 16 août 2023 et le 29 janvier 2024<sup>3</sup>;

**A-3** Contrat de garantie-Bâtiments détenus en copropriété divise, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 16 août 2023;

**A-4** Attestations d'acomptes (et copies de chèques), signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 22 août 2023 et le 7 octobre 2023;

### **Dénonciation(s) et réclamation(s)**

**A-5** Courriel de Madame Josée Salette, de l'étude Belanger Paradis avocats, transmis à l'administrateur, le 9 octobre 2024, avec en pièce:

- une mise en demeure de Me Pierre Viau de l'étude Belanger Paradis avocats, transmise à l'Entrepreneur, le 3 octobre 2024;

**A-6** Formulaire de réclamation, Bâtiment unifamilial ou multifamilial ou bâtiment détenu en copropriété divise- partie privative, signé le 11 novembre 2024;

**A-7** Courriel de l'avis de quinze (15) jours, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 13 novembre 2024, incluant<sup>4</sup> :

- la mise en demeure du 3 octobre 2024 (**A-5**);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non compris dans le cahier des pièces);

<sup>3</sup> Mme Beauchamp a signé le document le 19 février 2024.

<sup>4</sup> Les documents sont indiqués comme étant joints en pièces, mais n'ont pas été joints au courriel.

**A-8** Courriel de l'Entrepreneur, transmis à l'Administrateur, le 3 février 2025 Re : réponse à l'avis de quinze (15) jours incluant<sup>5</sup> :

- le Formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur;
- le devis de construction préparé par l'Entrepreneur, daté du 14 août 2023, signé par les parties, le 16 août 2023;
- une copie du permis de construction, émis par la Municipalité de Saint-Hippolyte, le 17 juillet 2024;
- une copie de la réponse à la mise en demeure (**A-5**), par Me Jean-Philippe Desabrais de l'étude PFD avocats, transmise à Me Viau, le 25 octobre 2024;
- Courriels échangés entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur entre le 28 février 2024 et 9 juillet 2024;

### **Correspondance**

**A-9** Courriel de l'Entrepreneur transmis à la Conciliatrice, le 3 février 2025;

### **Autre documentation**

**A-10** Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

### **Décision (s) et demande(s) d'arbitrage**

**A-11** Décision de l'Administrateur (la « Décision »), datée du 13 février 2025, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

**A-12** Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage, daté du 2 mars 2025 incluant :

- demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datée du 25 février 2025;
- la Décision datée du 13 février 2025 (**A-11**);
- Lettre de nomination de l'arbitre, datée du 2 mars 2025;

**A-13** Curriculum Vitae de la conciliatrice, Anne Delage T.P. (la « Conciliatrice »).

## **LES FAITS**

[4] 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 8 octobre 2024, une dénonciation écrite à l'Entrepreneur (**A-11**), avec copie adressée à l'Administrateur.

[5] La dénonciation a par la suite fait l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur, reçue le 12 novembre 2024.

[6] Le 13 février 2025, la Conciliatrice, soumettait la Décision (**A-11**), quant au point de réclamation suivant :

<b>Point 1</b>	Demande de remboursement d'acompte d'un montant de 23 500\$
----------------	---

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

**« POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

**ACCUEILLE** la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 1.

**ORDONNE** à l'entrepreneur de **régler le point 1** au plus tard d'ici le 14 mars 2025<sup>6</sup>.

(...) »

[8] Le 2 mars 2024, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement (**A-12**).

<sup>5</sup> Les documents énumérés diffèrent de ceux produits par l'Administrateur ce qui explique la différence dans l'énumération des documents versus ce qui était décrit au cahier des pièces.

<sup>6</sup> Le dispositif ne fait pas état du fait que l'Entrepreneur doit dans les faits, rembourser que la somme de 815,92\$.

[9] À la lecture du formulaire de demande d'arbitrage (**A-12**), on peut y lire que les Bénéficiaires contestent la Décision de l'Administrateur quant au point suivant :

<b>Point 1</b>	Demande de remboursement d'acompte d'un montant de 23 500\$
----------------	---

### **LA QUESTION EN LITIGE**

[10] La demande d'arbitrage formulée par les Bénéficiaires, est-elle bien fondée en fait et en droit?

### **DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT**

[11] Il est bon de rappeler, dans un premier temps, ce que couvre spécifiquement la garantie du Règlement en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles:

« 26. 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<sup>o</sup> dans le cas d'un contrat de vente :

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;

(...) »

[12] L'article 35 du Règlement précise que:

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

[13] 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<sup>o</sup> pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;

2<sup>o</sup> 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. »

[14] 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.

### **POSITION DES BÉNÉFICIAIRES**

[15] Au cours du mois de juillet 2023, les Bénéficiaires ont communiqué avec le courtier immobilier, M. Luc Lécuyer (le « Courtier »), afin d'obtenir des précisions relatives au projet résidentiel Hameaux du Boisé, situé sur la rue des Étoiles, dans la municipalité de St-Hippolyte.

[16] Le 31 juillet 2023, le Courtier transmettait aux Bénéficiaires, des informations, notamment quant à différents modèles de maisons, précisant une « livraison mars 2024 »<sup>7</sup>.

[17] Le 15 août 2023, les Bénéficiaires signaient un Contrat (**A-1**) pour la construction d'un bungalow au prix de 422 974,91\$<sup>8</sup>.

[18] Il était prévu à l'annexe C du Contrat (**A-2**), un calendrier de déboursés lequel précisait, notamment, un dépôt de 5000\$ à la signature du Contrat et un versement de 18500\$ à la suite de l'approbation du financement final.

[19] Toujours à l'annexe C du Contrat (**A-2**), il est précisé ceci quant à la livraison :

« LIVRAISON 125JRS ouvrables après la réalisations (sic) des conditions et permis de constructions (sic). La date finale de la livraison sera communiquée aux acheteurs après la réception de l'approbation finale de l'hypothèque sans condition. »

[20] Suivant la signature du Contrat (**A-2**), le Courtier a précisé aux Bénéficiaires qu'une prise de possession était prévue pour la fin du mois de février 2024.

[21] Le 24 août 2023, le dépôt de 5000\$ a été versé à l'Entrepreneur (**A-4**).

[22] Le 2 octobre 2023, les Bénéficiaires ont reçu l'approbation finale du financement bancaire.

[23] Par chèques datés du 6 et 10 octobre 2023, les Bénéficiaires versaient une somme totale de 18 500\$ à l'Entrepreneur (**A-4**).

[24] Du mois d'octobre à décembre 2023, les Bénéficiaires n'ont pas reçu de plans conformes malgré leurs démarches (appels et messages), auprès du Courtier, lequel est demeuré muet.

[25] Ce n'est qu'à la mi-janvier 2024 que le Courtier a spécifié que la date de livraison était maintenant prévue pour le mois de juillet 2024.

[26] Ce n'est que le 10 avril 2024 que les plans finaux ont finalement été reçus.

[27] Le 23 avril 2024, les Bénéficiaires apprenaient du Courtier que les travaux débuteraient au début du mois de mai 2024 et que la livraison était maintenant prévue pour la fin du mois d'août 2024.

[28] Une visite du site par le père de M. Trahan, le 23 mai 2024, a permis de constater qu'aucun travail n'avait débuté.

[29] Le 26 mai 2024, ayant perdu confiance dans la capacité de livrer la résidence dans le délai prescrit, les Bénéficiaires ont décidé d'annuler le contrat et demander le remboursement des acomptes totalisant un montant de 23 500\$.

## **POSITION DE L'ENTREPRENEUR**

[30] M. Michaud précise en débutant que le motif véritable de la demande de résolution de la vente et du remboursement de l'acompte est en fait, la séparation du couple, annoncée par courriel, le 28 mai 2024 (**A-8**).

[31] En ce qui a trait aux délais, il précise que les Bénéficiaires ont demandé plusieurs ajustements nécessitant des modifications aux plans et ce, jusqu'au mois de mars 2024, ce qui faisait en sorte que la livraison ne pouvait vraisemblablement être prévue pour la date initialement annoncée.

---

<sup>7</sup> Il est à noter que la mise en demeure transmise à l'Entrepreneur (**A-5**) fait état d'un courriel du 26 juillet 2024, dont la copie n'est pas au dossier. Le courriel confirmant l'échange du 31 juillet 2024, a par ailleurs été communiqué comme pièce **B-1**, le 23 avril 2025.

<sup>8</sup> Il est à noter que la mise en demeure transmise à l'Entrepreneur (**A-5**) fait état d'un achat de la résidence, le ou vers le 23 août 2023.

[32] Il précise que les Bénéficiaires avaient dix (10) jours de l'acceptation du Contrat pour se retirer, tel que spécifié à l'article 2.1. du Contrat.

[33] Il ajoute aussi qu'en vertu du devis de construction daté du 14 août 2023 (A-11), signé par les Bénéficiaires, que le dépôt du promettant acheteur ne serait pas remboursé.

[34] Il précise aussi, en se référant à une décision de la Cour d'appel<sup>9</sup> (A-9), que sa clause est en fait une pénalité à la suite d'une résolution de la vente sans motif valable.

[35] Il termine en précisant avoir encouru des frais importants, liés à la perte de la vente ainsi que de la remise en marché en vue de trouver un nouvel acheteur<sup>10</sup>.

### **PLAIDOIRIE DES BÉNÉFICIAIRES**

[36] Me Nantel rappelle qu'il est reconnu depuis longtemps par les tribunaux, que le Règlement est d'ordre public et que l'Entrepreneur ne peut donc s'y soustraire ou en altérer les modalités dans son Contrat.

[37] L'Entrepreneur avait une obligation positive de fournir une date de livraison en vertu du Contrat, ce qu'il n'a pas fait de manière conforme.

[38] L'Entrepreneur, par l'entremise de son Courtier, a repoussé la date de livraison sans motifs, ce qui a de fait, créé une perte de confiance chez les Bénéficiaires, à l'effet que l'Entrepreneur pouvait livrer le projet et ce, dans un délai raisonnable.

[39] Ce doute est devenu certitude alors qu'il était annoncé que les travaux débuteraient au début mai 2024 mais que lors d'une visite des lieux le 26 mai 2024, il fut constaté qu'aucun travail n'avait été initié.

[40] Me Nantel conclut en précisant que la Conciliatrice a mal interprété l'article 26 du Règlement en donnant suite à un remboursement des dépenses de l'Entrepreneur à même le montant des acomptes reçus et soumet deux (2) décisions<sup>11</sup> pour appuyer l'ensemble des arguments soumis.

### **PLAIDOIRIE L'ENTREPRENEUR**

[41] L'Entrepreneur s'en remet à ses représentations faites précédemment ainsi qu'à la décision soumise (A-9).

### **ANALYSE ET DISCUSSION**

**La demande d'arbitrage formulée par les Bénéficiaires, en regard du point 1, est-elle bien fondée en fait et en droit?**

[42] Le Tribunal se doit de reprendre l'ensemble de l'analyse du présent dossier pour expliquer pourquoi il se doit de modifier la Décision rendue par la Conciliatrice.

[43] Dans un premier temps, il faut se rendre à l'évidence que, contrairement à la conclusion énoncée par la Conciliatrice dans sa Décision, la demande de remboursement formulée par les Bénéficiaires n'a été que partiellement accueillie puisque des déductions ont été apportées au montant dû, à la suite d'un examen des dépenses de l'Entrepreneur.

[44] Cela étant dit, il faut maintenant revoir la trame factuelle, à la lumière des engagements pris par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.

---

<sup>9</sup> On fait ici référence à l'arrêt 9293-8018 Québec inc. c. Stern 2023 QCCA 804.

<sup>10</sup> L'Entrepreneur finira par communiquer sa documentation à cet effet, le 26 avril 2025 (E-1).

<sup>11</sup> Investissement Angrignon inc. c. Alexandre Roy et Roxane St-Louis, 17 octobre 2023, CCAC s23-032401-NP, arbitre Roland-Yves Gagné, Xuerong Cao et Zhong Xin Yu c. Les Tours Utopia inc./Domaine Bobois, 9 novembre 2020, CCACS19-120201-NP, arbitre Roland-Yves Gagné.

[45] Il ressort de la preuve soumise à l'audition que le Courtier était le vendeur de l'Entrepreneur<sup>12</sup>.

[46] À titre de mandataire<sup>13</sup>, du moins apparent, il était raisonnable pour les Bénéficiaires de croire, le 31 juillet 2023, que la livraison de la résidence se ferait au mois de mars 2024.

[47] Le Contrat intervenu entre les parties, un commerçant et des consommateurs, le 16 août 2023, en est un encadré par le Règlement.

[48] Ce Contrat n'a pas été correctement complété, notamment en omettant d'y inclure une date de livraison.

[49] De plus, on y a joint, voire importé, l'annexe C de l'APCHQ, ce qui est pour le moins, particulier et mal avisé.

[50] Par la suite, le mandataire de l'Entrepreneur a repoussé la date de livraison, au moins deux (2) fois :

- le 29 janvier 2024- livraison juillet 2024;
- le 23 avril 2024- livraison fin août 2024.

[51] Dans l'intervalle entre la signature du Contrat, le 16 août 2023, jusqu'au mois de mars 2024, les Bénéficiaires ont formulé des demandes de modifications, ce qui a, en toute vraisemblance, retardé le processus d'approbation des plans finaux et l'émission du permis, le 17 juillet 2024.

[52] Cela étant dit, le Tribunal ne peut passer sous silence le fait que la transaction pour l'achat du terrain n'a été conclue que le 22 mai 2024 ce qui, malgré les prétentions de l'Entrepreneur, semble tardif.

[53] Quant au motif de la résolution du Contrat, le courriel de M. Trahan, à M. Michaud, daté du 26 mai 2024, ne pouvait être plus clair :

« Bonjour M. Michaud,

Pourriez-vous m'appeler, car j'aimerais annuler le contrat d'achat de la maison ci-haut mentionnée et récupérer l'argent que nous avons donné en dépôt et de mise de fonds, soit 23 500\$.

J'ai vu que les travaux n'étaient pas encore commencés, donc je me dépêche avant que vous commenciez. Moi et Maude nous séparons et nous ne serons pas en mesure de payer la maison un ou l'autre seul.

Mon numéro de cellulaire est (...)

Nous sommes vraiment désolés des inconvénients.

Simon Trahan  
Maude Beauchamp »

[54] Le 28 mai 2024, par courriel, M. Michaud répondait à M. Trahan :

« Bonjour à vous!

Désolé d'apprendre cette nouvelle, cependant vos obligations contractuelles ne vont pas dans le sens de votre demande. Le contrat préliminaire signé le 15 août 2023, stipule au point 2, que vous pouvez résilier le contrat dans les 10 jours de cette signature. Ceci ne s'applique donc pas à vous puisque ce délai est plus que dépassé. En plus, à la page 7 du devis, il est spécifié que passé le délai du point 2 du contrat, les dépôts ne sont pas remboursables. Nous vous rappelons que suite à la signature de ce contrat, lequel est toujours en vigueur, vous êtes solidairement responsables.

Nous comprenons toutefois que vous n'entendez pas donner suite à ce contrat préliminaire. Par voie de conséquence, nous verrons, afin de mitiger nos dommages, à remettre l'immeuble sur le marché dans le but de le vendre à un tiers. Nous nous

---

<sup>12</sup> M. Michaud a bien spécifié que M. Lécuyer était son vendeur.

<sup>13</sup> Articles 2130 C.c.Q et suivants.

réserve nos droits quant à une éventuelle vente à un tiers si nous constatons avoir subi des dommages suivant un prix inférieur à un prix convenu avec vous.

Cordialement  
Vincent Michaud  
Les constructions(sic) Vincent Michaud inc. »

[55] La réponse de l'Entrepreneur contient plusieurs éléments sur lesquels le Tribunal désire revenir :

- la clause de résolution (et non de résiliation) contenue au Contrat;
- l'importation d'une clause qui sera ultimement présentée comme une pénalité;
- la réserve de droits;
- la mitigation des dommages.

[56] Il était tout à fait juste de souligner que le Contrat comportait une clause unilatérale de résolution dont pouvait se prévaloir les Bénéficiaires, dans les dix (10) jours de la date d'acceptation du Contrat par les parties.

[57] Il est évident que les Bénéficiaires ne sont pas prévalus de cette clause dans le délai prescrit.

[58] Maintenant, le Contrat intègre par référence l'annexe C.

[59] Cela dit, ni le Contrat, ni l'annexe C, n'incorporent par référence, le devis de construction (**A-8**).

[60] Si tel avait été le cas, le Tribunal aurait eu à se pencher sur la validité de l'introduction d'une telle clause dans le cadre d'un programme d'indemnisation tel que celui encadré par le plan de garantie et son Règlement et, considérer l'argumentation et les décisions soumises par Me Nantel.

[61] Il faut aussi préciser, puisqu'il en a été traité par l'Entrepreneur, que le Tribunal ne considère pas, à la lumière des faits qu'il s'agit, en l'instance, d'une clause pénale au sens de l'article 1622 C.c.Q.

[62] Dans les faits, comment réclamer pour une clause pénale et se réserver ses droits pour d'autres dommages alors que ce mécanisme sert précisément à évaluer par anticipation, tous les dommages advenant une inexécution de la part des Bénéficiaires.

[63] Aussi faudrait-il que cette clause soit au Contrat et qu'elle ait été convenue avec les Bénéficiaires, ce qui n'est pas le cas.

[64] Quant au fait de mitiger ses dommages, le Tribunal prend bonne note du témoignage et des actions de l'Entrepreneur.

[65] Le Tribunal ne diminuant en rien les inconvénients subis par les Bénéficiaires doit conclure que l'élément déclencheur est la séparation, ce qui ouvre la porte au remboursement de certaines dépenses de l'Entrepreneur.

[66] La Conciliatrice a établi, à la suite d'une analyse des factures soumises, que l'Entrepreneur avait droit à un remboursement de frais admissibles, s'élevant à une somme de 22 684,08\$.

[67] Or, dans un premier temps, cette somme ne tient aucunement compte du caractère clé en main du contrat, faisant en sorte que l'Entrepreneur doit assumer l'ensemble des frais liés à l'acquisition du terrain (financement et achat).

[68] Dans un second temps, il est préoccupant de voir l'Entrepreneur réclamer les frais de son Courtier (vendeur) qui, selon les faits, n'a pas exécuté son travail d'une manière diligente.

[69] Enfin, la réclamation pour des frais de gestion et d'administration, paraissent excessifs, alors que l'Entrepreneur n'avait même pas débuté les travaux.

[70] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal déclare que la somme admissible à déduire de l'acompte versé est de 8466,43\$.

Postes de réclamation	Frais admissibles	Frais non admissibles
Achat du terrain- dépôt		5000\$
Frais d'intérêts versés pour l'achat du terrain		84 000\$ (3752,87\$)
Frais d'intérêts sur dépôt pour l'achat du terrain		300\$
Frais pour confection des plans de construction	1034,87\$	
Frais d'arpenteur	2414,48\$	
Frais d'ingénieur pour la confection des installations sanitaires		1724,63\$ (facture du 4 juillet 2024-aucun rapport produit)
Fermes de toiture	2150,03\$	2150,03\$ (les fermes peuvent être réutilisées dans d'autres projets)
Frais de gestion et administration	1852,68\$	1852,68\$
Frais du vendeur de l'Entrepreneur		3423,04\$
Frais de gestion sur commandes non facturées	1014,37\$	1014,37\$
Frais de notaire		1664,21\$
<b>TOTAL REMBOURSABLE</b>	<b>8466,43\$</b>	

[71] L'Entrepreneur doit donc restituer aux Bénéficiaires, la somme de 15 033,57\$.

**POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE EN PARTIE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard du point 1 de la réclamation, consignée dans la Décision de l'Administrateur du 17 février 2025;

**MODIFIE** la conclusion de la Conciliatrice, dans la Décision du 13 février 2025, en ce qui a trait aux sommes admissibles à un remboursement de 22 684,08\$ à 8466,43\$;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de rembourser aux Bénéficiaires, dans les trente (30) jours de la sentence, la somme de 15 033,57\$;

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

WESTMOUNT, le 30 juillet 2025

*Louis-Martin Richer*

---

Me Louis-Martin Richer  
Arbitre accrédité