

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 :

13236

N° dossier CCAC : **S25-**

090303

Entre

AINI WANG

Bénéficiaire

Et

9301-7275 QUÉBEC INC.

Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)**

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

Me Pamela McGovern

Pour la bénéficiaire :

Me Pierre-Marc Boyer

Pour l'entrepreneur :

absent



Pour l'administrateur :	Me Éric Provençal
Date d'audience :	1 ^{er} décembre 2025
Lieu d'audience :	visioconférence
Date de la décision :	2 décembre 2025

[1] La Bénéficiaire a produit auprès du Centre Canadien d'arbitrage Commercial (CCAC) le 3 septembre 2025, une demande d'arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « Règlement ») d'une décision de l'Administrateur datée du 21 août 2025.

[2] L'Arbitre a été saisi de ce dossier à la suite de sa nomination le 17 septembre 2025.

[3] Une conférence de gestion a eu lieu le 8 octobre 2025. La conférence de gestion a été suspendue à la demande des parties et reportée au 1 décembre 2025.

[4] Les procureurs de la Bénéficiaire et de l'Administrateur ont informé l'Arbitre que la seule question en litige porte sur le droit de la Bénéficiaire de réclamer le remboursement des acomptes, alors que ceux-ci auraient été acquittés par Manuel Nero, lequel n'est pas partie au présent litige.

[5] Les faits se résument comme suit :

- Le 18 février 2022, M. Manuel Nero et Mme Aini Wang signent un premier contrat préliminaire pour l'achat d'une unité située au 5337, avenue Glenn, Saint-Hubert, accompagné du contrat de garantie, lequel confirme la remise d'un acompte total de 67 900 \$.
- Le 30 janvier 2024, un second contrat préliminaire est signé pour une unité située au 5320, rue Hubert (projet Guertin). Les modifications stipulent que le contrat du Glenn est annulé et que l'acompte de 67 900 \$ y est transféré. Ce second contrat est toutefois signé uniquement par Mme Aini Wang, et le contrat de garantie afférent est signé le 21 février 2024, avec une livraison prévue le 31 juillet 2024.
- L'immeuble n'a pas été livré.

[6] L'Arbitre souligne la disposition suivante du contrat préliminaire déposé sous la cote A-1, à laquelle le procureur du Bénéficiaire a référé:

At the time of the reception of the final approval letter from the bank, the preliminary contract 5337 Glenn becomes null and void, all the deposit paid for the contract 5337 Glenn shall be transfer to preliminary contract 5320HG, the amount of the deposit shall be 67 900\$.



Both buyers for the contract 5337Glenn agree that there will be only one buyer for 5320HG.

[7] Il y a lieu de noter que l'acheteur aux termes du contrat 5337 est la Bénéficiaire Aini Wang, comme il ressort du document A-1.

[8] L'immeuble visé par le contrat A-1 n'ayant jamais été livré, la Bénéficiaire demande le remboursement des acomptes versés.

[9] L'Administrateur a refusé de rembourser les acomptes au motif que Manuel Nero, qui les a versés, n'est pas impliqué dans la demande de remboursement. Or, le Règlement¹ prévoit que la garantie, en 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;

b) soit le parachèvement des travaux si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

[10] Immédiatement après la conférence de gestion du 1^{er} décembre 2025, Manuel Nero a transmis à l'Administrateur et à l'Arbitre un courriel² confirmant qu'il consent à ce que les acomptes soient remis à la Bénéficiaire Aini Wang.

DÉCISION

[11] Le Tribunal d'arbitrage retient que l'immeuble visé au contrat préliminaire n'a jamais été livré et que la Bénéficiaire est en droit de demander le remboursement des acomptes versés. L'Administrateur avait initialement refusé le remboursement au motif que les paiements provenaient de Manuel Nero.

[12] Cependant, après la tenue de la conférence de gestion, Manuel Nero a transmis à l'Administrateur et à l'Arbitre une confirmation écrite indiquant qu'il consent expressément à ce que les acomptes versés par lui soient remis à la Bénéficiaire Aini Wang. Cette direction de paiement règle toute incertitude quant à l'identité de la personne à qui le remboursement doit être effectué.

[13] Conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le Règlement), la garantie doit couvrir les acomptes versés par le bénéficiaire, jusqu'à concurrence du montant maximal prévu.

[14] Dans les circonstances, et compte tenu de la preuve présentée, le Tribunal conclut que la Bénéficiaire a droit au paiement du montant maximal remboursable, soit 50 000 \$³ en vertu du Règlement.

¹ Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, B-1.1, r. 8 (voir art. 9)

² Courriel déposé pour les fins des présentes sous la cote B-1, daté du 1^{er} décembre 2025

³ Voir article 13 du Règlement : La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants : 1. Pour les acomptes, 50 000\$;



[15] En conséquence, le Tribunal d'arbitrage ordonne que l'Entrepreneur rembourse à la Bénéficiaire les acomptes versés de 67 900\$ et, à défaut de paiement par celui-ci, que l'Administrateur verse à la Bénéficiaire la somme de 50 000 \$, soit le montant maximal payable en vertu du Règlement, conformément à la direction de paiement transmise par Manuel Nero au bénéfice de Aini Wang.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[16] **PREND ACTE** de la direction de paiement de Manuel Nero au bénéfice de la Bénéficiaire Aini Wang;

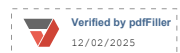
[17] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de rembourser les acomptes à la Bénéficiaire dans un délai de dix (10) jours des présentes;

[18] **À DÉFAUT** de paiement par l'Entrepreneur à l'intérieur de ce délai, **ORDONNE** à l'Administrateur de verser la somme de 50 000\$ à la Bénéficiaire Aini Wang, conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;

[19] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur;

[20] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion à l'Article 78 du Règlement.

Montréal, le 2 décembre 2025



Me Pamela McGovern, arbitre

