

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 230596-13166
N° dossier CCAC : S25-071401

Entre

DANIELLE C. BEAUMONT-MILLER

JOHN PHILIP MILLER

(les « Bénéficiaires »)

Et

DE VALLIÈRES CONSTRUCTION INC.

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

**Sentence arbitrale rectifiée
en date du 29 décembre 2025**

Arbitre :

M^e Anas Qiabi

Pour les Bénéficiaires :

Danielle C. Beaumont-Miller

John Philip Miller

Pour l'Entrepreneur : Me Mehdi Ben Miled
Pierre Vallières
Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal
Date d'audience : 6 novembre 2025

DESCRIPTION DES PARTIES

Arbitre: M^e Anas Qiabi
Arbitre
1010 rue Sherbrooke Ouest, bureau 2200
Montréal (Québec)
H3A 2R7

Bénéficiaires: Danielle C. Beaumont-Miller
John Philip Miller
9 Rue des Bruants
Fossambault-sur-le-Lac,
Québec G3N 3G6

Entrepreneur: De Vallières Construction Inc.
911 Taniata Ave.
Lévis, Quebec
G6Z 2E4

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

SENTENCE ARBITRALE RECTIFIÉE

CONTEXTE

- [1] Le 13 juin 2025, une décision de l'Administrateur fut rendue en lien avec une dénonciation des Bénéficiaires quant à 21 points à être corrigés.
- [2] Cette décision fut traduite à la demande des Bénéficiaires et leur fut transmise le 19 juin 2025.
- [3] Le ou vers le 14 juillet 2025, les Bénéficiaires demandèrent l'arbitrage des points 14 à 18 de la décision de l'Administrateur.
- [4] L'arbitre soussigné fut nommé par le CCAC le 18 juillet 2025, et aucune contestation de la compétence du Tribunal arbitral ainsi formé ne fut soulevée par quiconque.

CONTEXTE PROCÉDURAL

- [5] Une conférence de gestion préparatoire à l'audience eut lieu en date du 26 août 2025, durant laquelle des étapes procédurales furent fixées, le procès-verbal de cette conférence de gestion étant annexé à la présente sentence arbitrale comme **Annexe A**.
- [6] Depuis cette date, chacune des parties a transmis des correspondances en lien avec les délais établis durant cette conférence de gestion préparatoire à l'audience.
- [7] Le 4 septembre 2025, l'Entrepreneur a unilatéralement transmis un courriel aux autres parties et au Tribunal arbitral, indiquant entre autres qu' « afin de témoigner de sa bonne foi ainsi que de sa volonté de régler le différend, l'entrepreneur [...] s'engage volontairement et sans reconnaissance de responsabilité à procéder aux correctifs identifiés aux points 14 à 17 et 19, nonobstant leur rejet par l'administrateur, et ce dans le but de rétablir un climat de confiance et de limiter la portée du litige ».
- [8] Un courriel fut transmis aux parties le 5 septembre 2025, traitant des divers points soulevés, accordant des délais supplémentaires pour la communication de pièces, demandant la position des parties quant au courriel de l'Entrepreneur du 4 septembre 2025, et demandant la position des parties quant à l'audience du 1^{er} octobre 2025.
- [9] Le 8 septembre 2025, suite aux courriels des parties, le Tribunal arbitral trancha, par sentence arbitrale interlocutoire de gestion, certaines des demandes de délais des diverses parties, vu l'absence de consentement entre celles-ci, et rendant d'autres ordonnances diverses. Ladite sentence interlocutoire de gestion est jointe à la présente sentence arbitrale comme **Annexe B**.
- [10] De nombreuses correspondances et échanges s'en suivirent, dans lesquelles l'Entrepreneur transmet notamment sa proposition de délai de réalisation des travaux. Les échanges et les points les plus pertinents pour la présente sentence arbitrale seront résumés dans les prochains paragraphes.
- [11] Face au conflit entre les parties quant aux dates d'audience, le Tribunal arbitral

trancha le 19 septembre 2025, et annula à la demande des Bénéficiaires et de l'Administrateur l'audience du 1^{er} octobre 2025.

- [12] Le 23 septembre 2025, l'Entrepreneur indique pouvoir compléter l'exécution des travaux des points 14 à 17 (sur lesquels le présent Tribunal arbitral a compétence) le 26 septembre 2025, mais indiqua s'être fait refuser l'accès aux lieux. Celui-ci indiquera également dans ce même courriel qu'il « consent à ce que sont engagement soit homologué par ordonnance de consentement ».
- [13] Le même jour, les Bénéficiaires indiquèrent entre autres qu'ils n'allaient plus être en mesure de recevoir des ouvriers après le 25 septembre 2025, ayant initialement compris que les travaux devaient être complétés au plus tard le 26 septembre 2025.
- [14] Le lendemain, en date du 24 septembre 2025, l'Entrepreneur précisa qu'il existait des conflits entre les parties quant aux travaux à être réalisés en lien avec les points 14 et 15 de la décision de l'Administrateur, ce qui fut confirmé le jour même par les Bénéficiaires.
- [15] Le 26 septembre 2025, l'Entrepreneur alléguait que les Bénéficiaires demandaient des interventions supplémentaires à celles dénoncées à l'Administrateur et dont les réclamations furent rejetées, que ce premier s'était engagé à corriger, et qu'il n'allait donc point faire suite aux demandes des Bénéficiaires en ce sens.
- [16] Le 29 septembre 2025, le Tribunal arbitral informa les parties que les points 14 à 17 demeuraient d'actualité pour l'audience fixée le 6 novembre 2025, considérant l'impossibilité de les trancher sur la base des représentations écrites contradictoires des parties.
- [17] Les 29 septembre 2025, 8 octobre 2025, 19 octobre 2025, 23 octobre 2025, 24 octobre 2025, 27 octobre 2025 et 31 octobre 2025, de nouveaux incidents en lien avec des demandes documentaires furent soulevées, débattues, et tranchées par le Tribunal arbitral.
- [18] Le 6 novembre 2025, suite à plusieurs autres courriels en lien avec des questions d'intendance, l'audience au mérite procéda pour une durée d'une (1) journée.

CONTEXTE FACTUEL

- [19] Le contexte factuel du présent dossier est majoritairement peu contesté, sauf pour certains éléments précis.
- [20] Considérant les points en litige et les questions soulevées par le présent dossier, le Tribunal arbitral passera outre des pans significatifs de témoignages qui ne seraient point pertinents à une résolution finale du présent dossier, bien qu'ils fussent traités largement par les parties durant l'audience.
- [21] En début d'audience, les parties confirmèrent que les pièces sont produites de consentement de part et d'autre.
- [22] Également en début d'audience, les Bénéficiaires confirmèrent que seuls les points 14, 15 et 18 demeuraient en litige. Les points 14 et 15 n'auraient pas été corrigés tel que l'Entrepreneur s'était engagé à le faire, tandis que le point 18

constituerait un vice ou une malfaçon selon les Bénéficiaires.

- [23] Durant le processus de construction, les Bénéficiaires transigèrent avec Mme Marie-Gilles Morin, coordonnatrice de projets de construction pour l'Entrepreneur, et Mme Annick Pigeon, décoratrice d'intérieur.
- [24] Une rencontre eut lieu en mars 2024 afin de décider des choix de couleurs de peinture. Nous y reviendrons dans la section d'analyse.
- [25] Il n'est point contesté qu'avant la livraison de l'immeuble, les Bénéficiaires furent impliqués dans le processus de finition et demandèrent de visiter l'immeuble à plusieurs reprises, ont effectué plusieurs visites, et, durant celles-ci, ont visité toutes les pièces de l'immeuble.
- [26] Les parties ont des versions contradictoires quant à l'inspection pré-réception, l'Entrepreneur et ses témoins indiquant que celle-ci eut lieu et des pièces, si ce n'est toutes les pièces, furent visitées, tandis que les Bénéficiaires témoignent plutôt que la visite aurait été informelle et que le formulaire d'inspection pré-réception aurait été signé sans réaliser la portée et la teneur du document.
- [27] Les Bénéficiaires indiquent que par la suite, devant emménager qu'en janvier ou février 2025, ceux-ci n'ont remarqué les points en litige qu'à partir de leur emménagement, à l'exception du point 18.
- [28] Le point 18, quant à lui, aurait été remarqué suite au passage du temps, les Bénéficiaires indiquant que la peinture s'effritait au toucher et avec une utilisation normale des murs.
- [29] L'Entrepreneur et l'Administrateur n'auraient point constaté de tels défauts en lien avec la peinture.

POSITION DES PARTIES

- [30] Les Bénéficiaires soumettent que les points 14, 15 et 18 constituent des vices ou malfaçons couvertes par le Règlement et dénoncés en temps opportun, considérant leur date d'habitation de l'immeuble.
- [31] Quant au point 14, ils souhaitent que la solution partiellement complétée par l'Entrepreneur sur deux (2) portes soit complétée sur les trois (3) autres dénoncées.
- [32] Quant au point 15, ils souhaitent qu'une portion du plafond devant, selon eux, se compléter jusqu'aux escaliers soit fermé afin de cesser de laisser à découvert l'intérieur du plancher, et terminer la finition dudit plafond.
- [33] Quant au point 18, ils demandent que la totalité de leur propriété soit repeinte avec de la peinture Benjamin Moore.
- [34] L'Entrepreneur demande quant à lui de maintenir la décision de l'Administrateur quant à tous les points – il allègue que les points 14 et 15 furent adéquatement tranchés par l'Administrateur vu que la dénonciation était hors délai, et que le point 18 devrait être rejeté car il serait purement contractuel, et qu'il n'existe autrement aucune malfaçon en lien avec la peinture.
- [35] Il allègue que son engagement d'effectuer les travaux fut fait sans admission, et que l'engagement ne devrait être valide que sur ce qui fut effectivement

dénoncé, sans en augmenter la portée, qui aurait été comprise comme ne concernant que 2 portes pour le point 14 et qu'à la coupure droite du plafond pour le point 15.

- [36] Quant à l'Administrateur, celui-ci soumet que bien que les points 14 et 15 ne furent point reconnus, l'Entrepreneur s'est engagé à les corriger. Il conteste le renversement de la décision de l'Administrateur, laissant la question de l'engagement de l'Entrepreneur à la discrétion du Tribunal arbitral.
- [37] En ce qui concerne le point 18, il allègue qu'en l'absence d'engagement clair de l'Entrepreneur d'utiliser la peinture Benjamin Moore, cela ne peut constituer un vice ou une malfaçon, et soulève l'art. 12 (2) (4) et potentiellement (3) du Règlement comme exclusions applicables.

LE DROIT

- [38] Le Règlement prévoit à son article 35 que l'une ou l'autre des Parties étant insatisfaite d'une décision de l'Administrateur peut soumettre le différend à l'arbitrage afin que le différend soit tranché.
- [39] Le Règlement prévoit à son article 116 que l'arbitre « statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »
- [40] Le Règlement prévoit à son article 10 que la garantie doit couvrir un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment notamment les points suivants :

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à

l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[41] Le Règlement prévoit à son article 12 les exclusions suivantes :

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

[42] Le Règlement prévoit également le mécanisme de mise en œuvre de la garantie, en indiquant à son article 17 :

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

S'il n'y a pas de bénéficiaire connu lors de la fin des travaux, l'inspection doit être différée.

[43] Le Règlement prévoit également les conséquences des délais, et lorsque ceux-ci peuvent être imputables à l'une ou l'autre des parties à son article 19.1 :

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.

[44] Les articles pertinents du Code civil du Québec se lisent comme suit :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui

le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

1729. En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

2103. L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

2113. Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

[45] Une décision de l'Honorable juge Christian J. Brossard, J.C.S.¹, met de l'avant, en révision judiciaire, l'approche d'un arbitre devant se prononcer et/ou trancher

¹ *Construction d'Astous ltée c. Chorel*, 2014 QCCS 1495, <https://canlii.ca/t/g6j3l>

un différend survenant suite à une entente intervenue entre les parties dans le cadre d'un processus arbitral institué en vertu du Règlement.

[74] Toutefois, appliquer une convention peut évidemment parfois exiger que le décideur l'interprète pour en assurer l'application en conformité avec l'intention des parties. Ainsi, la recherche de l'intention commune des parties s'impose lorsque le texte est ambigu. Un tel exercice est également approprié en présence de mots apparemment clairs qui se révèlent ambigus une fois replacés dans le contexte de la conclusion de la convention ou encore lorsque le sens littéral est tel que cela ne peut manifestement pas être le reflet de l'intention véritable des parties.

[75] Le cas échéant, la recherche de l'intention doit tenir compte de la nature du contrat et des circonstances dans lesquelles il a été conclu. En outre, le contrat doit être lu comme obligeant les parties non seulement pour ce qu'elles y ont exprimé, mais également pour tout ce qui en découle d'après notamment sa nature. **[références omises]**

LES POINTS 14 ET 15 – MOULURES ET FINITION DE LA CLOISON SÈCHE

- [46] Le titre de la dénonciation des Bénéficiaires quant au point 14 se lit ainsi : « Wood trim below 3 sliding glass doors [saut de ligne] double garden door and front door ».
- [47] L'Administrateur a constaté que du travail de finition était requis, mais fut d'avis que la situation était visible à la réception de l'immeuble, et nie conséquemment couverture.
- [48] La dénonciation des Bénéficiaires quant au point 15 se lit ainsi : « Drywall in storage room – Kevin from Mur a Mur to address this item [saut de ligne] Should have been here two weeks from this date ».
- [49] L'Administrateur nota que la « finition » dans la salle de rangement était incomplète, joint deux (2) photographies de la fin du plafond de la salle de rangement, sans montrer l'espace ouvert en dessous des escaliers, mais conclut également que la situation était visible à la réception de l'immeuble.
- [50] Quant au point 14, l'Entrepreneur indique qu'il était sous l'impression que seules deux (2) portes étaient en litige et devaient être corrigées, selon les photographies spécifiquement reproduites dans la décision de l'Administrateur.
- [51] Quant au point 15, l'Entrepreneur indique qu'il s'est basé uniquement sur la décision de l'Administrateur, laquelle ne traitait que de « finition » du plafond de la salle de rangement, étant d'opinion que seule la coupure à la fin de la salle de rangement doit être droite.

Analyse

- [52] Rappelons que l'Entrepreneur a unilatéralement offert de corriger les points 14 et 15, nonobstant la décision de l'Administrateur, et réitéré cet engagement à plusieurs reprises². Il n'a pas précisé l'étendue des travaux qu'il s'engageait à corriger, indiquant simplement qu'il « s'engage volontairement et sans reconnaissance de responsabilité à procéder aux correctifs identifiés aux points

² Courriel de l'avocat de l'Entrepreneur du 23 septembre 2025

14 à 17 et 19, nonobstant leur rejet par l'administrateur, et ce dans le but de rétablir un climat de confiance et de limiter la portée du litige »³.

- [53] Le représentant de l'Administrateur, M. Martin Bérubé, a indiqué qu'il pouvait inclure plus ou moins de photographies au soutien de sa décision, mais réfère aux problèmes qui sont dénoncés, ayant bien plus de photographies dans son appareil que celles produites.
- [54] L'Entrepreneur aurait pu préciser les points ou les méthodes de correction afin d'avaliser le consentement des Bénéficiaires, ou bénéficier du privilège de règlement de litiges en négociant une entente avec les Bénéficiaires.
- [55] Or, l'Entrepreneur a préféré, probablement pour des raisons stratégiques, de transmettre son offre unilatérale sans s'attarder sur le détail de la réalisation des travaux ou de ce qui était en litige, avant l'audience ou toute discussion à ce sujet – à cet égard, il serait mal venu d'alléguer une incompréhension ou une erreur quant à la portée de son engagement *ex post facto*.
- [56] Le Tribunal arbitral en vient à la conclusion que, bien que l'Entrepreneur ait pu se baser sur deux (2) photographies de la décision de l'Administrateur quant au point 14⁴, la dénonciation référait assez clairement, bien que possiblement pas de la façon la plus limpide, à cinq (5) moulures devant être corrigées⁵.
- [57] Dans ces circonstances, le Tribunal arbitral prendra acte de l'engagement de l'Entrepreneur d'effectuer les correctifs, et lui ordonnera de se conformer à cet engagement concernant les cinq (5) moulures à corriger.
- [58] Concernant le point 15, encore une fois, la dénonciation ne brille pas par sa clarté.
- [59] Notons que durant son interrogatoire en chef, lorsque questionné sur la nature du problème, M. Bérubé a qualifié le travail de fermeture de la cloison sèche perpendiculairement aux photographies apparaissant à sa décision de « finition »⁶.
- [60] Celui-ci a également référé à un tableau confectionné par l'Entrepreneur, rappelant qu'au fur et à mesure du processus de réclamation, la question de la finition de la cloison sèche fit l'objet de discussions entre les parties.
- [61] En effet, ce tableau correctif de l'Entrepreneur indiquait un possible correctif et qualifiait le problème de « repair and paint », avec comme commentaire « email pierre 15 dec. – Finition platrage et peinture »⁷.
- [62] Les photographies des Bénéficiaires sont éloquentes à ce sujet, en ce que l'ouverture permet de constater que les éléments intérieurs des composantes de l'immeuble sont accessibles⁸.

³ Courriel de l'avocat de l'Entrepreneur du 4 septembre 2025

⁴ Pièce D-7

⁵ Décision de l'Administrateur, p. 30, point 14

Pièce A-24, p. 432-435 du cahier de l'Administrateur

⁶ Décision de l'Administrateur, p. 33, point 15, photo de gauche

⁷ Pièce D-2, ligne 6; Pièce A-8, p. 45 du cahier de l'Administrateur

⁸ Photographies 2520 et 2518, transmises le 24 septembre 2025

- [63] Bien que l'agenda des travaux⁹ de l'Entrepreneur et la description des travaux à réaliser¹⁰ ne font pas de référence explicite à la complétion/finition de la cloison sèche, les Bénéficiaires n'ont jamais avalisé spécifiquement ces documents suite à l'offre unilatérale de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs.
- [64] Ainsi, il sera ordonné à l'Entrepreneur de respecter son engagement de corriger le point 15, soit de compléter la finition par l'installation et la finition adéquate, avec tirage de joints et peintures, de la cloison sèche dans la salle de rangement afin de fermer l'ouverture se trouvant sous l'escalier de cette salle.

LE POINT 18 - PEINTURE

- [65] Le reproche principal des Bénéficiaires durant l'audience concernait la marque de peinture utilisée, qui était Dulux plutôt que Benjamin Moore.
- [66] La dénonciation des Bénéficiaires concernait néanmoins le décrochage de la peinture, et alléguait que la peinture était appliquée sur des murs empreints de saleté et de poussière.
- [67] Les points seront abordés distinctement, vu leur nature.

La marque de peinture

- [68] L'Entrepreneur et l'Administrateur indiquent qu'aucun document contractuel ne précisait la marque de peinture à appliquer, et que, conséquemment, aucune réclamation ne peut être formulée à ce chapitre.
- [69] Ils indiquent également qu'étant une réclamation contractuelle, le présent Tribunal arbitral n'a point compétence pour statuer sur cette réclamation.
- [70] Les Bénéficiaires indiquent pour leur part qu'ils furent induits en erreur, étant convaincus que la marque à être appliquée était Benjamin Moore, une marque de confiance utilisée par eux-mêmes par le passé, et ajoutent que les problèmes en lien avec la peinture découlent probablement de la marque Dulux utilisée, inconnue par eux.
- [71] Ils ajoutent qu'ils n'auraient jamais consenti à ce que de la peinture de marque Dulux soit appliquée sur leur immeuble, et que s'ils avaient su que telle était l'intention de l'Entrepreneur, ils auraient refusé une telle application.
- [72] Concernant la marque de peinture, la preuve laisse le Tribunal arbitral perplexe.
- [73] Il n'est pas contesté que Mme Pigeon, décoratrice intérieure, s'est présentée aux Bénéficiaires avec des échantillons et des cartons de couleurs exclusivement de la marque Benjamin Moore. Les cartons affichaient la marque Benjamin Moore en évidence¹¹.
- [74] La coordonnatrice de projet, Mme Morin, a également transmis en date du 29 janvier 2024, des courriels incluant des plans de coloration portant des références spécifiques à des couleurs, avec une mention, au-dessus de chaque, couleur, de Benjamin Moore¹².

⁹ Agenda des travaux, transmis le 9 septembre 2025

¹⁰ Pièce D-6

¹¹ Pièce A-19, p. 389-390 du cahier de l'Administrateur

¹² Pièce A-19, p. 372-375 du cahier de l'Administrateur

- [75] D'ailleurs, un courriel de Mme Pigeon daté du 6 mai 2024 réfère également à un plan de coloration, dont les Bénéficiaires indiquent qui référerait spécifiquement à des couleurs avec des références à Benjamin Moore¹³.
- [76] Les Bénéficiaires ont également témoigné que lorsqu'ils sont allés faire leur choix de couleur, le bâtiment affichait une grande bannière Benjamin Moore.
- [77] Mme Pigeon, témoin de l'Entrepreneur, a d'ailleurs témoigné être dépositaire uniquement de la marque Benjamin Moore, et n'a aucune autre marque ou échantillons d'autres marque à sa disposition.
- [78] L'Entrepreneur, quant à lui, fait valoir que les plans approuvés par les Bénéficiaires ne comportaient aucune marque¹⁴, qu'aucune marque ne faisait partie des documents contractuels, et que les cartons de marque Benjamin Moore étaient utilisés simplement afin de choisir une couleur appropriée.
- [79] L'Entrepreneur indique par ailleurs que les plans communiqués aux Bénéficiaires étaient des documents internes qui ne sont habituellement pas transmis.
- [80] Pourtant, les témoins de l'Entrepreneur se contredirent sur un point significatif – tandis que Mme Pigeon indiqua que les codes de couleur sur les cartons Benjamin Moore référaient à des codes universels, non propres à chaque marque, M. Vallières, tant dans son interrogatoire en chef que suite à une question du Tribunal Arbitral, mentionna qu'un code de couleur doit inclure la marque spécifique dans son identification, car il pourrait donner une couleur différente avec un préfixe d'une autre marque.
- [81] Les Bénéficiaires ont transmis leurs doléances en lien avec la marque de peinture et les vices allégués relativement à ladite peinture par courriel à l'Entrepreneur en date du 17 février 2025¹⁵.
- [82] Face à cette trame factuelle, il semble incongru, pour n'en dire plus, de plaider qu'en aucun temps les Bénéficiaires ne devaient s'attendre à voir une peinture de marque Benjamin Moore être appliquée sur leur immeuble. Or, considérant la conclusion à laquelle le présent Tribunal arbitral en vient sur ce point, il ne sera pas nécessaire de statuer sur l'étendue des obligations contractuelles de l'Entrepreneur quant à la marque de peinture.

Analyse

- [83] Nonobstant ce qui précède, l'article 10 du Règlement est clair – les obligations contractuelles de l'Entrepreneur sont garanties uniquement en ce qui concerne le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés par écrit, au moment de la réception ou dans les 3 jours de la réception tant que les Bénéficiaires n'ont pas emménagé dans l'immeuble, ou en cas de vices ou malfaçons.
- [84] La preuve semble démontrer que les Bénéficiaires avaient connaissance de

¹³ Pièce A-19, p. 387 du cahier de l'Administrateur

¹⁴ Pièce A-29, p. 597-600 du cahier de l'Administrateur
 Décision de l'Administrateur, p. 39, point 18
 Annexe XIII de la décision de l'Administrateur

¹⁵ Pièce A-19, p. 388 du cahier de l'Administrateur

l'utilisation de peinture de marque Dulux avant la réception de l'immeuble, mais n'ont dénoncé cet état de fait qu'en février 2025, bien que les parties aient transigé concernant d'autres éléments à corriger dès le 1^{er} novembre 2024¹⁶.

- [85] Questionné en plaidoirie, l'Administrateur pris position qu'en l'absence d'obligation contractuelle quant à la marque de peinture, il ne pouvait conséquemment point y avoir d'ouverture à la garantie.
- [86] Certes, il aurait pu en être ainsi si une preuve quelconque avait démontré l'inefficacité, la non-conformité ou les déficiences d'un matériau spécifique, mais en l'absence de toute preuve à cet égard, force est de constater que le simple fait d'avoir utilisé une marque de peinture autre que celle souhaitée (voire contractuellement requise) par les Bénéficiaires ne peut être constitutif de malfaçon ou de vice garanti par le Règlement.
- [87] De plus, en l'absence de dénonciation en temps opportun selon l'article 10 (1) du Règlement, le Tribunal arbitral ne saurait accueillir le point 18 sur la base de la marque de la peinture, et décline conséquemment compétence quant à cette facette du litige.

Les vices en lien avec la peinture

- [88] Les Bénéficiaires transmettent une photographie montrant des traces, qu'ils indiquent être des traces normales de doigts, sur les murs en abord d'un escalier¹⁷.
- [89] Les Bénéficiaires allèguent également que le ruban adhésif vert appliqué sur les murs, lorsqu'enlevé, arrache la peinture se retrouvant dessous cet adhésif¹⁸.
- [90] Finalement, les Bénéficiaires indiquent que la peinture s'effrite et tombe par elle-même, et qu'il n'y a point de couche d'apprêt avant l'application de la peinture¹⁹.
- [91] L'Entrepreneur et l'Administrateur nient les allégations des Bénéficiaires, notamment lorsque ceux-ci relatent des événements produits durant des rencontres communes dans l'immeuble.
- [92] M. Bérubé, représentant de l'Administrateur, a d'ailleurs candidement déclaré qu'il n'avait pas décelé de vice en lien avec la peinture lors de sa visite de l'immeuble le 1^{er} mai 2025.
- [93] L'Entrepreneur plaide l'absence de vice, tandis que l'Administrateur plaide les exclusions (2), (4) et subsidiairement (3) de l'article 12 du Règlement.
- [94] L'Administrateur a raison – la preuve est muette, ou du moins peu convaincante, quant à l'entretien, mais surtout quant à l'usage des Bénéficiaires de l'immeuble. Les effritements, décollements, et arrachements de peinture semblent localisés et non généralisés selon la visite de l'Administrateur, et il est impossible pour les autres parties de déterminer pourquoi certaines portions spécifiques de la peinture se décollent.
- [95] Dans ces circonstances, le fardeau de preuve reposant sur les Bénéficiaires, le

¹⁶ Pièce A-8, p. 43-46 du cahier de l'Administrateur

¹⁷ Pièce A-19, p. 364 du cahier de l'Administrateur

¹⁸ Pièce Point 18 des Bénéficiaires, p. 27-28

¹⁹ Pièce Point 18 des Bénéficiaires, p. 8-9

Tribunal arbitral en vient à la conclusion que ceux-ci ne démontrent pas, selon la prépondérance des probabilités, que l'Administrateur aurait mal tranché le point 18.

[96] La réclamation sur le point 18 sera conséquemment rejetée.

LES FRAIS D'ARBITRAGE

[97] Suivant l'article 123 du Règlement, et vu le sort mitigé du présent arbitrage, notamment sur des questions d'interprétation de l'engagement de l'Entrepreneur, les frais seront à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :

[98] **ACCUEILLE** en partie les demandes des Bénéficiaires subséquentes à l'engagement de l'Entrepreneur.

[99] **PREND ACTE** et **HOMOLOGUE** l'engagement de l'Entrepreneur d'effectuer les correctifs aux points 14 et 15 de la décision de l'Administrateur, nonobstant la décision de ce dernier, et lui **ORDONNE** de s'y conformer, selon les modalités qui suivent.

[100] **DÉCLARE** que le point 14 comprend cinq (5) moulures, soit trois (3) portes coulissantes vitrées, une (1) double porte de verre et la porte d'entrée de l'immeuble.

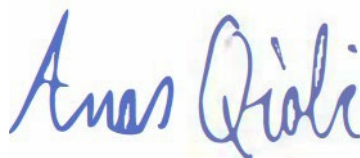
[101] **DÉCLARE** que le point 15 comprend la finition de la cloison sèche, perpendiculairement aux photographies soumises, soit la complétion de ladite cloison sèche, le tirage de joints, et la finition de peinture.

[102] **DÉCLINE COMPÉTENCE** quant à la contestation du point 18 en ce qui a trait à la marque de peinture utilisée sur l'immeuble.

[103] **REJETTE** la contestation des Bénéficiaires quant au point 18 en lien avec les vices et malfaçons liées à la peinture dans l'immeuble.

[104] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage, incluant la sentence interlocutoire, à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 29 décembre 2025

A handwritten signature in blue ink, reading "Anas Qiabi".

M^e Anas Qiabi, arbitre