

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 :

12555

N° dossier CCAC : **S25-**

091201

Entre

JOSÉE BOULIANNE

Bénéficiaire

Et

**8294160 CANADA INC./IMMEUBLES
VALDIE**

Entrepreneur

Et

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

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

Me Pamela McGovern

Pour la bénéficiaire :

Josée Boulianne



Pour l'entrepreneur :	Me Normand Carrière
Pour l'administrateur :	Me Andreas Stegmann
Date d'audience :	9 janvier 2026
Lieu d'audience :	visioconférence
Date de la décision :	6 février 2026

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du Centre canadien d'arbitrage commercial le 17 septembre 2025.

Extraits pertinents du Plumitif

15-01-2025	Décision de l'Administrateur.
12-09-2025	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par la Bénéficiaire.
17-09-2025	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Pamela McGovern à titre d'arbitre.
22-09-2025	Courriel de GCR aux parties avec le cahier des pièces.
30-09-2025	Courriel de l'Arbitre aux parties pour fixer une conférence de gestion.
01-10-2025	Échange par courriel avec les parties pour fixer une date pour la conférence de gestion.
24-10-2025	Conférence de gestion tenue par visioconférence.
27-10-2025	Courriel de la Bénéficiaire expliquant les délais dans le processus d'arbitrage suivant une demande de médiation.
12-11-2025	Courriel de suivi transmis par la Bénéficiaire afin d'obtenir des précisions sur l'état d'avancement du dossier.
12-11-2025	Courriel de l'Arbitre aux procureurs de l'Entrepreneur et l'Administrateur indiquant que les observations attendues n'ont pas encore été reçues.
21-11-2025	Courriel de l'Arbitre pour fixer une autre date de conférence de gestion.
02-12-2025	Courriel fixant la date de conférence de gestion au 4 décembre 2025.



04-12-2025	Conférence de gestion.
04-12-2025	Courriel confirmant continuation de la conférence au 17 décembre.
15-12-2025	Courriel de la Bénéficiaire avec détails au soutien de sa réclamation.
17-12-2025	Reprise de la conférence de gestion et transmission du procès-verbal aux parties, fixation de la date d'audition au 9 janvier 2026.
18-12-2025	Courriel de la Bénéficiaire avec documents concernant la demande de médiation.
18-12-2025	Courriel du procureur de l'Entrepreneur avec détails concernant la demande de médiation.
06-01-2026	Courriel du procureur de l'Administrateur exposant sa position quant à la réclamation.
07-01-2026	Courriel de la Bénéficiaire exposant sa position à la suite de l'envoi du procureur de l'Administrateur.
09-01-2026	Audition.
09-01-2026	Courriel de la Bénéficiaire avec copie du courriel demandant la médiation
12-01-2026	Courriel de la Bénéficiaire précisant le montant réclamé et certains documents.
06-02-2026	Décision arbitrale.

PIÈCES DÉPOSÉS PAR LES PARTIES

Administrateur

A-1 Contrat d'entreprise signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 21 juillet 2020;

A-2 Contrat de garantie signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 10 novembre 2021;

A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par la Bénéficiaire l'Entrepreneur le 10 novembre 2021;

A-4 Courriel de la Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 25 septembre 2024, incluant :

- Annexe – description du problème daté du 25 septembre 2024;
- Fiche technique de la tuile en vinyle;
- Formulaire de dénonciation daté du 25 septembre 2024;

A-5 Courriel de la Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 26 septembre 2024 concernant le formulaire de dénonciation envoyé à l'Entrepreneur;



A-6 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 3 octobre 2024 : réponse de la Bénéficiaire datée du 26 septembre 2024;

A-7 Courriel de la Bénéficiaire transmis aux parties le 3 octobre 2024;

A-8 Formulaire de réclamation signé le 10 octobre 2024;

A-9 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et à la Bénéficiaire le 16 octobre 2024, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 25 septembre 2025 (A-4);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

A-10 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 22 octobre 2024, incluant :

- Formulaire de mesures à prendre par l'entrepreneur daté du 22 octobre 2024;

A-11 Courriel de la Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 11 décembre 2024;

A-12 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-13 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 15 janvier 2025, ainsi que la preuve de remise par courriel au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;

A-14 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 17 septembre 2025, incluant :

- Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire datée du 12 septembre 2025;
- Décision de l'Administrateur datée du 15 janvier 2025 (voir A-13);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 17 septembre 2025;

A-15 Curriculum Vitae de la conciliatrice Anne Delage;

Bénéficiaire

Courriel de la Bénéficiaire daté du 27 octobre 2025 avec documents produits en liasse :

- Documents en liasse concernant le retard dans le processus;
- Documents appuyant la demande d'arbitrage (76 pages);
- Document « manquant »;

Courriel de la Bénéficiaire daté du 8 décembre 2025 avec pièces A à H :

- Dates clés et pièces justificatives :



- 15 janvier 2025 : Réception du rapport de la conciliatrice de la GCR.
- 10 février 2025 : Formulaire de plainte complété auprès de la GCR.
- 12 février 2025 : Envoi de la demande de révision d'inspection et de la demande de médiation (Pièces A et B).
- 18 juin 2025 : Courriel de la RBQ (M. Lounis) concernant la lettre du Ministre (Pièce C).
- 2 juillet 2025 : Courriel expliquant le retard dû à un problème technique (Pièce D).
- 7 juillet 2025 : Premier courriel du médiateur (Pièce E).
- 22 août 2025 : Courriel confirmant l'échec de la médiation (Pièce F).
- 12 septembre 2025 : Dépôt de la demande d'arbitrage.
- 17 septembre 2025 : Accusé de réception de la greffière adjointe (Pièce G).
- 4 décembre 2025 : Courriel de la RBQ confirmant le respect du délai (Pièce H).

L'Entrepreneur

Courriel de l'Entrepreneur daté du 18 décembre 2025, accompagné d'échanges de courriels en date du 8 et 9 février 2025 entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur relativement au choix du médiateur.

Les parties ont également produit divers échanges par courriel. Le Tribunal se limitera à référer à ceux qu'il juge pertinents, au besoin, dans les notes en bas de page

DÉLAI – SUSPENSION LIÉE À LA DEMANDE DE MÉDIATION

[1] La Bénéficiaire a saisi le Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC), le 12 septembre 2025, d'une demande d'arbitrage visant une décision rendue par l'Administrateur le 15 janvier 2025, en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement »).

[2] L'Arbitre, de même que l'Entrepreneur et l'Administrateur, ont souligné le délai d'environ huit mois écoulé entre la décision A-4 et le dépôt de la demande d'arbitrage A-14. À cet égard, la Bénéficiaire a précisé qu'une demande de médiation avait été présentée à la Régie du bâtiment du Québec (« RBQ ») dans les trente jours suivant la décision A-4, soit le 13 février 2025.

[3] Il est à noter que le procureur de l'Entrepreneur a confirmé que, les 8 et 9 février 2025, son client a eu des échanges avec la Bénéficiaire relativement au choix du médiateur par



cette dernière. La Bénéficiaire a indiqué avoir soumis une demande formelle de médiation à la RBQ le 13 février 2025¹.

[4] Selon les documents déposés par la Bénéficiaire², l'Entrepreneur a ultimement refusé de participer à une médiation et a communiqué cette décision à la Bénéficiaire au mois d'août 2025³.

[5] De plus, la Bénéficiaire a produit un envoi de la RBQ indiquant que la demande de médiation avait été faite dans les délais soit le 13 février à 16 :09.⁴

[6] Conséquemment, la demande d'arbitrage a été déposée dans les délais prévus au Règlement⁵, compte tenu de la suspension des délais intervenue entre la demande de médiation, le refus final de l'Entrepreneur d'y participer, le constat du médiateur en date du 22 août et le dépôt de la demande auprès du Centre canadien d'arbitrage commercial le 12 septembre 2025.

POINTS NON-CONTESTÉS

[7] Les faits non-contestés sont :

- 1.1. Il s'agit d'une maison unifamiliale isolée.
- 1.2. Le contrat de vente a été signé le 21 juillet 2020.
- 1.3. Le contrat de garantie a été signé le 10 novembre 2021.
- 1.4. La fin des travaux a eu lieu le 10 novembre 2021.
- 1.5. La réception du bâtiment est en date du 10 novembre 2021.

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

[9] Plusieurs conférences de gestion ont été nécessaires afin de statuer sur la question du délai entre la date de la décision A-4 et le dépôt de la demande d'arbitrage A-14. Cette question a été réglée définitivement lors de la journée d'audition. La Bénéficiaire a par ailleurs tenté de soulever d'autres points, alors que l'arbitrage est strictement circonscrit

¹ La confirmation de cette transmission a été transmise à l'Arbitre et aux autres parties. Voir courriel de la Bénéficiaire en date du 13 février joint à son courriel du 18 décembre 2025

² Confirmé par le procureur de l'Entrepreneur le 17 décembre 2025.

³ Voir échange de courriels entre la Bénéficiaire, l'Entrepreneur et le Médiateur entre le 11 juillet et le 22 août 2025, documents transmis par la Bénéficiaire le 8 décembre 2025.

⁴ Voir courriel de la Bénéficiaire en date du 17 décembre 2025 incluant un courriel de la RBQ daté du 4 décembre 2025

⁵ Voir l'article 19 du Règlement.



à l'examen du point 1 de la décision A-4, soit le caractère déficient du plancher de la salle de bain.

LES FAITS

[10] Les faits peuvent être résumés comme suit : au mois d'août 2024, soit durant la troisième année de garantie, la Bénéficiaire a constaté que les carreaux de vinyle installés dans la salle de bain présentaient un gonflement et un mouvement anormal.

[11] L'Administrateur a fait les commentaires suivants dans la décision A-4 :

Lors de sa visite, l'administrateur a pu constater que devant la cuvette, les extrémités des carreaux se sont soulevées, alors que devant le mobilier intégré, le coin d'un des carreaux est cassé.

L'administrateur est d'avis que les dommages constatés sont, plus que probablement, le résultat d'un important dégât d'eau et d'un usage intensif, et non pas d'une pose déficiente puisque si la pose des matériaux avait été en cause, les dommages auraient été constatés dès la première année.⁶

[12] Il y a lieu de mentionner que l'Administrateur a constaté que le bâtiment de la Bénéficiaire est offert en location sur la plateforme Airbnb depuis sa réception et, qu'il a fait l'objet de plus de deux cents locations

[13] En ce qui concerne le point 1, et suite à sa visite des lieux, l'Administrateur a conclu que la situation découle d'une mauvaise utilisation du bâtiment par la Bénéficiaire. Or, le paragraphe 3 de l'article 12 du Règlement exclut de la garantie les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire, notamment une utilisation inadéquate du bâtiment.

[14] La Bénéficiaire a indiqué être d'avis que la conciliatrice, Mme Anne Delage, t.p., n'aurait pas procédé à l'ensemble des vérifications requises lors de sa visite des lieux. Elle soutient notamment qu'aucun test d'humidité n'aurait été effectué afin de déterminer l'origine des infiltrations d'eau et que le sous-sol n'aurait pas été inspecté. Selon elle, la source du problème n'aurait donc pas fait l'objet d'une évaluation adéquate par l'Administrateur.

[15] La Bénéficiaire a également affirmé que l'infiltration d'eau se serait étendue jusqu'à la salle de bain du sous-sol. Elle reproche en outre à l'Administrateur de ne pas avoir vérifié le plafond situé sous la salle de bain de l'étage ni examiné la salle de bain du sous-sol.

[16] Il appert qu'à la suite de la réception de la décision de l'Administrateur en janvier 2025, la Bénéficiaire a fait appel à son assureur, lequel a procédé à des travaux afin de corriger le dégât d'eau. La Bénéficiaire ne réclame toutefois pas le coût de ces travaux,

⁶ Voir décision A-4, page 5.



mais plutôt les frais qu'elle estime liés à la cause de la problématique soumise à l'Administrateur et aux conséquences qui en ont découlé, soit l'absence de scellant autour de la douche à l'étage ainsi que de la toilette située dans cette même pièce. Ces travaux auraient été exécutés en février et mars 2025.

[17] De son côté, Mme Anne Delage, t.p., conciliatrice pour l'Administrateur, a témoigné avoir constaté que les tuiles de vinyle de la salle de bain à l'étage étaient endommagées. Elle a également précisé qu'il ne lui était pas possible de retirer le revêtement de plancher, le bâtiment étant loué par la Bénéficiaire, ce qui imposait une certaine prudence. Elle a enfin indiqué que la Bénéficiaire n'avait signalé aucune autre déficience et qu'à aucun moment celle-ci ne lui avait demandé d'inspecter ou de se rendre au sous-sol.

[18] La Bénéficiaire réclame les montants qui n'auraient pas été payés par son assureur :

2024		conciatrice Anne Delage	\$114.98 (montant a été remboursé lorsque j'ai fait une plainte suite au rapport).
5 décembre 2024		Visite de Mme Delage	
15 janvier 2025	Rapport d'inspection complété.	Étant donné que le rapport indiquait que c'était un dégât d'eau, j'ai appelé mes assurances.	
30 janvier 2025	Déductible de mes assurances. Assurance n'a pas couvert la cause du problème	Voir pièce justificative (A)	\$500
10 février 2025	Formulaire de plainte envoyé à la GCR	Voir pièce justificative (B)	
10 février 2025	Peu ou pas de scellant de la douche, ce qui a causé une partie du dégât d'eau	Voir évaluation du problème par le plombier, photo (C) et facture (D)	\$747.35
3 mars 2025	Toilette mal installée ce qui a causé une partie du dégât d'eau et un début de moisissure	Voir évaluation du problème par le contracteur, photo (E) et la facture (F)	\$252.93
21 février 2025	Assurance ne couvre pas la différence entre	Voir facture (G)	\$1803.67



21 février et 6 avril 2025	ceramique vs vinyl Les tuiles de la salle d'eau en bas ont commencé à bouger. N'est pas dû à un dégât d'eau mais à la mal installation des tuiles.	Voir la facture (H) notes du contracteur (I)	\$1616.55
Du 24 janvier au 28 février 2025	Pertes de location : Les gens ne pouvaient pas louer mon chalet durant cette période et j'ai dû faire 6 annulations avec une promesse de leur donner 10%. Ils n'ont pas réservé à nouveau.	Incapable de louer pendant 36 jours X \$155 par jour = \$5580. Mes assurances m'ont remboursé \$3060.98. Perte possible de \$2519.02. Voir piece justificative - message d'Airbnb (J)	\$2519.02
De Février 2025 à Février 2028	Augmentation de mes assurances habitation due à toutes les réclamations.	De \$1385 par année à \$1759 par année = \$374 par année d'augmentation X 3 ans. Voir piece justificative (K)	\$1122
6 août 2025	Problème de pression d'eau au niveau de la douche, les robinets des éviers au 2 ^e étage et la laveuse à linge. Pression était à 40 et lorsqu'une maison est sur 2 étages, elle doit être	Voir notes au médiateur (L) et facture (M)	\$270.19

25 août 2025	haute. Les problèmes de pression ainsi que mon puit ont abîmé ma douche et ma laveuse	Voir facture (N) et rapport (O)	\$1246.99
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	-----------



Dates variees du 5 déc 2024 au 25 août 2025	J'ai dû prendre 10 jours de vacances (et une 11 ^e pour l'arbitrage et 12 ^e pour réparation de ma laveuse) pour être présente et disponible, incluant la médiation.	5 déc : visite de la GCR 23, 24 & 27 jan : travaux d'urgence 31 janv : plombier pour la douche 27 et 28 février : Effectuer tous les travaux 21 août : médiation 6 août : plombier 25 août : plombier	$\$339.31 \times 12 = \4071.72
Dates variées du 5 déc 2024 au 25 août 2025	Kms pour me rendre et retourner chez moi	146 kms aller retour $\times 10 = 1460 \text{ kms} \times .72 =$ 5 déc 23 & 24 janv 27 jan 31 jan 27 & 28 fév 6 août 25 août Prochaine visite pour laveuse LG	\$1051,20
26 août 2025	J'ai fait la demande pour aller en médiation à M. Côté et il a accepté. On s'est entendu sur le médiateur et la date. La GCR a aussi accepté d'aller en médiation. Et puis la veille, la GCR s'est retiré ainsi que M. Côté.	Voir facture (P) et réponse affirmative de M. Côté (Q) et réponse négative de M. Côté (R). Je ne devrais pas payer pour des frais de médiation lorsque ce n'est pas moi qui m'est retirée du processus.	\$775



[19] À la suite de l'audition, la Bénéficiaire a précisé que sa réclamation se limitait aux montants de 747,35 \$ pour le scellant prétendument manquant et de 252,93 \$ pour la réparation de la toilette prétendument mal installée, pour un total de 1 000,28 \$. Il y a lieu de souligner que la demande initiale s'élevait à environ 16 000,00 \$.

DÉCISION

[20] À la suite de la réception de la décision de l'Administrateur en février 2025, la Bénéficiaire s'est adressée à son assureur, a déposé une plainte auprès de la RBQ et a demandé la tenue d'une médiation avec l'Entrepreneur. Le dossier ne fait état d'aucune mise en demeure adressée à l'Entrepreneur pour l'exécution de travaux dans la salle de bain, soit après la réception de la décision ou au moment où la Bénéficiaire aurait été avisée des causes alléguées des problématiques.

[21] Considérant que l'assureur n'a pas payé pour les frais qui seraient, d'après la Bénéficiaire, liés à la cause des dommages, celle-ci a donc fait exécuter les réparations par des sous-traitants et réclame maintenant le remboursement des frais engagés, soit ceux relatifs au scellant et aux réparations, auprès de l'Administrateur et de l'Entrepreneur.

[22] Au soutien de sa demande de remboursement des frais encourus pour ajouter le scellant et la réparation de la toilette en vertu du Plan de garantie, la Bénéficiaire réfère le Tribunal à la décision rendue par la Cour supérieure dans *Syndic de Bel Habitat Inc. 2022 QCCS 1111* en invoquant que les règles d'interprétation devraient être assouplies.

[23] Dans l'affaire *Syndic de Bel Habitat inc.*, les bénéficiaires avaient conclu des contrats préliminaires de vente et versé des acomptes importants à l'entrepreneur, lequel a fait cession de ses biens avant la réception des bâtiments. Au moment de la faillite, les travaux étaient inexistantes ou à un stade très préliminaire.

[24] Le litige portait sur l'interprétation de l'article 9 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, lequel prévoit qu'en cas de manquement de l'entrepreneur avant la réception, le plan couvre soit le remboursement des acomptes, soit le parachèvement des travaux, lorsque le bénéficiaire est détenteur du titre de propriété, sous réserve de l'absence d'enrichissement injustifié.

[25] Les bénéficiaires réclamaient le parachèvement des travaux jusqu'à la limite prévue au Règlement, tandis que l'administrateur soutenait que seule la garantie relative au remboursement des acomptes était applicable, compte tenu notamment du stade d'avancement des travaux et du moment de l'acquisition du titre de propriété.



[26] La Cour supérieure a été saisie d'une demande de jugement déclaratoire visant à préciser, dans ce contexte précis, les conditions d'application de l'article 9 du Règlement, notamment quant au moment de la détention du titre de propriété, au degré d'avancement requis des travaux pour qu'il soit question de « parachèvement », et à la portée du pouvoir décisionnel de l'administrateur.

[27] Cette décision s'inscrit dans un cadre factuel distinct du présent dossier. Contrairement à *Bel Habitat*, il n'est pas ici question de la perte d'acomptes ni du choix entre remboursement de ceux-ci et parachèvement d'un bâtiment non reçu au sens de l'article 9 du Règlement.

[28] En l'espèce, la Bénéficiaire réclame plutôt le remboursement de sommes qu'elle a elle-même déboursées pour corriger des prétendues malfaçons affectant des travaux déjà exécutés, situation qui relève d'un régime d'analyse différent et ne soulève pas les enjeux examinés par la Cour supérieure dans *Syndic de Bel Habitat inc.*

Fardeau de preuve

[29] En vertu des principes généraux applicables en matière d'arbitrage et du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, il appartient à la Bénéficiaire de démontrer, par une preuve prépondérante, le bien-fondé de sa réclamation, tant quant à l'existence des déficiences alléguées que quant à leur cause et à leur admissibilité au Plan de garantie.

[30] Dans le présent dossier, le Tribunal rappelle que la Bénéficiaire est en demande, elle a donc le fardeau de preuve.

[31] Le présent arbitrage se tient en vertu du Règlement. Bien que le Tribunal puisse interpréter certaines dispositions d'autres lois dans l'application de son mandat, c'est en vertu du Règlement qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties.

[32] Or, le Tribunal constate que la preuve administrée par la Bénéficiaire ne permet pas d'établir, de façon suffisante, les faits essentiels sur lesquels repose sa réclamation. En effet, la Bénéficiaire n'a pas fait témoigner les personnes qui auraient procédé au constat ou à l'identification des causes alléguées de la problématique. La preuve soumise demeure ainsi incomplète et ne permet pas au Tribunal de conclure que les conditions d'intervention du Plan de garantie sont rencontrées.

[33] Le Tribunal note également que, malheureusement, la Bénéficiaire s'attendait à ce que l'Administrateur et la conciliatrice procèdent à une inspection générale de son bâtiment lors de la visite des lieux. Or, le mandat confié à la conciliatrice n'était pas de réaliser une inspection complète de l'immeuble, mais bien d'enquêter sur les éléments visés par la réclamation et de se prononcer sur son bien-fondé, en l'espèce le caractère déficient allégué du plancher de la salle de bain.



[34] À cet égard, le Tribunal retient qu'à la suite de la réception de la décision de l'Administrateur, la Bénéficiaire a choisi d'entreprendre diverses démarches parallèles, soit de faire appel à son assureur, de déposer une plainte auprès de la Régie du bâtiment du Québec et de solliciter la tenue d'une médiation avec l'Entrepreneur.

[35] Il ressort également de la preuve que la demande de médiation formulée par la Bénéficiaire n'a pas été acceptée par l'Entrepreneur, de sorte que cette démarche n'a pas permis de résoudre le différend ni de clarifier les éléments techniques nécessaires à l'analyse du litige.

[36] Le Tribunal souligne que le choix de la Bénéficiaire de privilégier ces recours et démarches ne la dispensait aucunement de son obligation de présenter, dans le cadre du présent arbitrage, une preuve complète, pertinente et suffisante à l'appui de sa réclamation.

[37] Il importe de préciser aussi que l'Entrepreneur n'a pas été mis en demeure d'effectuer les travaux correctifs au moment où la Bénéficiaire allègue avoir identifié la source des problèmes, soit en janvier, février ou en mars 2025. Aucune preuve n'a été soumise démontrant qu'une telle mise en demeure lui aurait été transmise à cette période, alors que cette étape constitue un préalable nécessaire à l'exercice de ses obligations correctives.

[38] La garantie s'applique lorsque l'Entrepreneur fait défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles, notamment lorsque l'exécution des travaux est entachée de vices ou de malfaçons, ou encore lorsque les travaux n'ont pas été parachevés.

[39] En l'espèce, l'Administrateur ne s'est pas prononcé sur la qualification juridique des problématiques alléguées dans la salle de bain à l'étage, soit à titre de malfaçons ou de vices cachés, et a plutôt retenu qu'elles résultaient d'une mauvaise utilisation du bâtiment.

[40] Le Tribunal estime ne pas être en mesure de déterminer si les défauts invoqués constituent des malfaçons ou des vices cachés, la Bénéficiaire n'ayant pas soumis une preuve complète, pertinente et suffisante pour étayer sa réclamation.

[41] Le Tribunal constate par ailleurs qu'à la suite de la réception de la décision A-14, la Bénéficiaire n'a pas mis l'Entrepreneur en demeure d'exécuter des travaux correctifs. Elle a plutôt présenté, après coup, une réclamation visant le remboursement des montants non couverts par son assureur, qu'elle réclame tant auprès de l'Administrateur que de l'Entrepreneur.

[42] Afin que la garantie prévue aux articles 9.3, 9.4, 10.1 et 10.2 du Plan de garantie⁷ émis en vertu du Règlement trouve application, il appartenait à la Bénéficiaire d'établir, selon la prépondérance de la preuve, l'existence d'une malfaçon ou d'un vice caché

⁷ Pièce A-2



imputable à l'Entrepreneur, de même que le respect de son obligation de dénoncer par écrit ces déficiences à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans les délais prescrits, soit dans l'année suivant la réception du bâtiment pour les malfaçons ou dans les trois ans pour un vice caché.

[43] Or, en l'espèce, la preuve ne permet pas au Tribunal de déterminer si la cause des problématiques alléguées relève d'une malfaçon existante et non apparente ou d'un vice caché au sens du Plan de garantie.

[44] De plus, l'Entrepreneur n'a pas été mis en demeure d'exécuter les travaux que la Bénéficiaire a choisi d'entreprendre comme étant urgents en janvier ou février 2025.

[45] Le Plan de garantie ne prévoit pas le remboursement de travaux que la Bénéficiaire a choisi d'entreprendre de sa propre initiative. Il prévoit plutôt, sous réserve des limites et exclusions applicables, l'obligation pour l'Administrateur d'assurer la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par l'exécution de travaux correctifs effectués en application de la garantie.

[46] Pour l'ensemble de ces motifs, le Tribunal rejette la réclamation de la Bénéficiaire telle que formulée en vertu du Plan de garantie. Le Tribunal précise qu'il n'a pas le pouvoir d'élargir la couverture prévue par ce Plan afin d'y inclure les montants qui n'ont pas été remboursés par l'assureur de la Bénéficiaire.

[47] Ce rejet signifie uniquement que la réclamation ne peut être accueillie dans le cadre du Plan de garantie. Il ne constitue pas une décision sur le bien-fondé des prétentions de la Bénéficiaire à l'égard de l'Entrepreneur au regard du droit civil.

[48] En conséquence, la Bénéficiaire conserve le droit de réclamer ces montants directement à l'Entrepreneur devant les tribunaux civils, et sous réserve des règles de droit applicables, notamment celles relatives à la prescription civile.

[49] Quant aux frais, l'article 123 du Règlement stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...] Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts [...]

[50] Or, considérant que la Bénéficiaire n'a eu gain de cause, les coûts de l'arbitrage doivent être départagés entre l'Administrateur et la Bénéficiaire.

[51] En vertu de la discrétion qui est accordée à l'Arbitre selon l'article 116 du Règlement, les frais d'arbitrage seront partagés entre la Bénéficiaire pour la somme de 25,00\$ et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.



EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[52] **REJETTE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire, sous réserve du droit de la Bénéficiaire de poursuivre l'Entrepreneur devant les tribunaux civils compétents;

[53] **LE TOUT** avec les coûts du présent arbitrage à la charge de la Bénéficiaire jusqu'à concurrence d'un montant de vingt-cinq dollars (25,00\$) et le solde 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

[54] **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 6 février 2026



Me Pamela McGovern, arbitre

