

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

---

## ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

---

Canada

Province de Québec

Dossier SORECONI N° 252603001

LILI ZHU

et

ZHILIN SHEN

(« Bénéficiaires »)

c.

9301-7275 QUÉBEC INC. (HABITATIONS DESSOLEILS)

(« Entrepreneur »)

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)

(« Administrateur »)

---

## DÉCISION ARBITRALE RECTIFIÉE

---

**Arbitre :** Me Michel A. Jeannot, CI Arb.

**Pour les Bénéficiaires :** Me Si Bo Wang

**Pour l'Entrepreneur :** absent

**Pour l'Administrateur :** Me Valérie Lessard

**Date de l'audition :** N/A

**Date de la Décision arbitrale :** 24 février 2026



## I. MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 26 mars 2025.

## II. EXTRAITS PERTINENTS DU PLUMITIF

20-02-2025	Décision de l'Administrateur.
19-03-2025	Réception par le greffe de la SORECONI de la demande d'arbitrage par le procureur des Bénéficiaires, Me Si Bo Wang, <i>Bubé Latreille Avocats</i> .
26-03-2025	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Michel A. Jeannot à titre d'arbitre.
07-04-2025	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur par courriel et avis de l'Administrateur annonçant que la GCR ne participera pas à l'arbitrage et ne fera pas de représentations.
09-04-2025	Lettre aux parties pour recherche de disponibilités pour la tenue d'une conférence téléphonique/conférence préparatoire de gestion.
11-04-2025	Première tentative d'obtenir les disponibilités de l'Entrepreneur, sans réponse.
17-04-2025	Deuxième tentative d'obtenir les disponibilités de l'Entrepreneur, sans réponse.
29-04-2025	Troisième tentative d'obtenir les disponibilités de l'Entrepreneur, sans réponse.
14-05-2025	Courriel aux parties pour confirmer la date de la conférence téléphonique, soit le 27 mai 2025 à 13 h 00.
27-05-2025	Audioconférence/conférence préparatoire de gestion.
22-07-2025	Transmission aux parties de la décision en gestion d'instance.
28-07-2025	Réception du Cahier des Pièces pour les Bénéficiaires.
02-10-2024	Courriel aux parties pour recherche de disponibilités pour la tenue d'une conférence téléphonique/conférence préparatoire de gestion.
06-10-2025	Courriel aux parties pour confirmer la date de la visioconférence, soit le 8 octobre 2025 à 10 h 00.



08-10-2025	Visioconférence de gestion de l'instance.
08-10-2025	Transmission aux parties du suivi de la conférence en gestion d'instance.
02-12-2025	Avis de communications de documents additionnels (Déclarations assermentées de M. Yi Li, Mme Zhilin Shen, Pièce additionnelle P-13, courriel de l'Entrepreneur daté du 21 août 2020 ainsi qu'un plan d'argumentation) par le procureur des Bénéficiaires.
02-12-2025	Réception du complément des pièces des Bénéficiaires.
02-12-2025	Choix de procéder sur dossier par le procureur des Bénéficiaires.
24-02-2026	Décision arbitrale.

### III. QUESTIONS EN LITIGE ET MISE EN CONTEXTE

- [1] La Bénéficiaire Mme Zhilin Shen (ci-après la « **Bénéficiaire** ») soumet une réclamation le 29 novembre 2024 visant le remboursement d'un acompte versé à l'Entrepreneur, 9301-7275 QUÉBEC INC. / HABITATIONS DESSOLEILS (ci-après « **l'Entrepreneur** »), pour la construction d'un immeuble qui n'a jamais été réalisée. La Bénéficiaire allègue que le remboursement d'acompte est couvert par le contrat de garantie et que, par conséquent, elle a droit à ce remboursement.
- [2] Dans sa décision rendue le 20 février 2025, l'Administrateur, Garantie Construction Résidentielle (ci-après « **l'Administrateur** »), a refusé sa réclamation en se fondant sur le délai de prescription de trois ans prévu à l'article 2925 du *Code civil du Québec*. Selon l'Administrateur, les droits des Bénéficiaires seraient prescrits depuis le 30 octobre 2022.
- [3] La Bénéficiaire soumet en arbitrage la décision rendue par l'Administrateur le 20 février 2025.
- [4] L'Administrateur ainsi que l'Entrepreneur n'ont fait aucune représentation. La seule preuve présentée est celle des Bénéficiaires.



#### IV. LA PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

[5] Vu :

[5.1] Les affidavits circonstanciés de M. Yi Li et de Mme Zhilin Shen, lesquels exposent sans contradiction un délai de connaissance inférieur à trois (3) ans de la demande et que les circonstances permettent d'établir que les Bénéficiaires ont de plus été victime des représentations de l'Entrepreneur.

[5.2] Les décisions :

[5.2.1] *Grignon c. Major*, 2016 QCCS 1416;

[5.2.2] *Crépault c. Ville de Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier*, 2022 QCCQ 9306;

[5.2.3] *Développement Métro-Montréal Canada Corp. c. 9027-1586 Québec inc.*, 2004 CanLII 73086 (QC CA);

[5.2.4] *St-Pierre et Terrain DEV Immobilier inc. (Terrain Dev Construction)*, 2024 CanLII 42910 (QC OAGBRN);

[5.2.5] *Zhao et 9310-7275 Québec inc. (Habitations Dessoileils)*, 2025 CanLII 53919 (QC OAGBRN)

#### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[6] **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires

[7] **CONDAMNE** l'Administrateur au remboursement de l'acompte versé par Mme Zhilin Shen à 9301-7275 Québec inc. d'une valeur de 30 000 \$, le tout avec intérêts au taux légal, et l'indemnité additionnelle, à compter du 12 novembre 2024;

[8] **CONDAMNE** l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage.

Montréal, 1 avril 2026

**Michel A. Jeannot, CI Arb.**

