

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 Montréal

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

N° dossier Garantie : 185661-8968 et 185661-12153
N° dossier GAJD: 20252808 et 20251208

Vitaly Markman et Yulia Markman

Bénéficiaires

c.

Les Développements au Tournant de la Gare

Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour les Bénéficiaires :	Mme Yulia Markman
Pour l'Entrepreneur :	M. Raymond Leduc, M. Christophe Thomas et M. Benoit Duhamel
Pour l'Administrateur :	Me Éric Provençal
Date d'audience :	10 mars 2026
Lieu d'audience :	Vidéoconférence (TEAMS)
Date de la décision :	17 août 2026

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires

Activité	Date
Dates auxquelles les réclamations ont été reçues par l'Administrateur	20 septembre 2022 (dossier 185661-8968) 5 août 2024 (dossier 185661-12153)

Activité	Date
Dates d'émission des Décisions de l'Administrateur	16 novembre 2022 (185661-8968) 18 juillet 2025 (dossier 185661-12153)
Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires	3 septembre 2025 (dossier 185661-12153) 3 septembre 2025 (dossier 185661-8968)

LES PIÈCES

- [1] Les Bénéficiaires ont soumis et fait référence aux documents suivants¹ :
- B-1** Document intitulé : « Service après vente (sic) », de Cuisine Mélo, daté du 25 novembre 2022;
- B-2** Rapport d'inspection préparé par M. Francis Lajoie, franchisé indépendant autorisé pour Inspections Lapello inc., daté du 2 décembre 2025;
- B-3** Rapport d'inspection préparé par Madame Célia Lapello pour les inspections en bâtiments Lapello inc., daté du 30 juillet 2024;
- B-4** Une lettre explicative générale intitulée « Explications », préparée par les Bénéficiaires et datée du 4 décembre 2025.
- [2] L'Entrepreneur n'a soumis aucun document faisant plutôt référence aux documents déjà produits par les autres parties.²
- [3] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :
- Cahier de pièces du 15 septembre 2025 :

Document(s) contractuel(s)

- A-1** Contrat préliminaire, ainsi que les annexes³ signées par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le ou vers le 31 août 2020;
- A-2** Contrat de garantie- Bâtiment non détenus en copropriété divise, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 31 août 2020;
- A-3** Formulaire d'inspection pré-réception- Bâtiment non détenu en copropriété ou bâtiment détenu en copropriété divise-Partie privative, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 2 septembre 2020;

Dénonciation(s) et réclamation(s) au dossier de réclamation 185661-8968

- A-4** Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur, le 5 septembre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur, daté du 31 août 2022⁴;
- A-5** Formulaire de réclamation non daté;
- A-6** Courriel de l'avis de quinze (15) jours, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 21 septembre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 31 août 2022 (A-4)⁵;
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

Correspondance(s) au dossier 185661-8968

- A-7** En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la réponse de l'Entrepreneur à l'avis de quinze (15) jours, en date du 29 septembre 2022, incluant :

¹ Le Tribunal s'en tient aux documents évoqués pendant l'audience. Ceci n'exclut en rien l'examen des documents reçus le 4 décembre 2025.

² Le Tribunal s'en tient aux documents évoqués pendant l'audience. Ceci n'exclut en rien l'examen des documents reçus le 8 janvier 2026.

³ Le Tribunal note que les annexes sont dans un ordre qui suggère qu'il manque des documents.

⁴ Seule la page 1 de 3 est communiquée.

⁵ Voir note 2.

- Le Formulaire des mesures à entreprendre, rempli et daté du 29 septembre 2022;
- Le bon d'achat de céramique, daté du 8 juin 2021;
- La fiche client de Vitaly et Yulia Markman, datée du 29 septembre 2022;

Dénonciation(s) et réclamation(s) au dossier de réclamation 185661-12153

- A-8** Courriel du Bénéficiaire (sic), transmis à l'Entrepreneur, le 12 juillet 2024;
- A-9** Courriel du Bénéficiaire (sic), transmis à l'Entrepreneur, le 23 août 2024, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 16 août 2024⁶;
- A-10** Courriel du Bénéficiaire (sic), transmis à l'Entrepreneur, le 4 octobre 2024, incluant :
- Formulaire de dénonciation, daté du 4 octobre 2024⁷;
- A-11** Courriel de l'avis de quinze (15) jours, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 12 août 2024⁸, incluant⁹ :
- Un courriel de dénonciation daté du 12 juillet 2024 (A-8);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

Correspondance(s) au dossier de réclamation 185661-12153

- A-12** En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la réponse de l'Entrepreneur à la dénonciation, en date du 15 juillet 2024;
- A-13** En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant une visite au domicile des Bénéficiaires à la suite de l'envoi du rapport d'inspection des Bénéficiaires, en date du 15 août 2024;
- A-14** En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant un compte rendu de l'Entrepreneur à la suite d'une visite au domicile des Bénéficiaires, en date du 5 septembre 2024, incluant :
- Diverses photos;
- A-15** En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant une visite du couvreur, en date du 5 septembre 2024;
- A-16** En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la visite de conciliation, en date du 2 octobre 2024, incluant :
- Le Guide d'application du DC315 de International Fireproof Technology inc.;
 - Diverses photos;
- A-17** En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la reprise du crépi, daté du 9 octobre 2024;
- A-18** En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant le suivi de la rencontre de conciliation, en date du 2 octobre au 12 novembre 2024;
- A-19** En liasse, échange de courriels entre un représentant de Prével et l'Administrateur concernant une communication de M. Nicolas Grenier, inspecteur en bâtiment, daté du 16 juillet 2025, incluant :
- Le Règlement de construction 1630-19 de la ville de Saint-Constant;
 - Le Règlement numéro 1453-14 de la ville de Saint-Constant;

Autre(s) document (s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-20** Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

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

- A-21** En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 16 novembre 2022 (la « Décision 8968 »), ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-22** En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 18 juillet 2025 (la « Décision 12153 »), ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-23** Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 3 septembre 2025 incluant :
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datées du 17 et du 21 août 2025;
 - Décision 8968 de l'Administrateur datée du 16 novembre 2022 (A-21);
 - Décision 12153 de l'Administrateur datée du 18 juillet 2025 (A-22);
 - Lettres de nomination de l'arbitre, datées du 3 septembre 2025;
 - Code d'arbitrage;

⁶ L'Administrateur indique le 24 août 2024 alors que le document indique plutôt le 16 août 2024.

⁷ Le formulaire est daté du 3 octobre 2024 et non du 4 octobre 2024.

⁸ L'Administrateur indique le 12 août 2025 alors que le document indique plutôt le 12 août 2024.

⁹ Ces pièces ne sont pas incluses au cahier des pièces de l'Administrateur.

➤ Guide de vulgarisation d'arbitrage;
A-24 Curriculum Vitae du conciliateur, Jean-Claude Fillion, architecte (le « Conciliateur »).

INTRODUCTION

- [4] Le ou vers le 21 août 2025, les Bénéficiaires déposaient deux (2) demandes d'arbitrage, soit dans les dossiers 185661-8968 et 185661-12153.
- [5] Le 15 septembre 2025, l'Administrateur transmettait le cahier de pièces consolidé à l'arbitre ainsi qu'aux parties.
- [6] Le 29 octobre 2025, lors d'une conférence préparatoire, le procureur de l'Administrateur, soumettait que la demande en arbitrage des Bénéficiaires, transmise le 21 août 2025, en regard des points de réclamation 2 et 4 de la Décision de l'Administrateur du 16 novembre 2022 (A-21), était irrecevable puisque hors délai.
- [7] Les représentations des parties furent entendues le 5 mars 2026.
- [8] Le 9 mars 2025, le Tribunal accueillait la demande en lien avec le moyen préliminaire, rejetant ainsi la demande d'arbitrage en lien avec les points de réclamation 2 et 4 de la Décision 8968 (A-21).

LES FAITS

- [9] 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 5 septembre 2022 (Dossier 185661-8968) (A-4), une dénonciation écrite à l'Entrepreneur avec copie adressée à l'Administrateur.
- [10] La dénonciation a par la suite fait l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur, reçue le 21 septembre 2022 (A-6).
- [11] 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, les 12 et 15 juillet, 16 août et 3 octobre 2024 (Dossier 185661-12153), une dénonciation écrite à l'Entrepreneur avec copie adressée à l'Administrateur (A-8).
- [12] La dénonciation a par la suite fait l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur, reçue le 23 août 2024 (A-9).
- [13] Le 16 novembre 2022, le Conciliateur soumettait sa Décision (A-21), quant aux points de réclamation suivants :

Point 1	Moulure manquante autour de l'îlot dans la cuisine
Point 2	Couleur de la céramique du salon a été endommagée
Point 3	Taches sur le bois traité de la galerie arrière
Point 4	Carreaux de céramique dans le salon et la salle à manger : pose inégale et pas de niveau
Point 5	Couleur du carrelage céramique dans la salle de bain de l'étage
Point 6	Interrupteur dans le walk-in défectueux
Point 7	Vitrage fissuré à la fenêtre du salon
Point 8	Plafonnier installé au plafond du deuxième étage
Point 9	Balustrade de la terrasse qui bouge

- [14] Les conclusions de la Décision se lisent comme suit :

« POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

PREND ACTE sans statuer sur le point 1, de l'entente intervenue entre les parties en ce qui a trait audit (sic) point par laquelle l'entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux qui y sont mentionnés, et ce, au plus tard d'ici le 15 décembre 2022.

REJETTE la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 2, 3, 4, 5 et 6.

N'INTERVIENDRA PAS à l'égard des points 7, 8 et 9. »

[15] Le 18 juillet 2025, le Conciliateur soumettait sa Décision (A-22), quant aux points de réclamation suivants :

Point 1	Infiltration d'eau
Point 2	Plafond du salon- salle à manger convexe au-dessus de la fenêtre
Point 3	Plafond de la deuxième chambre est taché
Point 4	Fuite au plafond du salon
Point 5	Plafond mansardé de la salle de bain
Point 6	Surfaces des comptoirs doivent être exemptes de tout gonflement
Point 7	Revêtement- clin d'aluminium dégagement 50 mm
Point 8	Revêtement- déclin décroché
Point 9	Maçonnerie - allège non continue avec joints
Point 10	Maçonnerie - allège pente inversée
Point 11	Maçonnerie- accumulation de mortier derrière le mur
Point 12	Maçonnerie - fissure verticale à l'arrière du bâtiment
Point 13	Maçonnerie- solins non visibles
Point 14	Maçonnerie - encorbellement excédant absent au mur coupe-feu
Point 15	Maçonnerie- installation d'une demi-brique sur la première rangée
Point 16	Maçonnerie- absence de chapepleures
Point 17	Maçonnerie- joints de mortier inégaux alignement vertical
Point 18	Solins, moulures et scellant - scellant endommagé ou manquant
Point 19	Solins, moulures et scellant - solins larmiers déficients
Point 20	Solins, moulures et scellant- absence ou déficience- solins allèges en béton
Point 21	Porte d'entrée pas de niveau dans son cadrage
Point 22	Porte d'entrée laisse passer de la lumière
Point 23	Balcon d'allée de béton- tige de coffrage/ armature visible
Point 24	Balcon d'allée de béton - solins non visibles exigés aux jonctions des balcons
Point 25	Balcon d'allée de béton- balustrade manquante
Point 26	Balcon d'allée de béton- béton armé exposé
Point 27	Descente de cave - drain installé trop haut
Point 28	Revêtement du toit incliné - sceller les têtes de clous ainsi que les joints
Point 29	Solins, fascias, émergences et parapets- solin absent ou non visible
Point 30	Solins, fascias, émergences et parapets - déficience des solins briques au toit
Point 31	Installation du lavabo de la cuisine présente des fuites d'eau
Point 32	Isolation - coupe-feu manquant entre poutrelles au sous-sol
Point 33	Mur de soutènement appuyé sur le mur de fondation
Point 34	Extérieur - portes, fenêtres, puits de lumière et verrières
Point 35	Revêtement du toit incliné - têtes de clous du paletage créant des bosses dans les bardeaux
Point 36	Marches de pavé ont bougé

Point 37	Structure du toit - possible infiltration
Point 38	Trottoirs, entrée de garage et stationnements
Point 39	Puits de fenêtres (margelles)
Point 40	Toiture - bardeau relevé « bosses »
Point 41	Intérieur - plafonds, murs, planchers, escalier, cuisine et portes
Point 42	Émergences et parapet- membrane élastomère petit toit
Point 43	Vallonnement au niveau placoplâtre
Point 44	Aménagements extérieurs, mur de soutènement - drainage
Point 45	Détecteur de monoxyde de carbone manquant
Point 46	Signe d'infiltration d'eau
Point 47	Pression d'eau
Point 48	Plancher du salon

[16] Les conclusions de la Décision se lisent comme suit :

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

REJETTE la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 et 44.

CONVIENT de revoir le point 1 au plus tard d'ici le 15 décembre 2025

N'INTERVIENDRA PAS à l'égard des points 45, 46 et 47.

N'A PAS À STATUER à l'égard du point 48. »

- [17] Le 21 août 2025, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement, et ce, pour contester les points 2 et 4 de la Décision 8968 (A-23).
- [18] Le 17 août, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement, et ce, pour contester les points 1, 6, 7, 21, 43 et 48 de la Décision 12153 (A-23).

LA QUESTION EN LITIGE

- [19] La demande d'arbitrage formulée par les Bénéficiaires, en lien avec la Décision12153 (points de réclamation 6 et 7), est-elle bien fondée en faits et en droit?

LE DROIT

- [20] L'article 10 du Règlement se lit comme suit :

« La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

(...)

4⁰ la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

(...).

[21] L'article 18 du Règlement spécifie notamment que :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :
(...)

5⁰ dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

(...) »

[22] 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 :

1⁰ pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
2⁰ 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. »

[23] 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.

REPRÉSENTATIONS DES BÉNÉFICIAIRES

[24] Me Provençal formule une réserve préliminaire quant au témoignage de M. Francis Lajoie, particulièrement s'il décide de faire des commentaires en lien avec le rapport de Mme Lapello (B-3).

[25] La représentante des Bénéficiaires, Mme Markman, précise que M. Lajoie traitera des points 9 à 17.

[26] Me Provençal indique que ces points n'avaient pas été annoncés ni traités dans la conférence de gestion du 28 octobre 2025.

[27] L'Entrepreneur s'objecte au traitement des points annoncés.

[28] Madame Markman revient sur la décision portant sur le moyen préliminaire soumis par l'Administrateur et sur lequel le Tribunal a rendu une décision le 9 mars 2026.

[29] Le Tribunal passe en revue le procès-verbal du 28 octobre 2025.

[30] En ce qui a trait au rapport 2 décembre 2025, M. Lajoie précise qu'il a fait l'examen des lieux avec Mme Lapello et que c'est elle qui a rédigé le rapport (B-3).

[31] Le Tribunal prend sous réserve, une objection de Me Provençal en lien avec le témoignage de M. Lajoie, au sujet du rapport signé par Mme Lapello (B-3).

[32] M. Lajoie précise ce qui suit quant au point 7 de la réclamation:

- le revêtement directement appuyé sur la maçonnerie doit avoir son jeu d'air pour la ventilation;
- après révision du rapport de Mme Lapello, il pense que le point soumis est une erreur de Mme Lapello;
- il n'y a pas d'enjeu et le point de réclamation devrait donc être retiré.

[33] Mme Markman, précise ce qui suit quant au point 6:

- le nettoyage des planchers afin de retirer des résidus de ciment, a endommagé son comptoir;
- le fait qu'il y avait beaucoup d'eau utilisée lors du nettoyage, cela a notamment endommagé l'îlot de cuisine (gonflement des panneaux au pourtour du plancher);
- elle a envoyé immédiatement un courriel et des photos à l'Entrepreneur (M. Christophe Thomas), le 15 août 2022;
- il y a eu un délai de plus de neuf (9) mois avant que les travaux correctifs soient effectués par Cuisine Mélo;
- le 7 février 2023, après les travaux correctifs, elle a signé le document B-1, bien qu'elle ne fût pas satisfaite des travaux;
- par la suite, elle a été très insistante quant au fait que la finition n'était pas acceptable;
- l'Entrepreneur lui a indiqué qu'il ne reviendrait pas, puisque le document avait été signé sans mention d'insatisfaction;
- lors d'une discussion avec le Conciliateur, celui-ci lui aurait recommandé de toujours indiquer, par écrit, si elle n'était pas satisfaite des travaux.

CONTRE- INTERROGATOIRE DU REPRÉSENTANT DES BÉNÉFICIAIRES

[34] Aux questions de Me Provençal, Mme Markmam indique que :

- avant les travaux, il n'y avait pas d'enjeu;
- les travaux de nettoyage ont été faits par des gens envoyés par M. Leduc;
- à sa souvenance, ces travaux ont eu lieu en novembre 2021;
- elle a pris d'autres photos en novembre 2022, après les travaux, pour démontrer que les travaux correctifs n'étaient pas satisfaisants.¹⁰

[35] Aucune question n'est posée en contre-interrogatoire, par l'Entrepreneur.

REPRÉSENTATIONS DE L'ENTREPRENEUR

[36] M. Leduc indique que :

- il y a effectivement des travaux de nettoyage qui ont été faits sur la céramique;
- il pense que c'est au mois de septembre ou octobre 2021;
- il avait connaissance du problème et c'est pourquoi Cuisine Méla a été mandaté;
- les travaux correctifs ont eu lieu le 7 février 2023;
- il a de la difficulté à croire que Cuisine Mélo aurait mal exécutées les travaux;
- il souligne que le problème est plutôt lié à l'entretien.

[37] M. Thomas indique que :

- Cuisine Mélo a effectué les travaux;
- Le courriel du 12 juillet 2024 (A-22) confirme que le problème de l'îlot avait été corrigé, le 7 février 2023.

REPRÉSENTATIONS DE L'ADMINISTRATEUR

[38] Le Conciliateur précise ce qui suit :

¹⁰ Ceci s'avérera inexact, puisque les travaux correctifs ont eu lieu le 7 février 2023.

- c'est la première fois qu'il entend parler du dommage lié au nettoyage de la céramique;
- ce qui avait été dénoncé est que les panneaux ne devraient pas gonfler avec le temps;
- il aurait posé des questions à savoir comment Mme Markman nettoyait son plancher, ce à quoi elle aurait précisé le faire avec une vadrouille et de l'eau;
- ceci peut causer un léger gonflement des panneaux;
- il s'agit donc d'une mauvaise utilisation des lieux;
- de surcroît, la période de réclamation pour les malfaçons est expirée;
- il ne s'agit pas d'un vice caché;
- quant à la signature du bon de travail (B-3), il est vrai qu'il a invité Mme Markman d'écrire, à l'avenir, toute indication d'insatisfaction.

CONTRE- INTERROGATOIRE DU REPRÉSENTANT DE L'ADMINISTRATEUR

[39] Mme Markman n'a pas de questions.

[40] L'Entrepreneur n'a pas de questions.

PLAIDOIRIES

[41] Mme Markman demande si l'état mental peut être pris en compte pour le délai.

[42] Le Tribunal échange avec Mme Markman au sujet de photos prises après les travaux et elle propose d'envoyer celles-ci après l'audition - un délai est accordé.

[43] Le Tribunal donne un délai de réponse pour l'Administrateur et l'Entrepreneur pour commenter par écrit, suite à la réception des photos.

[44] L'Entrepreneur indique qu'il n'a rien à ajouter.

[45] Me Provençal indique que :

- le point 7 devrait être retiré, puisque du propre avoeu de l'expert des Bénéficiaires, il n'y a pas d'enjeu;
- pour ce qui est du point 6, il y a une réclamation pour des travaux correctifs mal exécutés;
- or, tel qu'il l'a été démonté, il s'agit plutôt d'un enjeu d'utilisation des lieux;
- rien ne fait état de correctifs mal exécutés;
- le délai pour malfaçons est expiré;
- ce n'est pas un vice caché;
- il comprend l'importance de cette réclamation pour Mme Markman, mais il faut s'en remettre au Règlement.

[46] Me Provençal s'engage à transmettre son cahier d'autorités dans les vingt-quatre (24) heures¹¹

ANALYSE ET DISCUSSION

[47] Il est bon de rappeler qu'il appartient aux parties de remplir le fardeau de preuve qui incombe à chacun, selon les articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec qui se lisent comme suit :

« 2803 C.c.Q. **Fardeau de la preuve** 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.

¹¹ Le cahier d'autorités a été reçu le 11 mars 2026. Décisions : ABB Inc. et Alstom Canada Inc. c. Domtar et al. [2017] 3 R.C.S. 461 et Groupe 4M Inc. c. Olivier Couture et Anne-Claude Archambault, GAJD 20210604, Mme Rosanna Eugeni, arbitre, décision du 27 mars 2022.

2804 C.c.Q **Existence d'un fait** La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

- [48] Le Tribunal en vient à la conclusion que les Bénéficiaires n'ont pas démontré, par prépondérance de preuve, que la Décision 12153 de l'Administrateur, en regard du point 6 et 7, était erroné, et ce, pour les raisons qui suivent.
- [49] Quant au point 6, le Tribunal retient que :
- il y a eu un dommage suite au nettoyage, ce que M. Leduc confirme;
 - il y a eu des réparations;
 - aucune photo ou autre document ne permet de déterminer que ce travail de réparation, effectué par Cuisine Méla, a été mal fait;
 - la preuve pointe plutôt à un problème de boursoufflement lié à l'entretien des lieux.
- [50] Quant au point 7, le Tribunal retient le témoignage de l'expert des Bénéficiaires, Monsieur Francois Lajoie, à l'effet que la réclamation n'a pas lieu d'être.
- [51] Tenant compte de ce qui précède, le Tribunal met de côté l'objection de Me Provençal en lien avec le témoignage de M. Lajoie.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande des Bénéficiaires en regard des points 6 et 7, soumis à l'arbitrage;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 18 juillet 2025;

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

WESTMOUNT, le 17 août 2026

Louis-Martin Richer

Me Louis-Martin Richer
Arbitre accrédité