

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec

Organismes d'arbitrage autorisés par la Régie du bâtiment du Québec :
Société pour la résolution des conflits (SORECONI)

N^{os} dossiers Garantie : 216953-14225
N^{os} dossiers SORECONI : 260128001

Entre
Construction Alain Lebeau & Associés inc.
Entrepreneur
ET
Michelle Lachapelle
Sylvain Paquin
Bénéficiaires
ET
Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Patrick Brunelle Derick Sarrazin
Pour les Bénéficiaires :	Michelle Lachapelle Sylvain Paquin
Pour l'Administrateur :	M ^e Jeanne Perrault Anne Delage
Date de la sentence :	11 août 2026

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

Michelle Lachapelle
Sylvain Paquin
72, rue Albert-Lippé
Saint-Jean-de-Matha, Qc. J0K 2S0

ENTREPRENEUR :

Construction Alain Lebeau & Associés inc.
290, rang Saint-Pierre
Saint-Jean-de-Matha, Qc. H0K 2S0
a/s M^e Patrick Brunelle
BD Avocats
75 rue St-Pierre Nord
Joliette, Qc. J6E 5X8

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Jeanne Perrault
4101 rue Molson bureau 300
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/SORECONI
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

PIECES

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Rapport de forage;
- E-2 : Certificat d'analyses;
- E-3 : En liasse, factures;
- E-4 : En liasse, calendrier des interventions;
- E-5 : Photographie de l'eau;
- E-6 : Vidéographie de l'eau;
- E-7 : Photographie du filtre;
- E-8 : Vidéographie du filtre
- E-9 : Rapport d'analyse de l'eau à multiples dates

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-1 Décision de l'Administrateur datée du 20 novembre 2025, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur ;
- A-2 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 23 mars 2026 incluant :
☐ Décision de l'Administrateur datée du 20 novembre 2025 (voir A-1) ;
☐ Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 28 janvier 2026 ;
☐ Lettre de nomination de l'arbitre datée du 23 mars 2026 ;
- A-3 Curriculum vitae de la conciliatrice Anne Delage ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel des Bénéficiaires envoyé à l'Entrepreneur le 1er octobre 2025, incluant :
☐ Formulaire de dénonciation daté du 1er octobre 2025 ;
- A-5 Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 16 octobre 2025
- A-6 Courriel de l'avis de 15 jours envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 17 octobre 2025, incluant :
☐ Formulaire de dénonciation daté du 1er octobre 2025 (voir A-4) ;
☐ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces) ;

Document(s) contractuel(s)

- A-7 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 1er avril 2022 ;
- A-8 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 1er avril 2022 ;
- A-9 Attestation d'acompte signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 1er avril 2022 ;
- A-10 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur 20 octobre 2022 ;

Correspondance(s)

- A-11 Courriel des Bénéficiaires envoyé à l'Administrateur le 18 novembre 2025 concernant les résultats des tests d'eau et les factures des frais encourus à titre de mesures urgentes et conservatoires, incluant :
☐ Certificat d'analyses de l'eau
☐ Factures diverses
- A-12 Courriel des Bénéficiaires envoyé à l'Administrateur le 19 novembre 2025 pour ajouter des frais encourus à titre de mesures urgentes et conservatoires, incluant :
☐ Facture ;

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

- A-13 Courriel d'avis de prise en charge des travaux envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 15 janvier 2026 conformément à la décision de l'Administrateur rendue le 20 novembre 2025 (voir A-1) ;
- A-14 Rapport de la rencontre de prise en charge daté du 20 janvier 2026 ;
- A-15 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur.

Introduction	4
Le droit	4
Historique du dossier	7
Faits depuis le 2 juillet 2026	12
FRAIS DE L'ARBITRAGE	15
CONCLUSION	15

Introduction

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) à la suite d'une décision de l'Administrateur rendue le 20 novembre 2025, puis d'une prise en charge du 15 janvier 2026, demande reçue par SORECONI le 28 janvier 2026 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 23 mars 2026.

Le droit

- [2] En introduction, le Tribunal rappelle qu'il est un tribunal statutaire créé en vertu d'un *Règlement*, et non pas, un tribunal judiciaire de droit commun, et qu'il est saisi d'un recours contre l'Administrateur du plan de garantie GCR.

- [3] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*, *Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

- [4] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre d'un administrateur d'un plan de garantie ; selon la Cour d'appel dans l'arrêt *3223701 Canada inc. c. Darkallah*¹:

[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler. La garantie réglementaire n'écarte pas pour autant la garantie légale contre les vices cachés stipulée dans le C.c.Q. : elle vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit.

- [5] L'article 18 du *Règlement* stipule :

5° [...] 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;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties,

¹ 2018 QCCA 937.

l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

[6] La Cour d'appel dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*² :

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au Règlement pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil. Régime d'ordre public^[5]³, le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. Par la mise en place d'une procédure arbitrale qui implique non seulement l'entrepreneur, mais aussi la personne ayant accepté d'agir à titre de garantie, le législateur veille à ce que les propriétaires et les occupants d'un bâtiment neuf ne fassent pas les frais des délais d'un recours en dommages-intérêts pour vices cachés. De cette façon, le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. De plus, comme le rappelle l'arbitre, un entrepreneur qui omet d'effectuer des réparations requises peut voir son adhésion au plan de garantie annulée et sa licence d'entrepreneur suspendue ou annulée par la Régie du bâtiment^[6]⁴.

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au Règlement dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*^[7]⁵:

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujéti au Règlement.

[70] Le plan de garantie vise entre autres la réparation des vices de construction et malfaçons, ainsi que la réalisation et le parachèvement des travaux. L'article 79.1 de la Loi prévoit que l'entrepreneur, qui est tenu d'adhérer à un plan de garantie, doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution des travaux de construction couverts par le plan de garantie. L'article 74 du Règlement dispose que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de

² 2013 QCCA 1211.

³ [5] Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du [Règlement](#). Voir aussi *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*, [2011 QCCA 56](#), paragr. [13]; *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, [2004 CanLII 47872 \(QC CA\)](#), J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. [11].

⁴ [6] [Loi sur le bâtiment](#), L.R.Q. c. B-1.1, art. 79.1. Voir les paragraphes 43 et 44 de la décision arbitrale interlocutoire – suspension du 2 octobre 2012.

⁵ [7] *Garantie habitation du Québec inc. c. Jeannot*, [2009 QCCS 909](#).

l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ». L'administrateur agit, en quelque sorte, comme caution des obligations d'exécution et de réalisation de l'entrepreneur.

- [7] La compétence juridictionnelle étant déterminée par le *Règlement*, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche en vertu du droit en vigueur ; la Cour suprême du Canada affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*⁶ :

14. [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...].

26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice.

- [8] Sur la base de l'arrêt de la Cour suprême du Canada dans *The Labour Relations Board and the Construction Industry Panel of Nova Scotia*⁷, la Cour d'appel a jugé dans l'arrêt *Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc.*⁸ que l'arbitre a le pouvoir d'émettre une ordonnance de faire ou ne pas faire un acte dans le cadre de sa compétence juridictionnelle :

[46] However, the Supreme Court of Canada declared in *The Labour Relations Board and the Construction Industry Panel of Nova Scotia*[12]⁹ that the issuance of orders of specific performance should not be approached in the same way the Superior Court considers an injunction. Therefore, the two remedies are to be distinguished.

[47] In *Association des pompiers de Montréal inc.*[13]¹⁰, this Court was called to decide whether an arbitrator whose jurisdiction is governed by the *Labor Code* can legally issue an order to force reintegration of an employee or whether such an order was within the exclusive jurisdiction of the Superior Court. My colleague Morrisette J. stated the following:

[51] Ne reste donc à résoudre pour nos fins actuelles que la question de savoir si un arbitre du travail régi par le *Code du travail* rend une décision *ultra vires* en prononçant une ordonnance comme celle qui

⁶ 2006 CSC 14.

⁷ [12] *Tomko v. Labour Relations Board (N.S.) et al.*, [1977] 1 S.C.R. 112, 122-123.

⁸ 2012 QCCA 385.

⁹ [12] *Tomko v. Labour Relations Board (N.S.) et al.*, [1977] 1 S.C.R. 112, 122-123.

¹⁰ [13] *Association des pompiers de Montréal inc. c. Ville de Montréal*, J.E. 2011-699, 2011 QCCA 631.

est en cause ici parce que cette ordonnance est une injonction du ressort exclusif de la Cour supérieure.

[60] [...] Il en serait ainsi parce que la législature provinciale n'aurait pas compétence, constitutionnellement parlant, pour investir les arbitres d'un tel pouvoir, celui-ci étant de la nature d'une injonction et donc du ressort exclusif des cours supérieures canadiennes. Cette proposition procède d'un **formalisme désincarné** (« toute ordonnance de faire ou de ne pas faire est une injonction et inversement ») que condamne la juge Wilson dans l'arrêt *Sobeys*, lorsqu'elle observe qu'il faut se garder dans ce domaine « de sacrifier le fond à la forme ». **La proposition ne mérite donc pas qu'on s'y arrête plus longtemps en 2011 car, après les arrêts *Tomko* et *Sobeys*, elle ne peut être que fausse. (nos caractères gras)**

[48] This Court has previously recognized that various tribunals can issue orders to perform or restrain from doing acts, which are not construed as injunctions submitted to the exclusive jurisdiction of the Superior Court[14]¹¹.

Historique du dossier

[9] Le dossier a fait l'objet de trois conférences de gestion en plus d'une audience qui fut au final, une autre conférence de gestion ; le tout s'est conclu en des engagements de l'Entrepreneur et une ordonnance du Tribunal de se conformer aux engagements dans les délais de rigueur fixés.

[10] Ce qui suit est un extrait du contenu de la sentence arbitrale du 8 avril 2026.

[11] DÉBUT DE LA CITATION

Différend

[11.1] Il est apparu à la conférence de gestion, ce qui était ignoré des Bénéficiaires et de la représentante de la GCR, que le différend que l'Entrepreneur a et qu'il demande au Tribunal de trancher n'est pas la décision du 20 novembre 2025 *point 1 : Eau du puits déficiente* mais bien, selon sa demande d'arbitrage du 28 janvier 2026 envoyée au greffe de l'organisme d'arbitrage, ses travaux correctifs déjà effectués et certains à compléter au printemps :

(Extraits) Une décision a été rendue le 20 novembre 2025 par l'administrateur du plan de garantie (Garantie Construction Résidentielle) et a été reçue par l'Entrepreneur le 12 décembre 2025.

En ce sens, l'Entrepreneur s'est déplacé sur les lieux afin de procéder aux mesures correctives le 14 décembre 2025. Malgré cela, le 15 janvier 2026, l'Entrepreneur a reçu un avis de prise en charge des travaux de la part de l'administrateur du plan de garantie.

La présente constitue une demande formelle d'arbitrage au sens des articles 106 et suivants du Règlement [...]. L'Entrepreneur **cherche à**

¹¹ [14] *Québec (Procureur Général) v. Progress Brand Clothing Inc.*, [1979] C.A. 326, 331.

obtenir constat que les mesures correctives furent mises en place
par celui-ci conformément à la décision du 20 novembre 2025.

- [11.2] Le procureur de l'Entrepreneur, et le représentant de l'Entrepreneur, confirment le contenu de cette demande d'arbitrage.
- [11.3] Le représentant affirme qu'il a toujours désiré procéder aux travaux correctifs et ne pas avoir été avisé par GCR
 - [11.3.1] de ses intentions de prise en charge ;
 - [11.3.2] ni de sa visite de prise en charge de janvier 2026 avant la prise en charge.
- [11.4] Les parties, soit les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, ont convenu qu'une solution pratique serait que le Tribunal d'arbitrage conclut à retourner le dossier à la GCR pour qu'elle rende une nouvelle décision sur les travaux correctifs déjà effectués par l'Entrepreneur et ceux qui restaient à compléter après les conditions hivernales (et sur tout autre élément que la GCR jugera approprié).

Suspension de la conférence de gestion à vendredi 10 avril 2026 à 14 heures

- [11.5] Les parties, soit les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, ont convenu qu'une solution pratique serait que le Tribunal d'arbitrage –
 - [11.5.1] se dessaisisse du dossier d'arbitrage ; et
 - [11.5.2] conclue à retourner le dossier à la GCR pour qu'elle rende une nouvelle décision sur les travaux correctifs déjà effectués par l'Entrepreneur et ceux qui restaient à compléter après les conditions hivernales.
- [11.6] Les parties et la procureure de la GCR ont convenu de suspendre la conférence de gestion jusqu'à ce vendredi 10 avril 2026 à 14 heures pour permettre à la procureure de la GCR de demander la position de sa cliente sur la conclusion suggérée au paragraphe précédent.
- [11.7] Il va de soi qu'à la suite de la nouvelle décision de GCR, les parties auront la possibilité de se pourvoir en arbitrage de cette décision selon les dispositions du *Règlement* si elles le souhaitent.
- [11.8] Sinon, le Tribunal d'arbitrage restera saisi du fond de la demande d'arbitrage et fixera une date d'audience.

[12] FIN DE LA CITATION

[13] Ce qui suit est un extrait de la sentence arbitrale du 10 avril 2026.

[14] DÉBUT DE LA CITATION

- [14.1] En continuation de la conférence de gestion tenue le 8 avril et de la sentence arbitrale de gestion du 8 avril, continuation tenue ce jour par moyens technologiques (Zoom) avec les personnes citées en page

couverture de la présente sentence d'une durée de vingt-huit minutes, il a été discuté de ce qui suit.

La position de la GCR

[14.2] La GCR considère que le Tribunal d'arbitrage n'a pas à retourner le dossier à la GCR pour qu'une nouvelle décision soit rendue sur des travaux effectués après sa décision du 20 novembre 2025 car elle considère que l'Entrepreneur ne s'est pas conformé à sa décision du 20 novembre 2025 et qu'elle était justifiée de prendre en charge les travaux ordonnés, vu le défaut de l'Entrepreneur.

[14.3] Le Tribunal entendra donc la demande d'arbitrage au fond.

[15] FIN DE LA CITATION

[16] Ce qui suit est un extrait de la sentence arbitrale du 20 mai 2026.

[17] DÉBUT DE LA CITATION

[17.1] Après deux conférences de gestion tenues les 8 et 10 avril dernier, la cause a été fixée pour procéder au fond le 20 mai 2026.

[17.2] La veille de l'audience, le 19 mai, le procureur de l'Entrepreneur a demandé de suspendre le processus, affirmant en être arrivé à une entente, ce à quoi le Tribunal a répondu qu'il accorderait une suspension que si les Bénéficiaires et la GCR y consentaient.

[17.3] Par courriel du 19 mai, la procureure de la GCR a écrit consentir à la suspension, mais sous condition de la tenue d'une conférence de gestion ce 20 mai :

afin de consigner officiellement les prochains jalons, notamment :

- prendre acte des travaux correctifs à être effectués par l'entrepreneur;
- fixer une date ultérieure pour un éventuel arbitrage au fond, au besoin, afin de maintenir votre saisine.

[17.4] Au cours de la conférence de gestion du 20 mai qui a remplacé l'audience au fond prévu, en présence des personnes citées sur la page couverture de la présente sentence, il a été discuté de ce qui suit.

[17.5] L'Entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux correctifs exigés par la problématique dénoncée par les Bénéficiaires.

[17.6] La procureure de la GCR a tenu à ce que l'Administrateur fasse part à l'Entrepreneur de certains paramètres quant aux travaux correctifs et les parties ont discuté avec la conciliatrice de la GCR de ces paramètres, le tout en l'absence de l'arbitre soussigné pour permettre à tous de discuter librement.

[17.7] Au retour de l'arbitre, les parties et la GCR ont demandé au Tribunal de suspendre le processus d'arbitrage jusqu'au 15 juillet 2026 pour permettre à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs et les tests

requis pour s'assurer de leur conformité dont il s'est engagé, demande accueillie par le Tribunal.

CONCLUSION

[17.8] À la suite des représentations de part et d'autre, pour les motifs exprimés lors de la conférence de gestion, le Tribunal d'arbitrage :

[17.8.1] **PREND ACTE** de l'engagement de l'Entrepreneur par l'entremise de son procureur d'effectuer les travaux correctifs et les tests de conformité requis ;

ET LUI ORDONNE de s'y conformer ;

[18] FIN DE LA CITATION

[19] Ce qui suit est un extrait de la sentence arbitrale du 2 juillet 2026.

[20] DÉBUT DE LA CITATION

FAITS DEPUIS LE 20 MAI

[20.1] Au cours d'une audience d'une durée de 90 minutes, il a été discuté de ce qui suit.

[20.2] Alors qu'un nouveau puits a été creusé, un problème entre l'Entrepreneur et la GCR est survenu quant au genre de test d'eau à être effectué.

[20.3] Vu le différend, le Tribunal a convoqué les parties pour faire le suivi prévu le 15 juillet dès aujourd'hui 2 juillet.

[20.4] Pour l'Entrepreneur, le test d'eau devait être comme les autres tests qu'il a fait ailleurs, et non le test requis par la GCR.

[20.5] Le Tribunal a rappelé que la décision de la GCR qui a ordonné les travaux réfère à la Loi et que la seule ordonnance que le Tribunal peut rendre, c'est de se conformer à la Loi ; voici un extrait de la décision de la GCR du 20 novembre 2025 :

Dans tous les cas, le résultat attendu est que l'eau fournie soit potable et conforme au Règlement sur la (Q-2, r. 40), et qu'elle soit fournie en quantité suffisante pour desservir le bâtiment des qualité de l'eau potable bénéficiaires.

L'entrepreneur devra, à la suite des travaux correctifs, fournir le rapport de forage et le résultat de l'analyse de l'eau conformément à l'annexe 1 du (Q-2, r. 40), analyse qu'il aura Règlement sur la qualité de l'eau potable fait effectuer par un laboratoire accrédité, à l'administrateur et aux bénéficiaires.

[20.6] L'Entrepreneur plaide sa bonne foi : il a communiqué par courriel avec Richard Massé de la GCR dans le but de discuter des tests et ce dernier lui a répondu par courriel qu'il allait lui revenir ;

- [20.6.1] un long débat a eu lieu sur le fait que l'Entrepreneur liait, ou non, le présent dossier avec celui d'une autre maison du voisinage qui n'avait pas rapport, débat non pertinent ici.
- [20.7] La conciliatrice de la GCR a communiqué avec le Ministère de l'Environnement quant au test à être effectué et le courriel issu de ce Ministère a été communiqué à tous à l'audience.
- [20.8] L'Entrepreneur s'est engagé à faire faire ce test d'eau en conformité avec ce courriel du Ministère, à le déposer auprès d'un laboratoire au plus tard lundi le 6 juillet 2026, et à procéder aux travaux correctifs au plus tard à la fin de la première semaine de retour des vacances de la construction qui se termine le vendredi 7 août 2026, le tout sous des délais de rigueur à défaut de quoi, son dossier d'arbitrage sera rejeté entraînant une prise en charge immédiate par la GCR sans autre avis ni délai.
- [20.9] Le courriel du Ministère est en Annexe de la présente sentence.

CONCLUSION

- [20.10][19] À la suite des représentations de part et d'autre, pour les motifs exprimés lors de la conférence de gestion, le Tribunal d'arbitrage :
- [20.10.1] [19.1] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de se conformer à ses engagements qui sont :
- 20.10.1.1. [19.1.1] 1. Au plus tard le lundi 6 juillet 2026, il remettra à un laboratoire le(s) échantillon(s) d'eau pris chez les Bénéficiaires pour effectuer les tests d'eau en conformité avec l'Annexe de la présente (le texte de l'Annexe de la présente sentence ET incluant le pdf en pièce jointe envoyé dans un autre fichier que cette sentence) ;
- 20.10.1.2. [19.1.2] 2. **Au plus tard le lundi 6 juillet 2026, il communiquera par courriel au Tribunal** et aux personnes dont les adresses de courriels apparaissent en page 2 de la présente sentence en c.c., :
- 20.10.1.2.1.1. [19.1.2.1] un document émis par le laboratoire à l'effet qu'il a reçu le(s) échantillon(s) pour effectuer les tests ;
- 20.10.1.2.1.2. [19.1.2.2] un document émis par le laboratoire (qui peut-être sur le même document) qui indique que les tests qu'il va effectuer sont conformes avec l'Annexe à la présente sentence (incluant le fichier joint à la présente sentence) ;
- 20.10.1.2.1.3. [19.1.2.3] une évaluation du délai d'émission de ces tests (le Tribunal a compris que ce ne sera pas supérieur à 15 jours) ;

20.10.1.3. [19.1.3] 3. Le jour de la réception de ces tests, l'Entrepreneur communiquera le résultat de ces tests émis par le laboratoire par courriel au Tribunal et aux personnes dont les adresses de courriels apparaissent en page 2 de la présente sentence en c.c.,

20.10.1.4. [19.1.4] 4. Au plus tard le vendredi 7 août 2026, il effectuera les travaux correctifs en accord avec le résultat des tests en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, dans le but de corriger une fois pour toute et de façon définitive la problématique à la dénonciation des Bénéficiaires et à la décision de la GCR du 20 novembre 2025 ;

[20.10.2] [19.2] **ORDONNE** que tous les délais exprimés au sous-paragraphe précédent sont des délais de rigueur, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans ces délais de rigueur, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur, sans autre avis ni délai, de prendre en charge **ET** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sera rejetée par le Tribunal d'arbitrage, sans autre avis ni délai.

[20.10.3] [19.3] **DEMANDE** aux parties de communiquer avec le Tribunal avant le 7 août 2026 si le dossier est réglé avant cette date et qu'il peut être clos ;

[20.10.1] [19.4] **DEMEURE** à la disposition de tous pour rendre toute ordonnance appropriée, le cas échéant ;

[21] FIN DE LA CITATION

Faits depuis le 2 juillet 2026

[22] Le 10 août 2026, le Tribunal, n'ayant eu aucune nouvelle depuis le 2 juillet, a communiqué avec l'Entrepreneur à savoir s'il pouvait fermer le dossier vu qu'il n'y aurait plus de différend à trancher vu que la date du 7 août était passée.

[23] Par l'entremise de son procureur, l'Entrepreneur a répondu le 10 août :

Mon client m'informe qu'il a reçu la potabilité de l'eau et que tout a été fait de ce côté. Quant aux autres analyses demandées, tout a été demandé rush au laboratoire qui sont toujours en analyse. Voici toutes les bouteilles qui ont été prise. On a informé mon client que 75% des tests ont été fait. S'il s'avérait qu'il y aurait d'autres correctifs qui seront nécessaires suivant les résultats, ils seront faits dans les jours suivants. Cependant, tout a été fait le 14 juillet et personne ne peut aller plus vite. Conséquemment, nous vous demandons de bien vouloir suspendre le temps qu'on obtienne les résultats du laboratoire.

Je vous annexe une photo de la glacière de toutes les analyses qui ont été prise et le certificat de la potabilité.

Qui plus est, on me confirme qu'il n'y a plus aucun sable dans l'eau.

[24] Le 10 août, à la suite du courriel du procureur de l'Entrepreneur, par l'entremise de sa procureure, l'Administrateur demande l'exécution de l'ordonnance du 2 juillet 2026 :

Si nous comprenons que l'obligation prévue au paragraphe 19.1.1 de la sentence arbitrale du 2 juillet 2026 semble avoir été exécutée, force est toutefois de constater que les obligations prévues aux paragraphes 19.1.2 et suivants n'ont pas été respectées, et ce, malgré le caractère expressément impératif des délais fixés par le Tribunal.

Plus particulièrement, le paragraphe 19.1.2 prévoyait qu'au plus tard le **6 juillet 2026**, l'Entrepreneur devait transmettre au Tribunal et aux parties :

19.1.2.1. un document émis par le laboratoire confirmant la réception des échantillons aux fins des tests;

19.1.2.2. un document émis par le laboratoire confirmant que les tests à effectuer étaient conformes à l'Annexe à la sentence;

19.1.2.3. une évaluation du délai d'émission des résultats, le Tribunal ayant alors compris que celui-ci ne serait pas supérieur à quinze (15) jours.

Or, ces éléments ne nous ont été transmis ni le 6 juillet 2026, ni dans les jours qui ont suivi. En particulier, aucune information ne nous a été communiquée quant à un éventuel délai d'analyse supérieur à quinze (15) jours, alors même que cette information faisait expressément partie des obligations imposées à l'Entrepreneur.

La sentence prévoyait également, au paragraphe 19.1.3, que :

« Le jour de la réception de ces tests, l'Entrepreneur communiquera le résultat de ces tests émis par le laboratoire par courriel au Tribunal et aux personnes dont les adresses de courriels apparaissent en page 2 de la présente sentence en c.c. »

Enfin, le paragraphe 19.1.4 imposait à l'Entrepreneur d'effectuer, **au plus tard le 7 août 2026**, les travaux correctifs requis en fonction des résultats des tests, conformément aux règles de l'art et à son obligation de résultat.

Nous sommes maintenant au-delà de cette échéance, sans avoir reçu l'ensemble des résultats requis et sans que les travaux correctifs ordonnés aient été réalisés, le tout sans que les informations exigées par la sentence aient été communiquées en amont dans les délais prescrits.

À cet égard, le paragraphe 19.2 de la sentence est sans équivoque :

« ORDONNE que tous les délais exprimés au sous-paragraphe précédent sont des délais de rigueur, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans ces délais

de rigueur, ORDONNE à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur, sans autre avis ni délai, de prendre en charge ET la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sera rejetée par le Tribunal d'arbitrage, sans autre avis ni délai. »

Dans ces circonstances, et considérant le non-respect des obligations et délais de rigueur imposés par la sentence arbitrale, **GCR procédera à la prise en charge conformément au paragraphe 19.2 de la sentence, sans autre avis ni délai.**

Nous ne pouvons donc consentir à la suspension demandée, laquelle aurait pour effet de prolonger des délais que le Tribunal a précisément qualifiés de délais de rigueur.

DÉCISION

- [25] Le Tribunal rejette la demande de suspension de l'Entrepreneur, rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur dans ce dossier et accueille la demande de la GCR d'exécuter la sentence arbitrale émise le 2 juillet 2026 et de prendre en charge les travaux correctifs.
- [26] Malgré le texte clair de l'ordonnance du 2 juillet, aucune communication n'a été envoyée au Tribunal le 6 juillet 2026, l'Entrepreneur est donc en défaut de se conformer à son engagement et à l'ordonnance depuis le 7 juillet – le premier courriel reçu date du 10 août et il est en réponse à une demande du Tribunal.
- [27] L'Entrepreneur a pris des engagements envers le Tribunal qui constitue un contrat judiciaire.
- [28] Les dates de l'échéancier ont été librement déterminées par l'Entrepreneur.
- [29] Le Tribunal a ordonné le 2 juillet 2026 que les dates d'engagements librement déterminées par l'Entrepreneur soient de rigueur.
- [30] Le Tribunal a le pouvoir de faire appel à l'équité quand les circonstances le justifient (article 116 du *Règlement*), alors que l'équité est une balance dans laquelle, les intérêts des Bénéficiaires doivent aussi être considérés ;
 - [30.1] depuis le 2 juillet, mais à aucun moment avant le courriel du 10 août en réponse à la demande du Tribunal vu que les dates du 6 juillet et 7 août, pourtant clairement établies comme délai de rigueur, étaient passées, il n'a été question d'une base pour mettre de côté ce délai de rigueur, il n'en voit pas non plus dans le courriel du 10 août.
- [31] Pour rappel, le présent dossier découle du fait que ;
 - [31.1] l'Administrateur a rendu une décision le 20 novembre 2025 ordonnant des travaux correctifs, puis a envoyé un avis de prise en charge le 15 janvier 2026 ;
 - [31.2] l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage le 28 janvier 2026 d'une prise en charge, affirmant avoir effectués des travaux et a ajouté à la conférence de gestion du 8 avril 2026 que certains étaient à compléter au printemps ;

(Extrait de sa demande d'arbitrage) La présente constitue une demande formelle d'arbitrage au sens des articles 106 et suivants du Règlement [...]. L'Entrepreneur cherche à obtenir constat que **les mesures correctives furent mises en place** par celui-ci conformément à la décision du 20 novembre 2025.

- [32] Force est de constater que les travaux correctifs ordonnés le 20 novembre 2025 par l'Administrateur n'ont pas été complétés ;
- [32.1] ni au printemps (qui se termine le 20 juin 2026) comme mentionné à la conférence de gestion du 8 avril 2026 en commentant sa demande d'arbitrage du 28 janvier 2026 ;
- [32.2] ni au 15 juillet 2026 (avant les vacances de la construction) comme mentionné le 20 mai 2026 à l'audience ;
- [32.3] ni au 7 août 2026 comme l'Entrepreneur s'y est engagé librement et formellement devant le Tribunal, à l'intérieur d'une ordonnance du 2 juillet 2026 stipulant que cette date était de rigueur.
- [33] Il ne reste à l'Entrepreneur aucune base fondée en faits et en droit pour maintenir le présent dossier d'arbitrage ouvert depuis le 28 janvier 2026.

FRAIS DE L'ARBITRAGE

- [34] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur

- [35] En conformité avec la transaction signée et l'article 123 du *Règlement*, les frais de l'arbitrage sont partagés moitié moitié entre l'Entrepreneur et l'Administrateur GCR.

CONCLUSION

- [36] **POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

- [36.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;
- [36.2] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur de prendre en charge les travaux correctifs en conformité avec le paragraphe [19.2] de la sentence arbitrale du 2 juillet 2026 et l'alinéa 6 de l'article 18 du *Règlement* à la suite de sa décision du 20 novembre 2025 à partir de la date des présentes ;
- [36.3] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à parts égales entre *Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* (l'Administrateur) et *Construction Alain Lebeau & Associés inc.* (l'Entrepreneur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, 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 SORECONI pour leur part respective, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 11 août 2026



ROLAND-YVES GAGNÉ Arbitre

Entrepreneur :
M^e Patrick Brunelle
BD Avocats

Administrateur :
M^e Jeanne Perrault

Bénéficiaires :
Se représentent seuls