

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^o dossier Garantie : 12045
N^o dossier CCAC : S25-041701

Entre

RUI ZHAO

(le « Bénéficiaire »)

Et

9301-7275 QUÉBEC INC. (HABITATIONS DESSOLEILS)

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : M^e Giacomo Marchisio

Pour le Bénéficiaire : M^e Elia Ouba

Pour l'Entrepreneur : Absent
Pour l'Administrateur : Absent
Date de l'audience : 27 mai 2025
Date de la décision : 30 mai 2025

SENTENCE ARBITRALE

HISTORIQUE PROCÉDURAL

- [1] Le 17 avril 2025, le Bénéficiaire dépose auprès du CCAC une demande d'arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (Chapitre B-1.1, r. 8) (ci-après, le « Règlement »).
- [2] Le 2 mai 2025, le CCAC notifie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, et désigne le soussigné comme Arbitre.
- [3] Ce même jour, le soussigné demande aux parties d'indiquer leurs disponibilités respectives pour une conférence de gestion au sujet de la mise en état du dossier.
- [4] Le 5 mai 2025, l'Administrateur informe le soussigné que, selon l'Administrateur, « *la demande d'arbitrage est hors délai et dépasse amplement le délai de 30 jours prévu au règlement* ».
- [5] Toutefois, le lendemain, 6 mai 2025, l'Administrateur indique à l'Arbitre et aux autres parties qu'il ne souhaite pas participer à l'arbitrage.
- [6] Le 7 mai 2025, le Bénéficiaire, donnant suite à la plus récente communication de l'Administrateur, demande à l'Arbitre de procéder par défaut.
- [7] Le 8 mai 2025, l'Arbitre réagit aux correspondances des parties dans ces termes :
- À défaut de recevoir d'autres représentations de part et d'autre d'ici le 9 mai 2025 à 17h00 (le délai identifié dans la communication aux parties du 2 mai 2025), le soussigné est d'avis qu'il y a lieu de constater que ce dossier procédera par défaut.*
- Dans cette éventualité, la conférence de gestion sera remplacée par une courte ordonnance du soussigné contenant les directives pour la mise en état du dossier par le Bénéficiaire et l'audition au fond (...).*
- [8] N'ayant pas reçu de réponse à sa communication, ni de la part de l'Administrateur, ni de celle de l'Entrepreneur, le 12 mai 2025, l'Arbitre rend l'ordonnance suivante :

Après étude et analyse du dossier :

- *considérant la décision de l'Administrateur de ne pas participer à l'arbitrage;*
- *considérant l'absence de réponse de l'Entrepreneur dans le délai prévu;*
- *considérant les représentations du Bénéficiaire;*

Pour ces motifs, l'arbitre :

- *fixe au 27 mai 2025, à compter de 9h00, l'audition virtuelle sur le fond dans le présent dossier (un lien Teams sera transmis au Bénéficiaire la veille de l'audition);*
- *ordonne au Bénéficiaire de déposer tous les éléments de preuve au soutien de ses prétentions d'ici le 23 mai 2025 à 17h00, accompagnés au besoin de traductions assermentées;*
- *ordonne au Bénéficiaire de déposer la liste des témoins qu'il entend appeler à l'audience d'ici le 23 mai 2025 à 17h00;*
- *ordonne au Bénéficiaire de déposer un plan d'argumentation succinct, avec autorités à l'appui, résumant les prétentions et les moyens du Bénéficiaire d'ici le 23 mai 2025 à 17h00.*

- [9] Le 20 mai 2025, l'Administrateur réitère son souhait de ne pas participer à l'arbitrage, prenant soin, toutefois, de déposer un cahier de pièces, conformément aux directives de l'Arbitre contenues dans sa première communication aux parties en date du 2 mai 2025.
- [10] Conformément aux directives de l'ordonnance du 12 mai 2025, le 22 mai 2025, le Bénéficiaire dépose son propre cahier de pièces, ainsi que la liste de témoins appelés à l'audience, le tout accompagné d'un plan d'argumentation avec autorités à l'appui.
- [11] Conformément à l'ordonnance du 12 mai 2025, l'audience sur le fond se déroule le 27 mai 2025, par le biais de la plateforme *Microsoft Teams*.
- [12] Lors de l'audience, l'Arbitre entend les témoignages du Bénéficiaire (M. Rui Zaho) et d'une ancienne employée de l'Entrepreneur (Mme Koko Hu), en poste lors des événements pertinents.

- [13] Les conclusions du Bénéficiaire, telles que reproduites dans son plan d'argumentation et amplifiées lors de la plaidoirie, recherchent la restitution de l'acompte versé par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur, le remboursement des frais de traduction encourus par le Bénéficiaire pour la traduction de la correspondance versée au dossier (dont une partie importante a été rédigée en chinois mandarin), ainsi qu'une condamnation au paiement d'intérêts au taux légal avec l'indemnité additionnelle, à compter du 11 juin 2024.

SURVOL DES PRINCIPAUX FAITS

- [14] Le 17 décembre 2018, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur signent un contrat préliminaire (Pièce A-1) ainsi que des documents connexes (incluant le plan de garantie, Pièce A-2) concernant une maison unifamiliale détachée sise au 5951, rue Auteuil, Brossard (Québec) J4Z 1N1.
- [15] À la signature du contrat, le Bénéficiaire remet à l'Entrepreneur un acompte de 20 000,00\$ (Pièces B-2 et A-5).
- [16] L'article 8.1 du contrat préliminaire dispose que la clôture de la vente aura lieu le 30 septembre 2019 (Pièce A-1, clause 8.1.1).
- [17] Le 13 juillet 2020, le Bénéficiaire communique par courriel avec l'Entrepreneur (Pièce B-3, traduction certifiée chinois mandarin-anglais) :

I recently learned from your phone call that the townhouse I reserved at Avenue Auteuil through your company cannot be constructed and delivered by the end of this year. I have two inquiries that require your assistance:

1. I request further accurate information, including any official government emails or documents rejecting the construction permit for this plot.

2. Please compile all email correspondence and a timeline of applications related to this plot during the construction approval process. Once organized please forward these to me so I can determine how to address this issue and my claims.

- [18] Le 15 juillet 2020, l'Entrepreneur envoie une réponse détaillée au Bénéficiaire par l'entremise de Mme Koko Hu (Pièce B-3). Par ce courriel, l'Entrepreneur informe le Bénéficiaire du fait qu'il ne peut clôturer la vente en raison de la suspension, par la municipalité, du permis de construction de l'immeuble, et ce suite à des problèmes de refoulement d'égouts qui affecteraient le secteur. L'Entrepreneur ajoute que la municipalité n'effectuera pas de travaux correctifs avant 2023.
- [19] De surcroît, l'Entrepreneur précise ce qui suit (Pièce B-3):

In summary, our project cannot break ground before 2023, even under ideal circumstances.

Our company has suffered significant losses in this project. However, in the spirit of client accountability and recognizing that policy changes are force majeure, we agree that clients may unconditionally terminate the contract. Considering clients' actual housing needs, for those who wish to withdraw from the contract, we propose that if they are willing to choose other property types in our other developments, we will offer a one-time discount of CAD 30,000. (...) For clients unwilling to withdraw, we are willing to wait with you for the completion of the government's municipal engineering before constructing your new home.

(Soulignements ajoutés)

- [20] Ce même jour, le Bénéficiaire répond à l'Entrepreneur afin de lui faire part de son insatisfaction et de solliciter des explications additionnelles, ce que l'Entrepreneur fait le lendemain, 16 juillet 2020, toujours par l'entremise de Mme Hu (Pièce B-3).
- [21] Dans son courriel de réponse, l'Entrepreneur observe :
- The delivery date of the property was provided as an estimated timeframe, which we believe Koko communicated to you during the sales process. (...) To uphold accountability, we have decided to absorb most financial losses ourselves, offer refunds to clients who wish to cancel and provide compensation for those willing to continue cooperation (sic) .*
- [22] Le 17 juillet 2020, le Bénéficiaire réagit aux plus récentes explications de l'Entrepreneur. Il exige une compensation pour les pertes subies en raison des retards, ou encore l'achat d'une autre propriété de l'Entrepreneur au même prix prévu au contrat préliminaire (Pièce B-3).
- [23] Le 20 juillet 2020, l'Entrepreneur répond en ces termes au Bénéficiaire (Pièce B-3) :
- (...) we believe the fairest resolution now is to proceed with the original contract (except for the delivery date, which will be adjusted to align with the government's lifting of restrictions). Once the project resumes, we will construct your home according to the original standards and price (...).*
- [24] Ce même jour, le Bénéficiaire réagit aux observations de l'Entrepreneur comme suit :
- (...) Regarding the proposal of keeping the original contract and purchasing another property from your company, given the potential new problems that may arise from the implementation of this contract, we are cautious.*
- [25] Le 21 juillet 2020, l'Entrepreneur répond au Bénéficiaire afin de résumer sa position (Pièce B-3) :

(...) Under the current circumstances, if you are dissatisfied with our solutions, we cannot force them. The government's refusal to issue new construction permits is beyond our control. We have exhausted all efforts to resolve your housing issue and retain your property in our system. If you choose not to purchase another property from us, we respect your decision. Our company guarantees that we will fulfill the contract by constructing your home at the agreed price and specifications in the foreseeable future.

(Soulignements ajoutés)

- [26] Il s'agit de là de la dernière communication au dossier de la part de l'Entrepreneur.
- [27] Trois ans plus tard, en juillet 2023, le Bénéficiaire effectue des suivis auprès de l'Entrepreneur (Pièce B-4), mais demeure sans nouvelles de ce dernier.
- [28] Le 10 juin 2024, le Bénéficiaire dépose une demande de remboursement d'acompte auprès de l'Entrepreneur (Pièce A-5).
- [29] En parallèle, le 11 juin 2024, le Bénéficiaire avise l'Administrateur de sa réclamation (Pièce A-6).
- [30] Le 12 septembre 2024, l'Administrateur rend une décision rejetant la réclamation du Bénéficiaire au motif qu'elle est prescrite (Pièce A-10).
- [31] Le 17 mars 2025, le Bénéficiaire informe l'Administrateur avoir tout juste pris connaissance de la décision, cette dernière ayant été transmise à la mauvaise adresse courriel du Bénéficiaire alors qu'il était à l'extérieur du pays (Pièce B-6).
- [32] Enfin, comme mentionné ci-dessus, le 17 avril 2025, le Bénéficiaire dépose une demande d'arbitrage auprès du CCAC.

LE CADRE JURIDIQUE

- [33] D'entrée de jeu, il importe de résumer sommairement le cadre juridique applicable au présent arbitrage.
- [34] Dans un premier temps, il est acquis que l'Arbitre agit comme arbitre statutaire (et non pas conventionnel)¹ saisi sur une base *de novo*², et que s'il est appelé à trancher le différend conformément aux règles de droit, il peut aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient³.

¹ *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, 2016 QCCS 5593 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/gvqc9>>, au par. 59.

² *St-Pierre et Terrain DEV Immobilier inc. (Terrain Dev Construction)*, 2024 CanLII 42910 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/k4lpw>>, au par. 3 (citant *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*, 2018 QCCS 5286 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>, au par. 24).

³ Article 116 du Règlement. Voir aussi : *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, 2016 QCCS 5593

- [35] Ensuite, il est également acquis que le Règlement est d'ordre public, et qu'il « *fixe les modalités et limites du Plan de garantie, de même que les dispositions essentielles du contrat de garantie auquel souscrivent les bénéficiaires* »⁴. Ainsi, par souci de simplicité, le soussigné ne réfèrera donc qu'aux dispositions du Règlement, afin d'éviter les répétitions avec le plan de garantie souscrit par le Bénéficiaire (Pièce A-2).
- [36] Sur ce point, il importe de souligner que la signature par l'Entrepreneur du plan de garantie lie l'Administrateur (art. 136 du Règlement) et que, essentiellement, ce dernier est appelé à jouer le rôle de caution à l'égard des réclamations du bénéficiaire à l'encontre de l'entrepreneur qui font l'objet d'une couverture par le Règlement⁵.
- [37] En ce qui concerne la réclamation du Bénéficiaire, elle prend assise sur l'art. 9(1) du Règlement, en vertu duquel, dans le cas d'un contrat de vente relatif à un bâtiment non détenu en copropriété divise, le Bénéficiaire a droit, en cas de manquement de l'entrepreneur avant la réception du bâtiment, au remboursement des acomptes versés, jusqu'à concurrence de 50 000\$ (art. 13(1) du Règlement).
- [38] La jurisprudence arbitrale est constante à l'effet que le contrat préliminaire est subsumé sous la notion de contrat de vente pour les fins de l'art. 9(1) du Règlement⁶.
- [39] La mise en œuvre de cette garantie requiert une dénonciation à l'Entrepreneur (art. 17.1(2) du Règlement). En cas d'absence de réponse ou de réponse insatisfaisante de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire peut saisir par écrit l'Administrateur (art. 18 du Règlement). À défaut d'entente, l'Administrateur statue sur la demande de réclamation (art. 18(5) du Règlement).
- [40] Enfin, le bénéficiaire insatisfait d'une décision de l'administrateur doit soumettre le différend à l'arbitrage selon le délai prévu par le Règlement (arts. 19 et 107 du Règlement).

LES QUESTIONS EN LITIGE

- [41] Le présent arbitrage soulève deux questions, à savoir :
- a. La réclamation du Bénéficiaire est-elle recevable eu égard au délai prévu à l'art. 107 du Règlement ?
 - b. Dans l'affirmative, le Bénéficiaire a-t-il droit au remboursement de l'acompte versé à l'Entrepreneur, ainsi qu'au paiement des autres montants et intérêts réclamés ?

(CanLII), <<https://canlii.ca/t/gvqc9>>, au par. 61.

⁴ *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, 2016 QCCS 5593 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/gvqc9>>, au par. 41.

⁵ *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, 2016 QCCS 5593 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/gvqc9>>, au par. 42.

⁶ *Excellent et Habitations Entourages inc.*, 2024 CanLII 135275 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/k8x7d>>, au par. 91 (citant l'affaire *Syndic de Bel Habitat inc.*, [2022 QCCS 111](#)).

[42] Pour les motifs exprimés ci-après, l'arbitre est d'avis qu'il y a lieu de répondre par l'affirmative à ces deux questions.

a. La réclamation du Bénéficiaire est-elle recevable eu égard au délai prévu à l'art. 107 du Règlement ?

[43] Comme mentionné ci-dessus, bien que l'Administrateur ait décidé de ne pas prendre part à l'audience, ce dernier a soulevé que la demande du Bénéficiaire serait hors délai.

[44] D'emblée, l'Arbitre se doit de vérifier si ce moyen est bien fondé.

[45] Pour rappel, l'art. 107 du Règlement dispose que « *La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur (...)* »⁷.

[46] La jurisprudence arbitrale est constante : le délai prévu à l'art. 107 du Règlement n'est pas un délai de rigueur, et ce dernier peut être prorogé par l'Arbitre si les circonstances le justifient⁸.

[47] Or, une analyse attentive du dossier révèle que l'Administrateur a notifié sa décision à une adresse courriel différente de celle identifiée par le Bénéficiaire (Pièce A-10), lequel avait pris soin d'aviser l'Administrateur de mettre à jour ses coordonnées, étant sur le point de partir en Chine à compter du mois d'août 2020 (Pièce B-6), où l'accès à sa précédente adresse courriel Gmail était très difficile, voire impossible⁹.

[48] Dans ses échanges avec le Bénéficiaire, l'Administrateur a par ailleurs reconnu cette méprise (Pièce B-6) : « *We [a]cknowledge that we don't (sic) send you the Decision to the email that you gave us on (sic) august and we are sorry about that* ».

[49] Ainsi, bien que l'Administrateur ait rendu sa décision le 12 septembre 2024, ce n'est qu'au retour de son voyage de Chine (vraisemblablement entre le 10 et le 17 mars 2025¹⁰), que le Bénéficiaire a pu, selon son témoignage corroboré par la correspondance au dossier (Pièce B-6) prendre connaissance de cette décision.

[50] Il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage n'a été déposée que le 17 avril 2025 (Pièce A-11), soit, de deux à huit jours après l'échéance du délai de 30 jours prévu par l'art. 107 du Règlement.

[51] Lors de l'audience, ni le Bénéficiaire ni son procureur n'ont fourni d'explications

⁷ Selon la jurisprudence arbitrale, l'envoi par courriel, avec accusé de réception, est valide pour les fins de cette disposition : *Syndicat de la copropriété Terrasses Godin et Habitations Terrasses Godin inc.*, 2024 CanLII 71472 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/k632g>>, au par. 62.

⁸ *Javard et Groupe Pentian Développements inc.*, 2024 CanLII 134152 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/k8tf4>>, aux par. 21-22; *SDC Le 801 Rockland Outremont et 9211-5401 Québec inc.*, 2022 CanLII 54058 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jpwxv>>, par. 6.

⁹ Le second témoin appelé par le Bénéficiaire, Mme Hu, a corroboré l'existence de difficultés d'accès aux boîtes courriel Gmail, qu'elle a été à même de constater lors de ses déplacements en Chine.

¹⁰ La décision de l'Administrateur (Pièce A-10) inclut une liste d'accusés de réception, dont le plus ancien remonte au 10 mars 2025 à 8h32.

détaillées relativement au dépassement de ce délai. Cependant, l'Arbitre retient du témoignage du Bénéficiaire que le retour au Canada après une longue période d'absence, ainsi que ses difficultés à s'exprimer en langue anglaise (ce dernier n'ayant aucune maîtrise de la langue française), peuvent expliquer ce retard.

- [52] À l'instar de la Juge Ginette Piché dans l'affaire *Takhmizdjian c. Soreconi*¹¹, le soussigné est d'avis qu'il serait foncièrement inéquitable de rejeter la demande d'arbitrage sur la seule base de ce léger dépassement.
- [53] Par conséquent, compte tenu de la preuve au dossier et des circonstances particulières de l'affaire, le soussigné relève le Bénéficiaire de son défaut de procéder à l'arbitrage dans le délai prévu au Règlement, et rejette le motif d'irrecevabilité de l'Administrateur.

b. Dans l'affirmative, le Bénéficiaire a-t-il droit au remboursement de l'acompte versé à l'Entrepreneur, ainsi qu'au paiement des autres montants et intérêts réclamés ?

- [54] Pour l'essentiel, la thèse du Bénéficiaire se résume comme suit : si le contrat préliminaire prévoyait comme date de clôture le 30 septembre 2019 (Pièce A-1), cette date n'a été arrêtée qu'à titre indicatif et, en tout état de cause, les parties ont convenu de la reporter en raison de différents retards qui empêchaient l'Entrepreneur de débiter les travaux avant l'année 2023.
- [55] À la lumière de la preuve documentaire au dossier, ainsi que des témoignages du Bénéficiaire et de Mme Hu, l'Arbitre constate que les parties ont effectivement convenu d'un report de la date de clôture, et que ce n'est qu'à compter du refus de l'Entrepreneur d'exécuter ses obligations, qui commence à se manifester au début du mois de juillet 2023 (Pièce B-4) et se cristallise au plus tard lors de l'absence de réponse à la plus récente dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur du 10 juin 2024, que le délai de prescription prévu à l'art. 2925 du *Code civil du Québec* n'a commencé à courir.
- [56] Cette conclusion s'impose pour les raisons suivantes.
- [57] Dans la correspondance pertinente (Pièce B-3), l'Entrepreneur confirme à plusieurs reprises son désir de maintenir le contrat, malgré les retards. À titre d'exemple, l'Entrepreneur déclare :
- « *For clients unwilling to withdraw, we are willing to wait with you for the completion of the government's municipal engineering before constructing your new home* » (courriel du 15 juillet 2020) ;
 - « *The delivery date of the property was provided as an estimated timeframe, which we believe Koko communicated to you during the sales process* » (courriel du 16 juillet 2020) ;
 - « *we believe the fairest resolution now is to proceed with the original contract (except*

¹¹ *Takhmizdjian c. Soreconi* (Société pour la Résolution des conflits Inc.), 2003 CanLII 18819 (QC CS), <<https://canlii.ca/t/645s>>, au par. 25.

for the delivery date, which will be adjusted to align with the government's lifting of restrictions) » (courriel du 17 juillet 2020) ;

- « *Our company guarantees that we will fulfill the contract by constructing your home at the agreed price and specifications in the foreseeable future* » (courriel du 21 juillet 2020).

[58] Partant, ces courriels constituent un commencement de preuve (art. 2865 du *Code civil du Québec*) qui rend vraisemblable et non simplement possible la thèse du Bénéficiaire, en plus de rendre recevable le témoignage du Bénéficiaire (art. 2863 du *Code civil du Québec*).

[59] L'Arbitre accepte le témoignage du Bénéficiaire selon lequel après avoir pris connaissance des explications de l'Entrepreneur en juillet 2020, et compte tenu des bouleversements plus largement occasionnés par la pandémie de Covid-19, il a décidé de ne pas insister sur le maintien de la date de clôture originale prévue au contrat (Pièce A-1).

[60] Le témoignage du Bénéficiaire est cohérent avec ses agissements au début de l'été 2023, reflétés notamment dans un courriel daté du 4 juillet 2023, dans lequel le Bénéficiaire demande à l'Entrepreneur une mise à jour :

In my previous email exchanges, you mentioned that specific arrangements for the construction of this plot might be announced in 2023. I am writing to inquire about any updates or conclusions that can be shared with me. As your client, I hope to receive more information regarding the progress of the housing construction.

[61] Qui plus est, la thèse du Bénéficiaire est corroborée par Mme Koko Hu (à l'époque des faits en litige, représentante aux ventes de l'Entrepreneur), qui a témoigné de manière précise et convaincante.

[62] À la lumière de la preuve, l'Arbitre conclut que les parties ont effectivement convenu de reporter la date de clôture, au minimum, jusqu'à l'année 2023¹², modifiant ainsi le contrat préliminaire.

[63] Ainsi, ce n'est qu'à partir du mois de juillet 2023, alors qu'il devient progressivement clair que, par son silence prolongé, l'Entrepreneur n'a pas l'intention de se conformer à ses obligations, que l'Entrepreneur est en défaut. Qui plus est, son silence prolongé manifeste clairement l'intention de ne pas se conformer à ses obligations, ce qui donne ouverture à une demeure de plein droit.

[64] En effet, selon la doctrine, il y a demeure de plein droit non seulement lorsque l'obligation est déjà exigible, « *mais également au cas où le débiteur bénéficierait d'un terme non encore échu* », ¹³ ce qui est le cas ici, les parties ayant omis de fixer un

¹² Pièce B-3: « *our project cannot break ground before 2023, even under ideal circumstances* ».

¹³ Didier Lluellas et Benoît Moore, *Droit des obligations*, 2e éd., Éditions Yvon Blais, 2018, aux par. 2814 et 2814.1.

nouveau terme (art. 1512 du *Code civil du Québec*) pour la conclusion du contrat de vente de l'immeuble.

- [65] En conclusion, en date du 17 avril 2025, jour du dépôt de la demande d'arbitrage, les droits du Bénéficiaire n'étaient pas prescrits.
- [66] Cette conclusion demeure intacte malgré l'existence, dans le contrat préliminaire, d'une clause imposant la modification par écrit de ce contrat¹⁴. En effet, selon la Cour d'appel du Québec, un tel type de clause peut être neutralisé par une entente verbale non équivoque confirmée par la conduite ultérieure des parties¹⁵. C'est le cas en l'espèce.
- [67] Reste maintenant à traiter de la demande d'octroi des intérêts moratoires et de l'indemnité additionnelle.
- [68] Vu l'issue de l'arbitrage, l'Arbitre estime qu'il y a lieu d'accorder ces réclamations, tel que le permet le Règlement¹⁶, et ce à compter du 11 juin 2024, soit la date de dépôt de la réclamation auprès de l'Administrateur.
- [69] Vu l'issue de l'arbitrage, l'Arbitre condamne également l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage, le tout conformément à l'art. 123 du Règlement.
- [70] Enfin, en s'inspirant de l'art. 339 du *Code de procédure civile*, qui reflète plus généralement une règle d'équité, l'Arbitre fait droit à la demande de remboursement du Bénéficiaire pour les frais de traduction encourus, qui s'élèvent à 1 483,18\$ (Pièce B-7).

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE :

- [71] **REJETTE** le motif d'irrecevabilité de La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ;
- [72] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de M. Rui Zhao ;
- [73] **CONDAMNE** La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) au remboursement de l'acompte versé par M. Rui Zhao à 9301-7275 Québec Inc. d'une valeur de 20 000\$, le tout avec intérêts au taux légal, et l'indemnité additionnelle, à compter du 11 juin 2024 ;
- [74] **CONDAMNE** La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) à verser à M. Rui Zhao la somme de 1 483,18 \$ dans un délai de 30 jours à compter de la présente décision ;

¹⁴ Pièce A-1, clause 6.4: « Any amendment to the Preliminary Contract shall be made by means of a writing signed by the Parties (...) ».

¹⁵ *Développement Métro-Montréal Canada Corp. c. 9027-1586 Québec inc.*, 2004 CanLII 73086 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/q0fwz>>, aux par. 4-5.

¹⁶ *St-Pierre et Terrain DEV Immobilier inc. (Terrain Dev Construction)*, 2024 CanLII 42910 (QC OAGBRN), <https://canlii.ca/t/k4lpw>, para. 120.

- [75] **CONDAMNE** l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage ;
- [76] **RÉSERVE** les droits de l'Administrateur La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) à être indemnisée par 9301-7275 Québec Inc.

Montréal, le 30 mai 2025



M^e Giacomo Marchisio