

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

PLAN DE GARANTIE  
Dossier no. : 024176 et 024177

**SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION  
DES  
CONFLITS INC.**

Dossiers no. :  
021219001 021219002  
030523001 030515001  
020702001 020628001

---

**HASMIK TAKHMIZDJIAN  
JACK BARDAKJIAN  
NOUBAR TAKMIZDJIAN  
SONIA TAKHMIZDJIAN**

Bénéficiaires  
Demandeurs

c.

BETAPLEX INC.

Entrepreneur  
Intimé

et

LA GARANTIE des Bâtiments  
Résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

Administrateur du plan de garantie  
Mise en cause

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENIELS NEUFS**

---

**7 juin 2004**

ARBITRE :  
Marcel Chartier, avocat  
507, Place d'Armes, bureau 1525  
Montréal, QC  
H2Y 2W8

## **IDENTIFICATION DES PARTIES :**

BÉNÉFICIAIRES	Sonia Takhmizdjian Noubar Takhmizdjian Tél. : 450-969-4762 / Fax : 450-686-9267 199 rue Duché Laval, Qc H7X 3R9
BÉNÉFICIAIRES	Hasmik Takhmizdjian Jack Bardakjian 203 rue du Duché Laval, Qc H7X 3R9
PROCUREURS DES BÉNÉFICIAIRES	Me Janson et Larante a/s Me Martin Janson tél. : 514-355-4111 / Fax : 514-355-8980
ENTREPRENEUR	Betaplex Inc 132 Principale Laval, QC H7X 3R9
PROCUREURS DE L'ENTREPRENEUR	Mes Schneider et Gaggino a/s Me Marco Gaggino 375 Chemin Bord du Lac Dorval, Qc H95 2A5 Tél. : 514-631-8787 / Fax : 514-631-0220
ADMINISTRATEUR	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ inc. 5930 Boul. Louis H.-Lafontaine Anjou, Qc H1M 1S7
PROCUREURS DE L'ADMINISTRATEUR	Mes Brodeur et Savoie a/s Me François Caron Tél. : 514 353-9960 poste 184 Fax 514-353-3393

## **HISTORIQUE DU DOSSIER :**

BÂTIMENTS CONCERNÉS : 199 ET 203 DU DUCHÉ, LAVAL

A) POUR LE 199 DU DUCHÉ, LAVAL

23 novembre 2001	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception de la maison
19 décembre 2001	Acte de vente du bâtiment par l'entrepreneur au bénéficiaire devant le notaire Éric Baillie
3 mars 2002	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur relativement à « water infiltration problem »
17 avril 2002	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur où l'on peut lire : « there was a problem with water entering the house »
18 avril 2002	Dans le dossier 0207001 (onglet 7, 199 du Duché) on peut lire encore dans une lettre du bénéficiaire Jack Bardakjian à l'entrepreneur : « in addition the water infiltration ... »
22 mai 2002	Rapport d'inspection par l'administrateur
26 juin 2002	Lettre de la Régie du Bâtiment relativement à des problèmes d'eau et corrections
26 juillet 2002	Réclamation écrite des bénéficiaires
10 décembre 2002	Rapport d'inspection pour l'administrateur par M. Pierre Bonneville, inspecteur
28 janvier 2003	Rapport de l'architecte Trempe
3 février 2003	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur pour problème d'eau
11 février 2003	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur concernant des murs internes gonflés par infiltration d'eau
18 février 2003	Lettre des avocats Janson et Larente à l'entrepreneur et à l'administrateur concernant des infiltrations d'eau au 199 et 203 du Duché, déjà dénoncées à l'inspecteur Bonneville
14 mai 2003	Rapport d'inspection de l'inspecteur Jocelyn Dubuc pour l'Administrateur
29 mai 2003	Dossier 030523001 confié au soussigné en arbitrage
1 juillet 2003	Nouveau rapport de l'architecte Richard Trempe
4 août 2003	Décision de l'inspecteur Jocelyn Dubuc pour l'administrateur afin de décontaminer et de réparer

10 septembre 2003 Lettre de l'architecte Richard Trempe à l'inspecteur Jocelyn Dubuc (onglet 36 dossier 020702) concernant l'infiltration d'eau

B) POUR LE 203 DU DUCHÉ, LAVAL

12 décembre 2001 Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception de la maison.

19 décembre 2001 Acte de vente du bâtiment par l'entrepreneur au bénéficiaire devant le notaire Éric Baillie.

5 février 2002 Plainte des bénéficiaires pour infiltration d'eau et création d'efflorescence sur la pierre due à l'eau qui coule du toit (onglet dossier 020628001).

5 février 2002 Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur sur des problèmes d'infiltration d'eau dans dossier 021219002 (onglet 5).

16 mai 2002 Rapport d'inspection par Jocelyn Dubuc pour l'administrateur

4 juin 2002 Lettre des bénéficiaires à APCHQ sur des problèmes d'infiltration d'eau (dossier 020628001)

26 juin 2002 Lettre de la Régie du Bâtiment concernant des problèmes d'eau.

26 juillet 2002 Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur (onglet 14, dossier 021219002).

10 décembre 2002 Rapport d'inspection de M. Pierre Bonneville pour l'administrateur.

3 février 2003 Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur sur problème d'eau.

18 février 2003 Lettre des avocats Janson et parente tant sur le 203 que sur le 199 du Duché, concernant des infiltrations d'eau, déjà données à l'inspecteur Bonneville.

26 février 2003 Lettre de la bénéficiaire, Sonia Takhmizdjian, à l'entrepreneur quant à un coin de mur gonflé sur toute la longueur dans la chambre des maîtres.

7 mai 2003 Rapport de l'inspecteur Jocelyn Dubuc pour l'administrateur, dossier 030515001.

28 mai 2003 Nomination du soussigné comme arbitre dans le dossier 021219002.

14 août 2003 Décision de l'administrateur par le conciliateur Jocelyn Dubuc à l'effet de nettoyer, de décontaminer ou de réparer ce qui a été affecté par les infiltrations d'eau (cahier supplémentaire onglet 32, dossier 021219002).

10 septembre 2003	Commentaires de l'architecte Trempe à l'inspecteur Dubuc où il est fait mention qu'aucune infiltration d'eau n'a été dénoncée jusqu'à ce jour pour le 203 du Duché (voir onglet 36 dossier 020702001).
11 décembre 2003	Entente entre les 3 procureurs pour que les 6 dossiers concernant les 2 maisons soient soumis en arbitrage au soussigné. Début d'audition
23 janvier 2004	Audition faisant suite à celle du 11 décembre.
29 janvier 2004	Audition faisant suite à celle du 23 janvier.
23 mars 2004	audition faisant suite à celle du 29 janvier.
1 <sup>er</sup> avril 2004	Décision.
31 mai 2004	Audition
7 juin 2004	Décision.

## **LISTE DES PIÈCES PRODUITES EN AUDIENCE LE 31 MAI 2004:**

### **Pièce B-19:**

Six pages de factures des experts conseils en bâtiments Raymond L. Blanchette & Associés inc.

- Page 1 : une facture de 1 640,26\$ en date du 30 janvier 2003 pour le 203, du Duché, Laval
- Page 2 : une facture de 1 789,79\$ en date du 30 janvier 2003 pour le 199, du Duché, Laval
- Page 3 : une facture de 1 651,76\$ en date du 10 décembre 2003 pour le 203, du Duché, Laval
- Page 4 : une facture de 1 472,32\$ en date du 10 décembre 2003 pour le 199, du Duché, Laval
- Page 5 : une facture de 575,12\$ en date du 10 février 2004 pour le 203, du Duché, Laval
- Page 6 : une facture de 575,12\$ en date du 10 février 2004 pour le 199, du Duché, Laval

### **Pièce B-20:**

27 pages de documents en liasse concernant les experts :

Michel Beaudry, architecte,

Raymond L. Blanchette & Associés inc., experts-conseils en bâtiments,

Groupe Natur'air Kiwatin inc., ( l'ingénieur Claude Mainville )

Janson, Thibault, Ryan et Associés inc. , évaluateurs agréés et conseillers immobiliers (M.Thibault)

### **Pièce B-21 :**

Notes d'honoraires de l'architecte Francisco Rebelo

Page 2 : un montant de 2 691,87\$ en date du 15 avril 2004 pour le 203 du Duché

Page 3 : un montant de 2 691,87\$ en date du 15 avril 2004 pour le 199 du Duché

Page 4 : coûts détaillés pour le 199 et le 203 du Duché au montant global de 5 383,74\$

### **Pièce B-22 :**

Une feuille de temps de l'architecte Michel Beaudry détaillant 43 heures de temps consacré au 199 et au 203 du Duché ainsi que quelques déboursés pour 247,50\$.

### **Pièce B-23 :**

Une décision du soussigné en date du 30 octobre 2003, dossier Soreconi 030930002, Vincent Le Corre et Karine Brunette c . Le Groupe Platinum Construction inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

**Pièce A-47 :**

Une lettre de Me Martin Janson à Me Marco Gaggino et à Me François Caron dont copie a été envoyée au soussigné en date du 30 avril 2004.

**Pièce A-48 :**

Une lettre de Me François Caron à Me Martin Janson dont copie a été envoyée à Me Marco Gaggino et au soussigné en date du 3 mai 2004.

**Pièce A-49 :**

Une lettre de Me François Caron à Me Martin Janson dont copie à été envoyée à Me Marco Gaggino et au soussigné en date du 14 mai 2004.

**Pièce A-50 :**

Une lettre de Me Martin Janson à Me François Caron dont copie a été envoyée à Me Marco Gaggino et au soussigné en date du 28 mai 2004.

## Arbitrage

[1] L'audition a été tenue au palais de justice de Laval le 31 mai 2004. Étaient présents :

- I) Me Martin Janson, procureur des bénéficiaires
- II) Me François Caron, procureur de l'Administrateur
- III) Me Marco Gaggino, procureur de l'Entrepreneur
- IV) M. Jocelyn Dubuc, conciliateur chez l'Administrateur
- V) M. Nazir Aridi, président de la compagnie de construction
- VI) Les bénéficiaires Sonia et Hasmik Takhmizdjian
- VII) M. Joseph Takhmizdjian

[2] Me Janson soulève qu'il avait été convenu que les frais d'expertise seraient payés selon la pertinence et la raisonnable. D'après le procureur, Me Caron ne devrait argumenter que sur la raisonnable des coûts. Et Me Janson retire du dossier quatre factures de Cerf-Plan aux divers montants de 310,57\$ pour le 203 du Duché, de 77,64\$ pour le 203 du Duché, 77,64\$ pour le 199 du Duché et de 310,57\$ pour le 199 du Duché. Le tout forme un retrait global de 776,42\$.

[3] Puis Me Caron intervient pour déclarer que tout ce qu'il voulait, c'était la précision sur les comptes. Il déclare qu'on ne lui a jamais fourni les renseignements, c'est-à-dire les précisions pour lui permettre de faire les représentations appropriées. Sur ce, Me Janson répond qu'ils se sont mal compris suite à la lettre du 30 avril 2004 produite comme A-47 et où l'on peut lire :



*« Nous vous avons transmis, il y a une dizaine de jours environ, l'ensemble des pièces justificatives inhérentes à nos réclamations relatives aux frais d'expertise dans le présent dossier.*

*..., ou encore si nous devons refaire témoigner sur leurs factures, avec les frais engendrés par un tel nouveau déplacement, l'ensemble des experts dont les témoignages furent considérés pertinents par l'arbitre dans le présent dossier. »*

Voilà pour la lettre de Me Janson à Me Gaggino et à Me Caron.

- [4] Ensuite un autre document est produit comme pièce A-48, soit une lettre en date du 3 mai 2004 de Me Caron à Me Martin Janson et dont une copie a été envoyée à Me Marco Gaggino et au soussigné. Un autre document est produit comme pièce A-49, soit une lettre de Me Caron à Me Martin Janson avec copie à Me Marco Gaggino et au soussigné. Finalement un autre document est produit comme pièce A-50, soit une lettre du 28 mai 2004 de Me Martin Janson à Me François Caron où l'on peut lire :

*« Veuillez trouver ci-joint des correspondances de nos experts concernant le temps qu'ils ont alloué au problème de la réfection de la tourelle.*

*Auriez-vous l'amabilité de nous indiquer si cela est suffisant ou si vous avez l'intention malgré lesdites correspondances, de faire témoigner lesdits experts lundi prochain, 31 mai 2004, sur les honoraires qu'ils réclament.»*

- [5] Me Janson réfère alors à la pièce A-48 où il souligne :

*« La présente fait suite à votre correspondance du 30 avril dernier.*

*...*

*Sous réserves d'obtenir des précisions supplémentaires, nous ne croyons pas opportun de faire témoigner tous les experts au sujet de leurs comptes d'honoraires. En effet, la plupart des comptes qui nous ont été soumis sont suffisamment détaillés, à l'exception des comptes d'honoraires de l'architecte Beaudry et de l'ingénieur Blanchette.*

*Au niveau des précisions supplémentaires, nous souhaitons obtenir simplement ce qui suit :*

- *Le temps alloué par l'architecte Beaudry sur chacun des postes de ces comptes d'honoraires;*
- *- Le temps alloué par l'ingénieur Blanchette sur chacun des postes de ces comptes d'honoraires;*
- *Le mode de calcul ou la méthode utilisée pour déterminer le « % attribuable à la question de la façade et de la tourelle » »*

[6] Me Caron dit alors : « Prenez le temps qu'il faut. On va continuer l'audition et Messieurs Blanchette et Beaudry vont regarder les honoraires produits. » C'est alors que Me Janson suggère plutôt de procéder en produisant lui-même les détails. À cet effet il produit comme pièce B-19 une facture détaillée des experts-conseils en bâtiments Raymond L. Blanchette & Associés inc. où l'on retrouve :

- Page 1 : une facture de 1 640,26\$ en date du 30 janvier 2003 pour le 203, du Duché,
- Page 2 : une facture de 1 789,79\$ en date du 30 janvier 2003 pour le 199, du Duché,
- Page 3 : une facture de 1 651,76\$ en date du 10 décembre 2003 pour le 203, du Duché,
- Page 4 : une facture de 1 472,32\$ en date du 10 décembre 2003 pour le 199, du Duché,
- Page 5 : une facture de 575,12\$ en date du 10 février 2004 pour le 203, du Duché, Laval
- Page 6 : une facture de 575,12\$ en date du 10 février 2004 pour le 199, du Duché, Laval

[7] Puis Me Caron intervient pour dire : « Vous avez soumis une vingtaine d'expertises. Je veux soumettre une argumentation sur l'ensemble des autres factures. »

[8] Puis Me Janson continue en produisant, comme pièce B-20, vingt-sept pages en liasse de diverses factures d'experts. À la page 1 du document de la pièce B-20, Me Janson attire l'attention de l'arbitre au paragraphe suivant :

*« Ces frais d'expertises, ne l'oublions pas, ce sont les consommateurs – bénéficiaires aux présentes – qui ont dû les assumer jusqu'à ce jour, afin de faire valoir leurs droits à l'encontre de l'inertie de l'entrepreneur et/ou de l'APCHQ. Il est juste et raisonnable, et c'est d'ailleurs le sens de votre décision, qu'ils soient compensés pour ces coûts. Nous nous permettons d'ajouter qu'outre la lettre du soussigné dont copie vous fut transmise, Mes Caron et Gaggino ont reçu l'ensemble des pièces justificatives requises, lesquelles nous prenons d'ailleurs soin de joindre aux présentes pour votre meilleure compréhension. »*

[9] Pages 3 et 4 de B-20 l'on retrouve les notes d'honoraires de l'architecte Michel Beaudry, de l'ingénieur Raymond Blanchette, de l'évaluateur Thibault et finalement de Natur'air Kiwatin inc., le tout pour former un grand total de 30 682,20\$ dont un montant de 776,42\$ a été retiré comme on l'a vu plus haut pour la facture de Cerf-Plan. Avec le résultat que la réclamation actuelle est plutôt de \$29 905,75\$. Dans la pièce B-20 aux pages 5 à 12, l'on retrouve les factures de Groupe Natur'air Kiwatin inc. ( l'ingénieur Claude Mainville), soit :

- Page 5, une facture du 9 octobre 2003 pour le 203 du Duché au montant de 1984,18\$.
- Page 6, une facture du 9 octobre 2003 pour le 199 du Duché au montant de 1984,18\$.
- Page 7, une facture du 18 décembre 2003 pour le 199 du Duché au montant de 1386,63\$.
- Page 8, une facture du 18 décembre 2003 pour le 203 du Duché au montant de 1386,63\$.
- Page 9, une facture du 12 février 2004 pour le 199 du Duché au montant de 1732,86\$.

- Page 10, une facture du 12 février 2004 pour le 203 du Duché au montant de 1732,86\$.
- Page 11, une facture du 25 mars 2004 pour le 199 du Duché au montant de 479,65\$.
- Page 12, une facture du 25 mars 2004 pour le 203 du Duché au montant de 479,65\$.

[10] Dans B-20 aux pages 13 et 14, l'on retrouve les montants facturés par l'architecte Michel Beaudry :

- Page 13, une facture de 7 976,98\$ en date du 12 décembre 2003 pour une expertise architecturale au 199 et au 203 du Duché.
- Page 14, une note d'honoraires de 3 032,63\$ en date du 2 février 2004 pour une expertise architecturale au 199 et au 203 du Duché.

[11] Aux pages 15 à 21 de la pièce B-20, l'on retrouve la facturation de M. Thibault de la firme Janson Thibault, Ryan et ass. inc. :

- Page 16, une facture en date du 8 décembre 2003 pour le 203 du Duché au montant de 862,69\$,
- Page 17, une facture en date du 9 décembre 2003 pour le 199 et le 203 du Duché au montant de 327,82\$,
- Page 18, une facture en date du 8 décembre 2003 pour le 199 du Duché au montant de 862,69\$,
- Page 19, une facture en date du 9 décembre 2003 pour le 199 et le 203 du Duché au montant de 928,83\$,

- Page 20, une facture en date du 23 janvier 2004 pour le 199 et le 203 du Duché au montant de 557,87\$
- Page 21, une facture en date du 7 avril 2004 pour le 199 et le 203 du Duché au montant de 491,73\$

Voilà pour la facturation de Janson, Thibault, Ryan et Associé, inc. au montant total de 3168,95\$

[12] Aux pages 22 à 27 de la pièce B-20 l'on retrouve :

- à la page 22, en date du 30 janvier 2003, une facture de Raymond L. Blanchette & Associés inc. au montant de 1 789,79\$ pour la bâtisse du 199 du Duché,
- à la page 23, en date du 30 janvier 2003, une facture de Raymond L. Blanchette & Associés inc. au montant de 1 640,26\$ pour la bâtisse du 203 du Duché,
- à la page 24, en date du 10 décembre 2003, une facture de Raymond L. Blanchette & Associés inc. au montant de 1 472,32\$ pour la bâtisse du 199 du Duché,
- à la page 25, en date du 10 décembre 2003, une facture de Raymond L. Blanchette & Associés inc. au montant de 1 651,76\$ pour la bâtisse du 203 du Duché,
- à la page 26, en date du 10 février 2004, une facture de Raymond L. Blanchette & Associés inc. au montant de 575,12\$ pour la bâtisse du 199 du Duché,
- à la page 27, en date du 10 février 2004, une facture de Raymond L. Blanchette & Associés inc. au montant de 575,12\$ pour la bâtisse du 203 du Duché,

[13] B-21, une note d'honoraires de l'architecte Francisco Rebelo en date du 15 avril 2002 où l'on retrouve:

- à la page 2, un montant de 2 691,87\$ en date du 15 avril 2004 pour le 203 du Duché,
- à la page 3, un montant de 2 691,87\$ en date du 15 avril 2004 pour le 199 du Duché,
- à la page 4, les coûts détaillés de l'architecte pour le 199 et le 203 du Duché formant un montant global de 5 383,74\$.

[14] À la pièce B-22, une feuille de temps de l'architecte Michel Beaudry comprenant 43 heures d'ouvrage et 247,50\$ de déboursés.

[15] Comme le soumet Me Janson, les bénéficiaires réclament donc un grand total de 35 289.52\$, soit 29 905.75\$ dans la pièce B-20 et 5 385.74\$ dans la pièce B-21 pour l'architecte Rebelo. Me Janson trouve que les factures sont là et elles parlent d'elles-mêmes. Il ne faut pas oublier dit-il qu'il y a deux immeubles d'environ 500 000\$ chacun avec des problèmes excessivement graves et qui ont nécessité plusieurs experts dont des ingénieurs, des évaluateurs, des architectes, etc. Tous ces gens devaient trouver des problèmes d'une part et trouver des solutions d'autre part. Et c'est pour cette raison que ce sont des frais normaux que l'on retrouve aujourd'hui pour un dossier d'une telle envergure. Il termine en disant qu'il n'y a qu'à considérer le temps passé devant le tribunal d'arbitrage, soit une trentaine d'heures.

[16] Sur ce Me Caron réplique que la demande globale de 35 000\$ en honoraires est très élevée et il n'a pas eu l'opportunité d'apprécier le caractère raisonnable et la conformité avec l'article 124 du Règlement. Il ajoute qu'il ne pouvait y avoir d'entente possible car il n'avait aucune précision. Comme exemple, dit-il, ce n'est qu'aujourd'hui que le procureur des bénéficiaires consent à retirer la facture de Cerf-Plan. Le procureur trouve qu'il a la lourde responsabilité d'apprécier le caractère raisonnable. Dans l'article 125, le Législateur veut éviter les abus et c'est ce qu'il tente de faire. En conséquence, il réfère à trois critères :

- I) Le gain de cause, ce point est rencontré par les bénéficiaires
- II) Il s'agit du critère de la règle de la pertinence et sur ce point il faut référer à la lumière du litige soumis qui est la correction du problème d'eau,
- III) Il faut que les frais soient raisonnables. Et sur ce dernier point, il faut :
  - a) évaluer chacune des factures
  - b) regarder l'ensemble

Ainsi, si l'on réclame 25 expertises, continue Me Caron, on voit que, dans l'ensemble, c'est déraisonnable. Ce qui est non raisonnable, par exemple, dit-il, c'est que les coûts d'expertises soient supérieurs aux travaux correctifs. Et sur ce point, il réfère à la pièce A-44, où l'estimé des réparations en date du 21 janvier 2004 par l'architecte Trempe est de 13 854\$.

[17] La pièce A-44 a été produite en audience le 29 janvier 2004 dans la décision du soussigné en date du 1<sup>er</sup> avril 2004. Me Caron fait remarquer que, au niveau de la facturation, quand l'architecte Rebelo réclame 100% d'une facture à la pièce B-21,

soit 5 383.74\$, cela devrait être rejeté parce que non-pertinent et non-raisonnable. Les bénéficiaires, dit-il, ont rejeté sa proposition d'expert. Et l'architecte Rebelo n'a fait aucun test pour les problèmes d'eau. De plus, ils réclament des frais pour une maquette qu'on n'a jamais vu.

[18] Quant à la réclamation de l'ingénieur Claude Mainville (Groupe Natur'air Kiwatin inc.) au montant de 11 166,64\$, le critère de la pertinence n'est pas rencontré, car cela n'éclaire pas sur la méthode corrective à employer. C'était donc hors débat. La contamination, continue Me Caron, n'était pas en cause car on a toujours reconnu qu'il y avait contamination. Il termine sur ce point en disant que cette expertise n'était pas pertinente pour les fins de la méthode corrective.

[19] Quant à la facture 12302 (voir pièce B-20) au montant de 322,82\$, pour une rencontre avec Me Janson, l'expertise était déjà faite et selon l'article 125, ce type de dommages est exclu. Quant à la facture 13498 (voir pièce B-20 Janson Thibault) au montant de 491,73 \$, il appliquerait la même argumentation.

[20] Il termine en disant qu'au niveau de l'ingénieur Blanchette, les factures devraient être considérées à la baisse.

[21] Me Gaggino intervient ensuite pour souligner le paragraphe 36 de la décision du 1 avril 2004, dans le même dossier où le soussigné écrivait :

*« Me Janson dit que les trois avocats veulent procéder de façon formelle. Aujourd'hui les témoignages ne porteront que sur la méthode corrective à apporter à l'infiltration d'eau. »*

[22] Comme deuxième point, il faut considérer la raisonnable des frais.



[23] Comme troisième point, ce que les bénéficiaires ont réellement encouru pour la méthode corrective. On ne peut pas payer des frais qui n'ont rien à voir avec la méthode corrective.

[24] Me Janson revient pour dire que, peut-être que les chiffres de 17 500\$ en expertise pour chacune des bâtisses sont élevés mais il ne faut pas perdre de vue que les problèmes étaient de grande envergure et qu'il y en avait partout. Puis il réfère au paragraphe 327 de la décision du 1<sup>er</sup> avril 2004, dans le même dossier, où l'on peut lire :

*« Quant aux experts, l'architecte Rebelo, l'ingénieur Blanchette, l'ingénieur Mainville, l'évaluateur agréé Thibault et l'architecte Beaudry, il leur fallait établir que l'eau causait des problèmes et c'est ce qu'ils ont fait. En conséquence, le soussigné conclut que leurs expertises et leurs témoignages étaient pertinents et qu'il y a donc lieu que des frais raisonnables leur soient payés à ce stade ci. »*

[25] Me Janson ajoute qu'une des premières méthodes à être proposée était celle de l'architecte Rebelo. Et celle de l'architecte Beaudry est un dérivé de la méthode Rebelo. Il a fallu que tous les experts mettent l'épaule à la tâche. Pour répondre à Me Caron, il dit qu'il n'était pas nécessaire, pour l'architecte Rebelo, de soumettre la maquette mais elle était nécessaire pour solutionner le problème. Et c'est à partir de la méthode Rebelo qu'on a conclu à la méthode Beaudry. Pour la pertinence, ajoute-t-il, la décision est déjà rendue. Il a fallu déterminer : 1) la grandeur de la contamination, 2) le type de la contamination. À une question de Me Janson, l'architecte Beaudry a dit être d'accord avec la procédure mais il n'avait pas compétence pour solutionner la salubrité microbienne. Il ajoute qu'il a déjà fait état de la pertinence. Me Janson réfère à la facture 13498 dans la pièce B-20, soit une

facture de l'évaluateur Thibault au montant de 142,50\$ qui est retirée. Cette facture est prématurée et elle a échappé à son attention.

[26] Quant à la facture de l'évaluateur agréé Thibault, en date du 9 décembre 2003 à la pièce B-20, au montant de 327,82\$, Me Janson trouve qu'elle fait partie de la préparation du témoignage de M Thibault. Il ne voit pas comment on pourrait l'écartier. À titre de jurisprudence, Me Janson produit, comme pièce B-23, une décision du soussigné en date du 30 octobre 2003, dossier Soreconi 030930002, Vincent Le Corre et Karine Brunette c . Le Groupe Platinum Construction inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ inc., où il fait référence aux paragraphes 10, 11 et 15 où l'on peut lire :

*« Dans la pièce A1, il s'agit d'une cause qui aurait dû être très simple et qui a pris une ampleur démesurée. Or, dans le présent cas, les bénéficiaires ont tenté de simplifier le problème mais c'est l'entrepreneur lui-même qui a été négligent après plusieurs demandes alors qu'il lui aurait été facile de fournir un rapport qui aurait dit que les modifications étaient sécuritaires. Un bénéficiaire, n'a pas à accepter une telle modification affaiblissante sans un écrit établissant que la poutre est sécuritaire.*

*Dans la pièce A2, l'arbitre avait conclu au remboursement de l'expert dans une proportion de 50% car le rapport et l'analyse ont aidé le Tribunal dans sa décision. Or, tel n'est pas le cas ici puisque l'entrepreneur avait fait des modifications affaiblissantes sans l'assentiment écrit des bénéficiaires d'une part, et sans un rapport de sécurité, d'autre part.*

...

*Les frais de l'ingénieur s'élève à 280\$ et le bénéficiaire Le Corre croit que cette somme devrait être payée par l'administrateur même si l'ingénieur a confirmé la solidité de la poutre. Le soussigné est d'avis que les bénéficiaires avaient certainement un doute raisonnable puisque l'on avait modifié un élément important de la structure. Les bénéficiaires avaient donc raison de demander l'opinion d'un expert. Quand une entaille est faite à une poutre aussi importante qui doit supporter des charges de*

*plancher, la demande d'un rapport d'expert n'est ni futile ni vexatoire mais plutôt d'ordre sécuritaire. De plus, il est en preuve que les bénéficiaires ont demandé à l'entrepreneur à maintes reprises, de leur fournir un rapport d'expert relativement à la sécurité de cette poutre à cause de l'entaille, le tout, sans résultat. En conséquence, les frais de 280\$ sont à la charge de l'administrateur. »*

[27] Me Janson trouve que ce dossier de jurisprudence ressemble un peu au présent dossier. Il était simple au début, mais il a pris une ampleur démesurée. Il est intéressant de faire une analogie.

[28] Me Caron, en réplique, réfère à nouveau aux articles 124 et 125 du règlement, tout en ajoutant qu'il y a une différence entre des frais engendrés pour l'arbitrage et pour l'expertise. Il faut apprécier avec une certaine transparence et équité toutes les factures. Les articles 124 et 125 du règlement édictent :

*124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.*

*Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.*

*125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'Administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.*

[29] Me Caron trouve qu'un état de compte doit toujours être descriptif, détaillé et ventilé. Ici, dit-il, dans la pièce B-22 de l'architecte Beaudry, en date du 29 novembre, le nombre d'heures ne rencontrent pas les critères ci-devant mentionnés.

[30] De plus, dans la même pièce B-22, à la date du 13 novembre, on y note une estimation pour l'agrandissement de garage. Or, dit Me Caron, ce point n'est pas pertinent aujourd'hui. Il réfère aussi à la date du 27 novembre où il est question

d'un téléphone au bureau de Me Janson et d'une rencontre pré-procès. Me Caron trouve que cet item devrait être retranché. De même, à la date du 3 décembre 2003 on y mentionne une rencontre avec Me Janson et les propriétaires. Toujours dans la même pièce B-22, en date du 3 janvier 2003, Me Caron note qu'il y a une facture de 125\$ l'heure pour faire de l'impression et c'est exagéré. Dans la pièce B-20, Me Caron est conscient que l'architecte Beaudry doit être rémunéré à 125\$ l'heure mais surtout ne doit pas être majoré à 187,50\$ l'heure lorsqu'il vient devant le tribunal d'arbitrage. Me Caron termine en référant à la pièce B-4 que l'on retrouve dans la décision du soussigné en date du 1<sup>er</sup> avril 2004, l'architecte ne traite de l'eau qu'aux points 3.4 et 3.5 sur trois pages seulement. Ce n'est donc pas à 100% ni à 95% mais au mieux à 50% qu'il devrait être payé. Me Janson veut faire témoigner l'architecte Michel Beaudry mais Me Caron s'y objecte. Le soussigné rejette l'objection car l'architecte Beaudry a droit d'exposer son point sur les critiques de Me Caron d'une part et il a le devoir de faire part au tribunal des raisons pour lesquelles le projet est actuellement bloqué ou enfin au point mort.

[31] L'architecte témoigne comme suit :

- I) En ce qui concerne les dates, il établit une date qui suit la visite car c'est toujours après la visite des lieux qu'il prépare sa facturation mais toujours à l'intérieur de cette période. Voilà pour la question des dates.
- II) En ce qui concerne le montage et le suivi de ses projets, il faut absolument qu'il soit là, qu'il soit présent. D'où le coût à 125\$ l'heure car il faut que le travail soit supervisé par lui.

III) Dans l'optique où, il est bien sûr qu'il savait qu'il faisait face à des infiltrations d'eau il lui a fallu faire la lecture de tous les rapports qu'il y avait au dossier dans les documents de base. Il n'a fait que deux paragraphes sur ce point précis mais, en même temps, il a mis un peu plus de littérature pour les points que l'on ne retrouve pas dans les rapports des autres experts.

IV) Comme expert, c'est 125\$ l'heure qu'il charge, mais à la cour, dans le tarif des architectes, il y a une augmentation et il charge selon le tarif des architectes, soit 187,50\$ l'heure .

[32] Me Caron trouve qu'il serait intéressant, dans les coûts, qu'on fasse référence aux points en litige. Il faudrait une indication à chaque fois.

[33] Puis Me Janson ajoute que l'architecte Beaudry se rend compte qu'il est nécessaire qu'il rencontre un expert en salubrité microbienne pour continuer ses propres travaux. Il dit clairement, dans son témoignage, qu'il a besoin d'un expert en salubrité microbienne. Me Caron rétorque qu'il apprend aujourd'hui que l'architecte Beaudry a un problème. Il dit : « Qu'on nous le dise et on demandera des précisions à notre expert dans ce problème soit, M. Mc.Sween. » Il termine en disant qu'actuellement le soussigné n'est pas saisi sur le protocole de décontamination.

[34] Me Gaggino dit simplement qu'il a déjà soumis une demande d'arbitrage pour l'entrepreneur devant un autre organisme d'arbitrage pour la question de décontamination.

[35] Me Janson réplique que, à défaut par le soussigné d'intervenir ils se trouveront avec deux firmes d'arbitrage. M. Beaudry, dit Me Janson, a besoin d'outils pour continuer son travail ou autrement il ne pourra pas débiter les corrections à faire pour arrêter les infiltrations d'eau.

[36] L'architecte Beaudry a témoigné à l'effet que, dès qu'il a eu la confirmation de son mandat, il a procédé immédiatement en faisant la rencontre avec les propriétaires et actuellement l'on s'obstine sur des futilités. Il a déjà établi comment il fonctionnerait avec la bonne collaboration de tout le monde. Il faut tenir compte de la décontamination. Il n'a pas reçu, avant ce matin, le protocole de décontamination demandé par l'Administrateur à l'Institut Armand- Frappier,. Il le voit pour la première fois. Ça prend un protocole qu'il peut annexer à son devis pour la partie des travaux de décontamination. Il essaie de respecter les travaux selon ce que soumettent les experts. Il a besoin de l'expert en décontamination avant de commencer les travaux. Il ne veut pas juger du rapport de l'expert en décontamination, il veut simplement pouvoir l'insérer dans son devis. Il veut savoir comment il peut procéder avec son devis, en conformité avec le devis de l'expert en salubrité microbienne inséré dans le sien. Actuellement, dit-il, on avance d'un pas et on recule de deux. Il a établi, dès le départ, une liste. Au lieu de travailler en coopération, il trouve qu'on essaie de le piéger. Toutefois, il ajoute qu'il ne demande pas mieux que de travailler en coopération, et c'est ce qu'il recherche.

[37] Sur ce point Me Caron ajoute que ce que l'architecte Beaudry veut c'est l'expert en salubrité M. Claude Mainville.

[38] Devant une telle incompréhension, le soussigné a immédiatement demandé qu'il y ait une rencontre entre les experts en salubrité et l'architecte, puisque c'est là un besoin pressant étant donné que les travaux de l'architecte sont bloqués.

[39] Le conciliateur s'est alors élevé, sans l'assentiment du procureur de l'Administrateur, contre une rencontre d'experts. Le conciliateur Dubuc a déjà conclu, pour l'Administrateur, dans ses rapports, à une décontamination dans les deux maisons. Les trois procureurs ont été très coopératifs, il n'y avait qu'une seule note discordante, soit celle du conciliateur Dubuc. Le soussigné a remis les pendules à l'heure en disant au conciliateur Dubuc qu'il manquait de coopération, qu'à ce moment-ci, il n'avait pas voix au chapitre, que son manque de coopération serait noté dans la décision, à cause de ses réparties qui ne laissaient aucun doute sur sa détermination à ne pas tenir de rencontre d'experts. Or, selon le Code de procédure civile, un juge peut demander une rencontre des experts et, en équité comme en droit, le soussigné avait le devoir de provoquer une rencontre des experts en salubrité avec l'architecte. Cela ne pouvait être que bénéfique et fort probablement dénouerait l'impasse dans un dossier qui menaçait de n'en plus finir.

[40] Pour conclure sur ce dernier point, il faut dire que les experts se sont entendus et qu'une rencontre aura lieu. Toutefois, le procureur de l'Administrateur n'a pas voulu faire entériner l'entente par le soussigné et il a plutôt demandé au soussigné de se récuser pour le restant du dossier.

[41] Après la demande de récusation par le procureur de l'Administrateur, le soussigné lui a répondu qu'il ne se retirait pas. C'est alors que le procureur de

l'Administrateur a dit au soussigné qu'il irait en évocation pour demander à un juge de se prononcer sur sa demande de récusation.

[42] Il est bon de rappeler ici les dispositions du Code de procédure civile concernant une demande de récusation ou plus précisément une cessation incidente du mandat des arbitres.

*Article 942.3 La partie qui propose une récusation expose par écrit ses motifs aux arbitres dans les 15 jours de la date où elle a eu connaissance de la nomination de tous les arbitres ou d'une cause de récusation.*

*Si l'arbitre dont la récusation est proposée ne se retire pas ou si l'autre partie n'accepte pas la récusation, les autres arbitres se prononcent sur la récusation.*

*Article 942.4 Si la récusation ne peut être obtenue en vertu de l'article 942.3, une partie peut, dans les 30 jours après en avoir été avisée, demander à un juge de se prononcer sur la récusation.*

*Les arbitres, y compris l'arbitre dont la récusation est proposée, peuvent poursuivre la procédure arbitrale et rendre leur sentence tant que le juge n'a pas statué.*

[43] Le surlendemain de l'audition, le procureur de l'Administrateur a communiqué avec le soussigné pour lui faire part qu'il abandonnait sa demande de récusation et qu'il communiquerait avec les autres procureurs pour des auditions à la mi-août et au début de septembre. Le procureur a aussi ajouté qu'il y avait déjà eu réunion et entente entre les experts en salubrité et l'architecte Beaudry. Le procureur de l'Administrateur a, par la suite, de nouveau communiqué avec le soussigné pour lui dire qu'il comprenait qu'une décision serait rendue ou, de toute façon, demandait qu'une décision soit rendue en ce qui concerne les honoraires, et les coûts des experts pour lesquels l'audition du 31 mai a été tenue. Le soussigné a répondu affirmativement.



## **Analyse de la preuve sur les honoraires des experts**

[44] Les experts ont d'abord constaté les effets, et ils ont recherché la cause pour pouvoir arriver ensuite aux correctifs.

[45] Quant à l'architecte Rebelo, pour ses honoraires, il faut référer aux trois critères auxquels le procureur de l'Administrateur fait allusion.

I) Les bénéficiaires ont eu gain de cause

II) Les honoraires doivent être pertinents; or ils étaient pertinents quand l'architecte a fait son rapport.

III) Ils étaient fort probablement raisonnables aussi au moment de la confection du rapport d'expertise mais, dès que les bénéficiaires choisissent le rapport de l'architecte Beaudry, les frais de l'architecte Rebelo sont moins raisonnables pour l'Administrateur qui doit maintenant payer les frais de l'architecte Beaudry. Ce dernier a cependant déclaré que l'expertise de l'architecte Rebelo l'a aidé.

[46] En conséquence, le soussigné conclut au paiement par l'Administrateur de 25% des honoraires de l'architecte Rebelo, en toute équité.

[47] Quant à la réclamation de l'ingénieur Mainville ( Groupe Natur'Air, Kiwatin, inc.) au montant de 11 166,64\$ , il est vrai qu'il n'éclaire pas directement, à première vue, sur la méthode corrective à employer comme le soumet Me Caron. Cependant, l'architecte Beaudry , dans son témoignage, a déclaré avoir besoin d'un tel rapport pour préparer son plan et son devis de réfection. Et dans les faits, la mise de côté de ce rapport aurait constitué une pierre d'achoppement sérieuse pour l'architecte.

D'où le soussigné conclut au paiement des honoraires du Groupe Natur'Air Kiwatin inc au montant de 11 166,64\$ par l'Administrateur. Et dans les faits, tôt ou tard, l'Administrateur aurait eu à payer ces honoraires.

[48] Le rapport de l'ingénieur Claude Mainville, traite de la présence d'infiltrations d'eau et des dommages associés à ces infiltrations; l'Entrepreneur, par son procureur ( le 10 juillet 2003), a reconnu avant l'Administrateur ( le 14 août 2003), les problèmes pourtant évidents de contamination depuis des tests d'eau, du 24 avril 2003. De l'effet, l'on a remonté à la cause, d'où la pertinence du rapport Mainville ( voir pièce B-10).

[49] En conséquence, la facturation du Groupe Natur 'Air Kiwatin inc. au montant de 11 166,64\$ devra être payée par l'Administrateur.

[50] Quant à la facturation de Raymond L Blanchette et associés, experts conseils en bâtiment, au montant de 7 704,37\$, les bénéficiaires devaient avoir la meilleure preuve sans défaillance. Il ne fait aucun doute que le rapport Blanchette jette un éclairage additionnel sur le litige d'une part, et qu'il n'est pas une répétition d'un autre expert d 'autre part. Comme le soussigné l'a dit plus haut, des effets à la cause, la membrane est mince dans le présent cas. Tôt ou tard encore une fois, l'Administrateur aurait eu à payer. Le soussigné n'a aucune raison de considérer les factures à la baisse tel que suggéré par Me Caron.

[51] Quant à la facturation de l'évaluateur agréé Thibault, ( pièce B-20) au montant de 3 168,95\$, l'on ne peut quand même pas dire qu'il s'agit de redondance dans le rapport. Bien au contraire, il jette un éclairage nouveau et important que les bénéficiaires devaient avoir, en équité, pour bien préparer leur cause et tout prévoir

à cause de l'ampleur du débat. Et, à nouveau, tôt ou tard, l'Administrateur aurait eu à payer ce rapport que le soussigné a trouvé pertinent et utile dans le présent dossier. Pour ce qui est des factures 12302 du 3 décembre 2003 au montant de 327,82\$ d'une part, et 13498 du 20 janvier et du 8 avril 2004 au montant de 491,73\$ d'autre part, lesquelles ont été soulevées par le procureur de l'Administrateur, le soussigné n'a vraiment aucun indice lui permettant de croire qu'elles ne seraient pas reliées à l'expertise, même si elles sont postérieures à leur confection. Une fois l'expertise faite, il semble bien qu'il y ait eu discussions sur le sujet.

[52] Quant aux honoraires de l'architecte Beaudry au montant de 10 610,76\$, le soussigné n'a pas à élaborer longuement pour qu'il soit payé en entier pour le travail fait, moins, bien sûr, la facture de deux heures pour l'agrandissement du garage. Pour l'impression des documents, l'architecte a donné une bonne explication en disant qu'il lui fallait être là pour la surveillance. Pour les rencontres avec Me Janson, il est normal qu'un avocat ait à rencontrer ses témoins avant l'audition d'une cause et, dans le cas d'un architecte, ce dernier n'a pas à supporter ces coûts; l'architecte peut charger ces heures là qui font partie de son travail qu'il doit exposer au tribunal.

[53] En terminant, le soussigné est d'accord pour dire que les coûts sont faramineux en ajoutant, à ceux de l'Administrateur, ceux de l'Entrepreneur et de son avocat, ceux des bénéficiaires et de leur avocat, mais on n'y peut rien au point où l'on en est.

[54] Proprio motu, le soussigné prend note de la récente entente survenue entre les experts en salubrité microbienne et l'architecte Beaudry.

- [55] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre :
- [56] **CONSIDÉRANT** le témoignage de l'architecte Beaudry;
- [57] **CONSIDÉRANT** les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie;
- [58] **CONSIDÉRANT** l'équité selon le susdit Règlement;
- [59] **CONSIDÉRANT** le Code de procédure civile;
- [60] **CONSIDÉRANT** la jurisprudence;
- [61] **CONSIDÉRANT** les plaidoiries des 3 procureurs;
- [62] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer la somme de 1 345,94\$, à l'architecte Francisco Rebelo, soit, 25% de sa facture d'honoraires;
- [63] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer la somme de 11 166,64\$ à la firme Groupe Natur'Air Kiwatin inc.;
- [64] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer la somme de 7 704,37\$ à la firme Raymond L Blanchette et Associés inc.;
- [65] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer la somme de 5 168,95\$ à la firme Janson Thibault Ryan et associés inc.;
- [66] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer la somme de 10 360,76\$ à l'architecte Michel Beaudry , soit 10 610,76\$ moins 2 heures à 125\$ l'heure.

## Coûts

[67] Les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur conformément aux articles 123 et 124 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Montréal, 7 juin 2004

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M' and a distinct 'C'.

Marcel Chartier, avocat

Arbitre ( Soreconi )