

ARBITRAGE

**En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI)

Entre

Mme Ginette Gingras et M. Pierre Gingras
Bénéficiaires / appelant

Et

Pentian Construction Inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie d.b.r.n. de l'APCHQ Inc. (GMN)
Administrateur

N° dossier Garantie : 026723-6 et 026723-7
N° dossier SORECONI: 101701001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Mélineau
Pour les bénéficiaires :	Mme Ginette Gingras
Pour l'entrepreneur :	Me Ben Kravitz, avocat
Pour l'administrateur :	Me Stéphane Paquette, avocat
Date d'audience :	Le 23 novembre 2010
Lieu d'audience :	Salle de conférence : RBQ / Laval
Date de la décision :	Le 20 décembre 2010

HISTORIQUE DU DOSSIER

[1] La présente sentence arbitrale vient clore le dossier d'appel de sept décisions de l'administrateur rendues entre le 1^{er} mai 2003 et le 14 décembre 2009. Les parties sont priées de se référer à la sentence arbitrale rendue le 20 février 2006 et aux sentences arbitrales interlocutoires rendues par ce Tribunal les 27 juin 2007 et 27 septembre 2010 pour reconstituer l'historique de cette saga arbitrale.

[2] La présente dispose de l'appel des bénéficiaires de deux décisions rendues par l'administrateur le 14 décembre 2009 à la suite des plaintes mentionnées en titre.

[3] Ces plaintes ont été formulées par les bénéficiaires à la suite des dispositions de la sentence arbitrale du 20 février 2006 qui les autorisaient dans les termes suivants :

RÉCLAMATIONS DES BÉNÉFICIAIRES QUI N'ONT PAS ÉTÉ TRAITÉES PAR L'ADMINISTRATEUR.

[178] En réponse à la lettre de l'arbitre datée du 13 septembre 2005 pour établir la liste de toutes les décisions de l'administrateur dont il devrait disposer, les bénéficiaires, dans leur lettre du 16 septembre 2005, écrivent : « J'ai demandé à l'administrateur de statuer sur toutes mes réclamations mais je n'ai jamais de réponse sur certains points »

[179] L'administrateur, jusqu'à ce jour, s'est prononcé sur 87 réclamations des bénéficiaires. Lors de l'audition du 3 février 2004, en après-midi, Me Savoie, procureure de l'administrateur, a indiqué à l'arbitre que l'inspecteur Bonneville lui avait dit qu'il avait eu « une grosse job à faire dans ce dossier. »

[180] L'arbitre reconnaît que l'administrateur a tenté, sans y parvenir, d'identifier toutes les réclamations des bénéficiaires dans l'ensemble de leurs plaintes écrites rédigées à la main et parfois difficiles à lire et à comprendre et qui comportaient des répétitions de plaintes transmises sous diverses formes.

[181] L'arbitre a consacré beaucoup de temps pour localiser les prétentions des bénéficiaires dans des centaines de pages de documents, rapports d'experts et lettres expédiées à l'entrepreneur ou à l'administrateur, quelquefois sans y parvenir.

[182] Comme la réception du bâtiment, au sens du Règlement, n'a toujours pas été faite, l'arbitre ordonne aux bénéficiaires d'expédier à l'entrepreneur et à l'administrateur une liste complète et définitive des réclamations qu'ils ont faites à l'entrepreneur et à l'administrateur depuis la signature de l'acte de vente notarié du 27 juin 2002 dont ne dispose pas la présente sentence arbitrale.

[183] Les bénéficiaires devront s'abstenir d'inclure dans cette liste les 87 réclamations déjà traitées par l'administrateur : celles qui n'ont pas été

contestées et celles dont dispose la présente sentence arbitrale en dépit du fait qu'ils pourraient ne pas en être satisfaits. D'une part, le délai prévu au Règlement pour appeler de l'une ou l'autre des décisions non contestées de l'administrateur est expiré et, d'autre part, la présente décision arbitrale qui dispose des autres décisions de l'administrateur est finale et sans appel

[184] Cette liste devra être constituée d'une description sommaire de chaque réclamation et indiquer avec précision par quel document et à quelle date elle a été transmise à l'entrepreneur et à l'administrateur.

[185] L'arbitre ordonne à l'entrepreneur et à l'administrateur de disposer des réclamations inscrites sur cette liste selon la procédure prévue au plan de garantie.

[186] Le but de cette ordonnance est de mettre un point final au « no man's land » juridique, créé par le défaut des parties de s'être conformées aux dispositions du plan de garantie relatives à la réception du bâtiment, dans lequel se trouvent le bâtiment et les parties intéressées et pour assurer la protection du plan de garantie à de futurs acheteurs. Cet exercice établira la date de réception du bâtiment au 27 juin 2002 et les délais prévus au Règlement ou au Code civil commenceront à compter à partir de cette date pour toute réclamation faite après la date de la décision de l'administrateur sur chacune des réclamations inscrites sur cette liste finale ou, le cas échéant, après la date de la décision arbitrale qui sera rendue en appel de toute telle décision de l'administrateur.

[187] Les bénéficiaires devront produire cette liste dans les 30 jours de la date de la présente sentence arbitrale.

[188] L'arbitre demeure à leur disposition, si l'une ou l'autre des parties intéressées décide d'en appeler d'une décision qui sera rendue par l'administrateur sur une réclamation inscrite sur la liste décrite à l'article [187], ci-haut, et leur éviter de devoir reconstituer un imposant dossier, de reprendre à zéro la procédure d'appel devant un nouvel arbitre et d'encourir les coûts d'arbitrage additionnels qui en découlent.

[4] La sentence arbitrale interlocutoire rendue le 27 juin 2007 explique comment les bénéficiaires se sont conformés à cette ordonnance :

[5] Les bénéficiaires ont donné suite à cette ordonnance. Les 9, 13 et 17 mars 2006, les bénéficiaires font parvenir des lettres (totalisant 45 pages) décrivant les réclamations qu'ils affirment ne pas avoir été traitées par l'entrepreneur ou l'administrateur.

[6] Le 12 octobre 2006, M. Jocelyn Dubuc tient une séance de conciliation, avec l'entrepreneur et les bénéficiaires, qui ne produit pas un règlement des réclamations. Le 17 octobre 2006, il rend une décision au nom de l'administrateur sur les 18 éléments de la réclamation qu'il a pu identifier à partir de la correspondance des bénéficiaires décrite au paragraphe [5].

[7] Le 16 novembre 2006, les bénéficiaires appellent de la décision de l'administrateur du 17 octobre 2006. Ils déclarent que celle-ci ne dispose pas de toutes les réclamations qu'ils lui ont transmises dans la correspondance antérieure.

[5] Le Tribunal omet de rappeler tous les événements survenus entre le 27 juin 2007 et l'audition de l'appel des bénéficiaires des décisions de l'administrateur du 14 décembre 2009 tenue le 23 novembre 2010. Ces événements et les procédures entreprises par les parties sont abondamment documentés dans les sentences arbitrales interlocutoires du 27 juin 2007 et du 27 septembre 2010, dans les comptes-rendus des conférences téléphoniques et de la conférence préparatoire du 7 juin 2010 ainsi que dans les directives de gestion d'instance émises par le Tribunal le 5 novembre 2010.

[6] Le 20 septembre 2010, le Tribunal tient une audition pour déterminer l'admissibilité des réclamations des bénéficiaires faisant l'objet de l'appel des décisions de l'administrateur rendues le 14 décembre 2009.

[7] Dans le cadre de sa décision du 27 juin 2007, le Tribunal a réparti les réclamations des bénéficiaires selon deux listes :

Liste des 14 réclamations découlant de la décision de l'administrateur rendue le 17 octobre 2006;

Liste des 32 réclamations apparaissant en annexe 2 de la décision interlocutoire du 27 juin 2007.

[8] Le Tribunal a rendu la décision suivante sur la liste des 14 réclamations :

[44] Suite à la conférence téléphonique du 23 janvier 2007, l'arbitre prend acte de l'abandon de l'appel des bénéficiaires sur les points 2, 14, 16 et 17.

[45] En raison des motifs invoqués pour le rejet de l'objection préliminaire, l'administrateur devra modifier sa décision du 17 octobre 2006.

[46] Ne pouvant invoquer que l'appel des bénéficiaires est hors délai et que les dénonciations sont considérées avoir été faites pendant la 4^e année du contrat de garantie et porter sur des vices de conception ou de construction, l'administrateur devra rendre une décision sur le fond de la réclamation sur les points suivants :1, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 et 18.

[9] Le Tribunal a rendu la décision suivante sur la liste des 32 réclamations :

[50] Pour chaque réclamation dont l'authenticité aura été établie par les bénéficiaires en respectant les paramètres décrits au paragraphe [49], l'arbitre ordonne à l'administrateur de rendre une décision sur les réclamations inscrites sur la liste apparaissant en Annexe « 2 » dans un délai qui permettra la reprise de l'audience comme prévu au paragraphe [27].

[10] À la suite de l'abandon de réclamations par les bénéficiaires, la liste des 32 réclamations est devenue la **liste des 30 réclamations**.

[11] La décision interlocutoire du 27 septembre 2010 établit la liste des réclamations admissibles dans les termes suivants :

[12] Les réclamations suivantes sont déclarées admissibles et peuvent faire l'objet de la preuve au fond par les bénéficiaires :

Dans la liste des 14 réclamations :

- « (1) Inclinaison du plancher du Rez-de-chaussée »
- « (5) Trou dans la brique en façade »
- « (7) Dimension du local sous l'escalier qui mène à l'étage »
- « (8) Fenêtre en arrière : positionnement des volets ouvrants »
- « (9) Porte double désajustée à la salle de bain principale »
- « (11) Largeur de la porte du garage »
- « (12) Largeur du garage »
- « (13) Prises de téléphone : fixation des boîtes dans les murs »
- « (15) Porte double du vestibule de la salle de bain »
- « (18) Plafond cathédrale »

Dans le liste des 30 réclamations :

- « (1) Manque des sorties de balayuses : une par étage »
- « (2) Manque une sortie de balayuse au sous-sol »
- « (5) Mettre les marches pour accéder au sous-sol là où la cliente le demande »
- « (10) Largeur et profondeur de la base de la cheminée »
- « (11) Prise d'air extérieur pour cheminées »

- « (18) Donner au client le certificat de localisation »
- « (22) Poutrelle de la maison non conforme au plan »
- « (26) Réparer mon solage cassé en dedans comme en dehors »

AUDITION DU 23 NOVEMBRE 2010

[12] À l'ouverture de l'audition, avant de procéder avec sa preuve pour chacune des réclamations des bénéficiaires, Madame Gingras dépose les récépissés exigés par le Tribunal dans sa décision interlocutoire du 27 septembre 2010 :

[13] À l'ouverture de la suite de la présente audition, dont la date n'est pas encore fixée, les bénéficiaires devront présenter les récépissés postaux pour les réclamations basées sur les lettres du 27 avril 2004 et du 14 juin 2005.

[13] Madame Gingras poursuit son introduction en déposant de nouveau une copie de sa lettre à l'arbitre du 7 juin 2010, intitulée « *Ancien documents qui était à l'ancien arbitrage* » (décision du 20 février 2006) « *certain recevront de nouveau* », en affirmant qu'elle ne pourra présenter une preuve complète sans se référer à l'ensemble des documents mentionnés dans cette lettre déposée également lors de l'audition du 20 septembre 2010 (sic). Le Tribunal a disposé de cette demande tel que rapporté au compte-rendu de la conférence préparatoire du 7 juin 2010 :

« 5. *Identification des documents qui n'ont pas encore été transmis à l'arbitre et aux autres parties et qui seront déposés en preuve*

Les bénéficiaires, si ce n'est déjà fait, feront parvenir à l'arbitre, à l'entrepreneur et à l'administrateur les rapports d'expert suivants qu'ils ont l'intention de déposer en preuve :

Rapport de M. Stéphane Bossus, daté du 6 février 2007

Rapport de M. Lionel Talbot ing., daté du 31 mai 2007

La présence de ces experts est requise pour le dépôt de ces rapports en cours d'audition.

Seuls les extraits de ces rapports portant sur l'un ou l'autre des points faisant l'objet du présent appel pourront être déposés en preuve ».

Le Tribunal maintient sa décision du 7 juin 2010 telle que rapportée .

**Audition de la preuve des parties sur chacune des réclamations
admissibles dans la liste des 14 réclamations**

- [14] « (1) *Inclinaison du plancher du rez-de-chaussée* »
« (22) *Poutrelle de la maison non conforme au plan* »

Preuve des parties

14.01 : Bénéficiaires : M. Lionel Talbot, ingénieur, reconnu témoin expert par le Tribunal, s'appuyant sur son rapport du 27 mai 2007 relatif aux vibrations du plancher du rez-de-chaussée, en attribue la cause au fait que les solives de plancher n'ont pas été installées selon les recommandations du fabricant. Les solives devront être rendues plus rigides selon une procédure recommandée ou acceptée par le fabricant, selon le témoin

14.021: Entrepreneur : En réponse aux questions de Me Kravitz, M. Charles Valenti, entrepreneur, affirme qu'il a respecté les directives du fabricant « Trus Joist MacMillan » pour l'installation des poutrelles et que l'installation a été testée par le fabricant, contrairement aux affirmations de M. Talbot. M. Valenti dépose le rapport de TJXpert comme pièce E-1 attestant de la conformité des poutrelles.

14.022 : Me Kravitz maintient que cette réclamation des bénéficiaires n'est pas recevable puisqu'elle a fait l'objet d'une décision antérieure du Tribunal d'arbitrage le 20 février 2006 :

[56] DÉCISION NUMÉRO 32:

Poutrelle de plancher sans appui

Correctifs :

« Nous sommes en présence d'une malfaçon cachée , découverte et dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de l'article 3.3 dudit contrat, l'entrepreneur devra apporter tous les correctifs nécessaires afin que la poutrelle de plancher du rez-de-chaussée soit appuyée selon les recommandations du manufacturier. L'entrepreneur devra fournir une approbation signée par un ingénieur à la fin de ces réparations.»

DÉCISION DE L'ARBITRE

[57] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur à laquelle souscrit M. Pierre Cardin expert de l'entrepreneur.

14.031 : Administrateur : Me Paquette, appuyé par Me Kravitz, s'objecte au témoignage de M. Talbot sur les vibrations du plancher, ces dernières n'étant

pas l'objet de la présente réclamation qui est décrite dans les termes suivants, dans la lettre des bénéficiaires du 4 août 2002, apparaissant à la page 140 de l'onglet 4 du cahier de pièces de l'administrateur transmis aux parties le 17 mai 2010, :

*« Plancher non au niveau et partout croche à la grandeur de la maison ». ...
« Tous les planchers creuse (sic) vers le centre de la maison. »*

14.032 : Madame Marie-Claude Laberge, architecte, reconnue témoin expert par le Tribunal, a fait récemment une inspection du bâtiment et a constaté une inclinaison du plancher du rez-de-chaussée de $\frac{3}{4}$ de pouces sur une longueur de 18 pieds. À son avis, cette inclinaison est dans la limite de la tolérance reconnue par le Guide de performance de l'APCHQ qui est de $\frac{3}{4}$ de pouces sur 20 pieds et conforme à la norme de construction de la province d'Ontario qui est de 1 pouce sur 12 pieds. Elle n'a pas non plus constaté de fissures dans le coulis ou les tuiles du plancher.

14.033 : Me Paquette demande à M. Charles Valenti de déposer une copie du rapport de M. Normand Gosselin, ingénieur chez Consultants G.P.S. Inc., à la suite des travaux effectués par l'entrepreneur pour donner effet à la décision arbitrale no 32 du 20 février 2006. On peut y lire, au 2^e paragraphe du rapport daté du 13 novembre 2006:

« Le premier élément apporté à notre attention était situé au niveau d'un détail de connexion d'une poutrelle au dessus d'une poutre de bois existante. Selon les informations visuelles recueillies sur place, deux poutrelles ont été rendues solidaires par leur extrémité à proximité au dessus de la poutre de bois existante. Après examen visuel de la connexion et étant donné que les poutrelles adjacentes existantes sont continues au dessus de la même poutre, nous sommes d'avis que cette connexion est adéquate et est apte à supporter les charges qui lui sont assignées. »

Analyse de la preuve

[15] Il n'est pas question des vibrations du plancher dans la dénonciation de cette réclamation. Aucune autre preuve que celle découlant du témoignage de M. Talbot n'ayant été faite par les bénéficiaires, le Tribunal fait droit à l'objection de Mes Paquette et Kravitz. De plus, le Tribunal retient le témoignage non contredit de Madame Laberge sur l'inclinaison du plancher qui est acceptable selon les pratiques dans l'industrie. Enfin le Tribunal prend acte que les corrections exigées dans la décision 32 du 20 février 2006 ont été faites et qu'elles ont été approuvées par un ingénieur à la fin des travaux.

Décision

[16] Le Tribunal rejette cette réclamation des bénéficiaires. Cette décision s'applique également à la réclamation « (22) *Poutrelle de la maison non conforme au plan* » dans la liste des 30 réclamations.

[17] « (5) *Trou dans la brique en façade* »

[18] Les bénéficiaires abandonnent cette réclamation.

[19] « (7) *Dimension du local sous l'escalier qui mène à l'étage* »

Preuve des parties

19.01 : Bénéficiaires : Madame Gingras affirme que le faux plafond en forme de boîte installé pour masquer le dessous des marches de l'escalier conduisant à l'étage restreint l'accès à cet espace de rangement. De plus, lorsqu'elle voudra installer dans cet espace un escalier conduisant au sous-sol, cette finition en forme de boîte rendra dangereux l'accès à cet escalier. Elle considère que cette finition n'est pas conforme aux règles de l'art. Selon l'annexe « C » du contrat préliminaire seul l'escalier est exclu du devis de construction.

19.02 : Entrepreneur : M. Valenti affirme qu'il n'est pas prévu au plan 5/8 de BnB d'installer un escalier conduisant au sous-sol sous l'escalier conduisant à l'étage. C'est pourquoi il considère que la finition décrite par Madame Gingras est appropriée. De plus la fournaise est installée directement sous l'espace en litige.

19.03 : Administrateur : Madame Laberge a examiné la finition contestée par les bénéficiaires. Cette finition simple et facile a été faite par le menuisier pour masquer le marches d'angle de l'escalier conduisant à l'étage. Il n'y a aucun obstacle caché par cette finition, Si un escalier est installé pour conduire au sous-sol, une finition plus adéquate respectant le dessin des marches d'angles devra être faite pour en faciliter l'accès.

Analyse de la preuve

[20] Madame Gingras prétend que la finition sous l'escalier conduisant à l'étage n'est pas faite selon les règles de l'art. Cette affirmation n'a pas été contredite par M. Valenti et par Madame Laberge qui reconnaît que le menuisier a choisi la solution facile pour masquer le dessous des marches d'angle de l'escalier conduisant à l'étage et que cette finition devra être remplacée si un

escalier conduisant au sous-sol est installé. Seule la fourniture et l'installation de l'escalier conduisant au sous-sol sont exclues du devis de construction : la finition de l'espace sous la cage d'escalier conduisant à l'étage n'est pas exclue.

[21] Le Tribunal ne peut ignorer que cette réclamation est non traitée par la sentence arbitrale du 20 février 2006, formulée comme suit, qui est passée sous silence dans le témoignage de M. Valenti :

[121] DÉCISION NUMÉRO 56 :

Déplacement de la fournaise à air chaud

« Nous sommes d'avis que la situation observée sur place ne peut être considérée comme une malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. De plus, pour le(s) point(s).....56, aucune information contractuelle ne nous a été transmise à ce sujet».

PRÉTENTION DES PARTIES

[122] L'ENTREPRENEUR prétend que c'est le sous-entrepreneur qui a choisi, lors de l'installation du système de chauffage, l'emplacement idéal de la fournaise au sous-sol.

[123] LES BÉNÉFICIAIRES, dès l'offre d'achat, avaient avisé l'entrepreneur de ne pas installer l'escalier qui menait au sous-sol. L'escalier intérieur du rez de chaussée vers le sous-sol fait partie des exclusions de l'Annexe « C » du contrat préliminaire

[124] Dans une lettre datée du 23 mars 2002, Madame Gingras rappelle : « Nous avons demandé de ne pas mettre cet escalier mais de garder le tout intact pour conversion future pour la revente de la maison. Il nous suffirait de couper le plancher pour remettre cette escalier ». Or, c'est dans l'emplacement de l'escalier que la fournaise a été installée.

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[125] L'ENTREPRENEUR n'a fourni aucune preuve de ce qu'il avance.

[126] LES BÉNÉFICIAIRES se sont référés à leur lettre du 23 mars 2002, adressée à l'entrepreneur, apparaissant à l'onglet 7 du cahier des pièces déposées par l'administrateur, pour appuyer leur déclaration. Contrairement au libellé de la décision de l'administrateur, les bénéficiaires ont écrit sur l'annexe de « leur » formulaire de réception du bâtiment » adressé à l'administrateur le 25 juin 2002 : « Fournaise et réservoir d'eau chaude pas à la bonne place : ceci empêche de bien situer les marches de l'escalier du sous-sol. Le client l'avait clairement spécifié avant la pose ».

[127] L'ADMINISTRATEUR a décidé de ne pas tenir compte de la déclaration des bénéficiaires décrite au paragraphe précédant et d'accorder plus d'importance

au formulaire de réception du bâtiment non signé que lui avait transmis l'entrepreneur le 27 juin 2002 et qui ne faisait pas mention de cette réclamation des bénéficiaires.

[128] L'arbitre a consulté le plan du sous-sol, page 5/8, fait par BnB à la demande de l'entrepreneur, annexé au contrat préliminaire et déposé par l'entrepreneur auprès de l'administrateur qui l'a inclus à l'onglet 1 des pièces transmises à l'arbitre.

[129] L'administrateur n'a pas tenu compte de l'inscription faite par le dessinateur de BnB sur le plan du sous-sol qui, soit dit en passant, ne situe pas l'emplacement de la fournaise : « Prévoir fermer la descente d'escalier lorsque la salle familiale deviendra garage ».

[130] L'arbitre conclut que l'entrepreneur, qui a fourni cette information au dessinateur des plans de la maison, reconnaissait que le garage n'était pas un garage mais une salle familiale. Il reconnaissait que la descente d'escalier de la salle familiale au sous-sol était le seul accès au sous-sol à l'intérieur du bâtiment. Puisqu'il était prévu que cet escalier devait éventuellement être éliminé, il apparaît que prévoir l'installation de l'escalier central demandée par les bénéficiaires, dans l'éventualité de la revente de la maison, était indispensable. Autrement il n'y aurait plus d'accès au sous-sol depuis le rez-de-chaussée. L'installation de la fournaise dans cet emplacement démontre l'insouciance sinon l'incurie de l'entrepreneur.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[131] L'arbitre annule la décision de l'administrateur relative au point 56 et ordonne à l'entrepreneur de déplacer la fournaise et le réservoir à eau chaude vers l'endroit déterminé par les bénéficiaires de façon à laisser libre tout l'espace requis pour l'installation éventuelle de l'escalier.

Décision

[22] Le lien entre la réclamation faisant l'objet de la décision 56 (*paragraphe [121] de la décision du 20 février 2006*) et la présente réclamation est évident. En conséquence l'arbitre, faisant appel à l'équité pour faire la concordance entre la présente décision et celle citée au paragraphe [21], ordonne à l'entrepreneur de remplacer la finition actuelle sous forme de boîte par une finition suivant le dessin des marches d'angle de l'escalier conduisant à l'étage, conformément aux règles de l'art, pour les motifs exprimés par l'arbitre rapportés au paragraphe [131] de la sentence arbitrale du 20 février 2006.

[23] « (8) *Fenêtre en arrière : positionnement des volets ouvrants* »

Preuve des parties

23.01 : Bénéficiaires : Madame Gingras demande que la fenêtre arrière contenant un seul volet ouvrant au centre soit remplacé par une autre fenêtre à trois volets contenant deux volets ouvrant de chaque côté. Elle démontre qu'il est impossible de laver les volets fixes de l'intérieur du bâtiment et qu'il lui faut une échelle pour y parvenir puisque cette fenêtre est située au dessus de la porte-patio du sous-sol.

23.02 : Entrepreneur : M. Valenti affirme qu'aucune mention de la fourniture de fenêtre à deux volets ouvrant n'apparaît dans l'annexe au contrat préliminaire ou dans tout autre ajout au contrat qui l'obligeait à fournir ce type de fenêtre.

Analyse de la preuve

[24] Madame Gingras n'a pas fait la preuve d'une obligation contractuelle de fournir la fenêtre à deux volets ouvrant réclamée.

Décision

[25] Le Tribunal rejette cette réclamation des bénéficiaires.

[26] « (9) *Porte double désajustée à la salle de bain principale* »
« (15) *Porte double du vestibule de la salle de bain* »

Preuve des parties

26.01 : Bénéficiaires : Madame Gingras rappelle que lors de la visite du bâtiment par l'arbitre, l'entrepreneur ainsi que Me Kravitz et Me Paquette, tous ont pu constater que les deux portes en litige étaient mal ajustées. La bénéficiaire demande qu'elles soient ajustées selon les règles de l'art.

26.02 : Entrepreneur : M. Valenti répète les propos tenus au cours de la visite des lieux sur la différence de niveau entre les deux portes qui, selon lui, est invisible à l'extérieur de la salle de bain.

26.03 : Administrateur : Madame Laberge a reconnu que la différence de niveau entre les deux portes est un problème d'équerrage résultant d'une malfaçon à corriger. Me Paquette, dans sa plaidoirie, fait remarquer que cette

malfaçon était apparente lors de la réception du bâtiment et qu'en conséquence cette réclamation est irrecevable.

Analyse de la preuve

[27] Le Tribunal retient que le témoignage de Madame Laberge vient supporter la réclamation des bénéficiaires. De plus, le Tribunal rappelle à Me Paquette qu'il n'y a pas eu réception de ce bâtiment au sens du Règlement.

Décision

[28] Le Tribunal ne retient pas l'argumentation du procureur de l'administrateur, s'appuyant sur le libellé du paragraphe [186] de la sentence arbitrale du 20 février 2006, et ordonne à l'entrepreneur de réinstaller, et au besoin, de remplacer la porte double de la salle de bain principale de façon à corriger le problème d'équerrage identifié par Madame Laberge à l'origine de la différence de niveau entre les deux portes, le tout selon les règles de l'art.

[29] « (11) *Largeur de la porte du garage* »
« (12) *Largeur du garage* »

Preuve des parties

29.011 : Bénéficiaires : Madame Gingras dépose les documents suivants :

a) une copie du contrat préliminaire signé le 22 octobre 2001 faisant état que le garage double fait partie des items mentionnés à l'annexe C compris dans le prix de l'immeuble à bâtir. Le contrat préliminaire spécifie également que la surface du Modèle « Nancy spéciale » Série Excellence sera de 2,400 pieds carrés;

b) copie d'une télécopie du 19 novembre 2001 de M. Jean Bourbonnais (vendeur à l'emploi de l'entrepreneur) adressée à Madame Nancy Gingras (fille des bénéficiaires) comprenant le plan du rez-de-chaussée (1,043 p.c.) incluant le garage (388 p.c.) et celui de l'étage (1,126 p.c.);

c) copie d'une déclaration des parties devant notaire, datée de juin 2002, relativement à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières;

d) copie d'un document de deux pages, non daté, montrant sur la 1ère page le plan modifié du rez-de-chaussée, portant les initiales de M. Valenti et la signature de Madame Gingras, et sur la deuxième page, un plan du rez-de-chaussée, modifié de nouveau, portant uniquement la signature de Madame Gingras et substantiellement différent du plan transmis par M. Bourbonnais décrit au sous paragraphe b), ci-haut. Les deux pages portent les remarques manuscrites de Madame Gingras sur les modifications apportées aux deux plans.

29.012 : Mme Gingras demande ensuite à M. Stéphane Bossus de témoigner, à titre d'expert, sur ses constatations relatives aux mesures du garage.

29.013 : À la suite des réponses de M. Bossus à ses questions, Me Stéphane Paquette demande au Tribunal de ne pas reconnaître son expertise. Le Tribunal, ayant déjà reconnu l'expertise de M. Bossus dans le passé, croit que ses réponses relèvent du domaine de l'éthique concernant des événements non reliés au présent litige, et qui ne sauraient le disqualifier et l'empêcher de témoigner sur l'objet des réclamations des bénéficiaires qui requièrent ses compétences professionnelles. Le Tribunal maintient le statut de témoin expert de M. Bossus et lui permet de témoigner.

29.014 : M. Bossus s'en tient aux conclusions de son rapport du 6 février 2007. Les mesures du garage apparaissant au plan 6/8 sont de 17 pieds et 4 pouces de largeur par 19 pieds et 6 pouces de profondeur, ce qui correspond aux mesures réclamées par la bénéficiaires. Le témoin a pris connaissance du plan de la façade de la maison Donco qui ne montre pas de porte de garage mais la fenêtre d'une pièce de cette maison. Ces mesures correspondent à celles de la fondation illustrée par le plan 5/8 de BnB.

29.015 : Cependant, selon M. Bossus, les mesures « hors tout intérieur » du garage sont de 15 pieds et 8 pouces de largeur et de 18 pieds et 10 pouces de profondeur. La porte a une largeur de 11 pieds et 8 pouces. Le garage ne peut donc pas être utilisé comme garage double comme le demandent les bénéficiaires.

29.021 : Entrepreneur : M. Valenti fait valoir que le plan de la maison Donco remis par Madame Gingras ne comprenait pas de garage en façade mais une salle de jeu. L'entrepreneur ne pouvait pas répondre à la demande des bénéficiaires d'aménager un stationnement face à la salle de jeu puisqu'un tel aménagement extérieur est interdit par un règlement municipal.

29.022 : Selon M. Valenti, les bénéficiaires ont accepté de faire installer une porte de garage en façade et que l'espace correspondant à la surface du garage puisse servir de salle de jeu jusqu'à sa reconversion éventuelle en garage.

29.023 : La conséquence de cette transformation de la façade, affirme M. Valenti, est qu'elle rendait impossible l'installation d'une porte de garage double. L'entrepreneur a installé la porte la plus large possible que permettait ce nouvel

aménagement. D'ailleurs, la copie d'un dessin de la surface du garage, portant les initiales de l'entrepreneur, et non celles des bénéficiaires qui l'ont déposé pendant le témoignage de M. Bossus, montre qu'une seule voiture peut prendre place à l'intérieur de ce garage/salle de jeu.

29.031 : Administrateur : Madame Laberge déclare avoir pris les mesures de la longueur et de la largeur du garage/salle de jeu et qu'elles correspondent à celles du plan 6/8 de BnB.

29.032 : Me Paquette, tout comme l'avait fait Me Kravitz à la suite du témoignage de M. Valenti, argumente que tout le débat entourant les dimensions de la porte et de la surface du garage/salle de jeu est futile puisque la sentence arbitrale de février 2006 en a disposé comme suit :

[148] DÉCISION NUMÉRO 72:

Superficie de la maison et du garage inférieure à celle prévue

Motifs :

« Nous sommes d'avis que la situation observée sur place ne peut être considérée comme un malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. De plus les bénéficiaires n'ont pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçon quant à la superficie manquante. L'examen des documents contractuels prévoit à l'Annexe « C » du contrat préliminaire, daté du 22 octobre 2001, une superficie de 2,400 pieds carrés avec garage double. D'après les plans déposés et datés du 27 novembre 2001 et la prise de dimension lors de l'inspection, nous pouvons conclure que la superficie donnée excède celle prévue au contrat préliminaire ».

DÉCISION DE L'ARBITRE

[149] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur pour les mêmes motifs que ceux exposés par le signataire de la décision.

Analyse de la preuve

[30] Les mesures différentes de la largeur du garage obtenues par Mme Laberge et M. Bossus proviennent des points d'appui des instruments de mesure utilisés par chacun d'eux. Les deux experts reconnaissent que, finalement, les lieux correspondent aux mesures apparaissant sur le plan 5/8 de BnB. Le Tribunal retient l'argumentation de Me Paquette. Le Tribunal doit souligner que les bénéficiaires, tout au long des procédures d'arbitrage, n'ont jamais reconnu que les dispositions du **Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs** s'appliquent à la maison qui a été construite et qu'ils ont achetée et non à celle qu'ils souhaitaient et qui n'existe pas.

Décision

[31] En conséquence, la Tribunal rejette la réclamation des bénéficiaires.

[32] « (13) *Prises de téléphone : fixation des boîtes dans les murs* »

Preuve des parties

32.01 : Bénéficiaires : Les bénéficiaires demandent à l'entrepreneur d'installer les boîtes en métal pour les sorties de téléphone et du câble de façon à pouvoir fixer solidement les plaques décoratives qui sont présentement vissées dans le mur de gyproc selon Madame Gingras.

32.02 : Entrepreneur : M. Valenti affirme que la responsabilité de l'entrepreneur se limite à passer les fils de téléphone et le câble dans les murs jusqu'aux endroits prévus aux plans pour les sorties. Il appartient aux fournisseurs de ces services de connecter les fils et d'installer les plaques décoratives aux murs.

Analyse de la preuve

[33] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve de l'obligation contractuelle de l'entrepreneur de fournir les boîtes métalliques servant à supporter les sorties de téléphone et du câble. Le témoignage de M. Valenti n'a pas été contredit.

Décision

[34] Le Tribunal rejette cette réclamation des bénéficiaires.

[35] « (18) *Plafond cathédrale* »

Preuve des parties

35.01 : Bénéficiaires : Madame Gingras affirme que les bénéficiaires n'ont jamais demandé l'aménagement d'un toit/cathédrale dans le salon. Elle demande que le toit/cathédrale soit éliminé par la prolongation du plafond du reste du salon jusqu'au dessus de la fenêtre en façade.

35.02 : Entrepreneur : Contrairement à ce qu'affirme Madame Gingras, M. Valenti démontre que le toit/cathédrale fait partie des plans 1/8 et 6/8 de BnB apparaissant en annexe au rapport de M. Bossus du 6 février 2007.

35.03 : Administrateur : Madame Laberge, de son côté, maintient que le toit/cathédrale ne peut être considéré comme une malfaçon et ne retient aucune justification de l'enlever.

Analyse de la preuve

[36] Alors que les bénéficiaires ne peuvent fournir une preuve au support de leur réclamation, l'entrepreneur fait la démonstration que le toit/cathédrale apparaît sur deux plans annexés au rapport de l'expert des bénéficiaires.

Décision

[37] En conséquence, le Tribunal rejette cette réclamation des bénéficiaires.

Audition de la preuve des parties sur chacune des réclamations admissibles dans la liste des 30 réclamations

[38] « (1) *Manque des sorties de balayeuses : une par étage* »

[39] « (2) *Manque une sortie de balayeuse au sous-sol* »

[40] Ces deux réclamations sont abandonnées par les bénéficiaires.

[41] « (5) *Mettre les marches pour accéder au sous-sol là où la cliente le demande* »

Preuve des parties

41.01 : Bénéficiaires : Madame Gingras allègue que l'escalier donnant accès au sous-sol depuis le garage/salle de jeu doit être situé en plein centre de cette pièce. L'escalier ne peut être implanté à cet endroit à moins que la toilette/salle de lavage ne soit déplacée le long du mur illustré sur la deuxième page du document décrit au sous-paragraphe d) du paragraphe 29.011, ci-haut. Ce déplacement permet l'ajout d'une fenêtre à la toilette/salle de lavage et dégage l'espace suffisant pour implanter l'escalier demandé.

41.02 : Entrepreneur : M. Valenti affirme avoir installé l'escalier conformément au plan 6/8 de BnB, préparé spécifiquement pour les fins de construction du bâtiment décrit au contrat préliminaire, déposé et approuvé par la municipalité. Il est impossible de déplacer l'escalier tel que demandé par les bénéficiaires puisque la toilette/salle de lavage se situe, conformément au plan, dans la trajectoire de l'escalier demandé par les bénéficiaires.

41.03 : Administrateur : Me Paquette soutient que le Tribunal ne peut tenir compte du document de deux pages décrit au sous-paragraphe d) du paragraphe 29,011 dont il conteste la validité.

Analyse de la preuve

[42] Le plan illustré sur la deuxième page du document décrit au sous-paragraphe d) du paragraphe 29.011 ci-haut, ne comprenant pas la signature ou les initiales de M. Valenti, ne peut être pris compte par le Tribunal puisque son authenticité n'a pu être établie par les bénéficiaires. Cependant, le Tribunal constate que le plan apparaissant à la première page du document décrit au sous-paragraphe d) du paragraphe 29.011 ci-haut, portant les initiales de M. Valenti et la signature de Madame Gingras, situe l'escalier conduisant au sous-sol au même endroit que le situe le plan 6/8 de BnB apparaissant en annexe au rapport Bossus daté du 6 février 2007.

Décision

[43] L'absence de preuve du bien fondé de cette réclamation des bénéficiaires amène le Tribunal à la rejeter.

[44] « (10) *Largeur et profondeur de la base de la cheminée* »

Preuve des partie

44.011 : Bénéficiaires : Madame Gingras allègue que la base du foyer construite par l'entrepreneur ne permet pas l'installation d'un poêle à combustion lente encastré. Elle demande que la base de foyer soit agrandie par l'entrepreneur pour permettre l'installation d'un poêle à combustion lente. En réponse à une question de Me Paquette, Madame Gingras admet avoir constaté la situation avant d'entrée dans la maison lors de l'acte de vente.

44.012 : M. Bossus a fait une recherche dans les pamphlets publicitaires des diverses installations de foyer et il a constaté qu'en général les foyers mesurent

de 40 à 42 pouces de largeur par 22 à 24 pouces de profondeur. La base du foyer construite par l'entrepreneur mesure 36 pouces de largeur par 20 pouces de profondeur : ce qui ne permet pas d'installer un poêle à combustion lente encastré. En réponse à une question de Me Paquette, M. Bossus confirme que les mesures de la base du foyer sont conformes à celles apparaissant sur le plan 6/8 de BnB.

44.02 : Entrepreneur : M. Valenti, de son côté, maintient que la base du foyer a été construite conformément au plan.

44.03 : Administrateur : Madame Laberge a également fait une recherche rapide pour identifier des modèles de poêle à combustion lente au bois pouvant être insérés dans l'espace construit par l'entrepreneur. Elle en a découvert plusieurs dont certains, toutefois, nécessitent l'ajout d'un manteau de foyer de 3 pouces de profondeur. Quant aux modèles de foyer au gaz, ils peuvent être insérés sur la base de foyer existante sans problème.

Analyse de la preuve

[45] Suite au témoignage de Madame Laberge, et contrairement à ce qu'ont affirmé Madame Gingras et M. Bossus, le Tribunal reconnaît qu'il est possible d'installer un poêle à combustion lente encastré sur la base de foyer construite par l'entrepreneur conformément au plan.

Décision

[46] En conséquence, le Tribunal rejette cette réclamation des bénéficiaires.

[47] « (11) *Prise d'air extérieur pour cheminées* »

Preuve des parties

47.01 : Bénéficiaires : Les bénéficiaires demandent à l'entrepreneur, dont c'est la responsabilité, d'installer une prise d'air extérieur pour le foyer à combustion lente conformément aux normes du « **Code d'installation des appareils à combustibles solides et du matériel connexe** » déjà transmis au Tribunal et aux autres parties.

47.02 : Entrepreneur : M. Valenti affirme qu'il ne savait pas où installer la prise d'air ne connaissant pas le modèle de poêle à combustion lente que les bénéficiaires devaient se procurer. À son avis, il appartient à l'entreprise qui fait l'installation du poêle à combustion lente de situer et aménager la prise d'air.

Analyse de la preuve

[48] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que la responsabilité d'appliquer les normes du « Code d'installation des appareils à combustibles solides et du matériel connexe » appartenait à l'entrepreneur.

Décision

[49] Faute de preuve sur la responsabilité de l'entrepreneur, le Tribunal rejette cette réclamation des bénéficiaires.

[50] « (18) *Donner au client le certificat de localisation* »

Preuve des parties

50.01 : Bénéficiaires : Les bénéficiaires demandent que l'entrepreneur leur remette le certificat de localisation à jour de leur propriété. Au support de sa réclamation, Madame Gingras dépose l'état des ajustements au 26 juin 2002 qui lui a été remis par le notaire instrumentant qui comporte trois ajouts manuscrits par le notaire et montrant la signature de M. Valenti en regard de chacun de ces engagements dont le suivant :

« *Le vendeur s'engage à fournir un certificat de localisation à date* »

50.02 : Administrateur : Me Paquette s'objecte à cette réclamation qui ne fait pas partie de la couverture du Plan de garantie.

Analyse de la preuve

[51] Au cours de la visite du bâtiment le 3 novembre 2010, et en cours de la présente audition, le Tribunal a informé les bénéficiaires que cette réclamation n'était pas couverte par le ***Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs***. Pendant son délibéré, le Tribunal a constaté que l'article 2 de la section « Obligations du vendeur », faisant partie du contrat préliminaire intervenu entre les bénéficiaires et l'entrepreneur le 22 octobre 2001, est libellé comme suit :

« Titres à fournir »

2. « Lors de la signature de l'acte de vente devant le notaire instrumentant, le vendeur fournira une copie du titre d'acquisition de l'immeuble, de même qu'une copie des titres antérieurs et du certificat de localisation qu'il possède. »

Analyse de la preuve

L'engagement de l'entrepreneur de fournir un « certificat de localisation à date » ne découle pas d'une obligation contractuelle visée par le Règlement mais d'une entente convenue devant le notaire le jour de la vente de l'immeuble aux bénéficiaires.

Décision

[52] Conséquemment, la transaction ayant eu lieu, le notaire instrumentant a accepté le dépôt par l'entrepreneur du certificat de localisation qu'il possédait au moment de cette transaction. L'engagement de l'entrepreneur de fournir un « certificat de localisation à date » lors de la transaction n'est pas une obligation contractuelle visée par le Règlement. En conséquence, le Tribunal rejette cette réclamation des bénéficiaires.

[53] « (22) *Poutrelle de la maison non conforme au plan* »

Décision

[54] La décision relative à la réclamation (1) de la liste des 14 réclamations s'applique également à la présente réclamation.

[55] « (26) *Réparer mon solage cassé en dedans comme en dehors* »

Preuve des parties

55.01 : Bénéficiaires : Les bénéficiaires demandent que les travaux faits par l'entrepreneur pour réparer le solage brisé au dessus de la porte patio du sous-sol soient refaits parce que, selon Madame Gingras, ces travaux n'ont pas remédié à la situation dénoncée. Lors de la visite du bâtiment le 3 novembre 2010, Madame Gingras a montré aux représentants des parties et à l'arbitre, que

la finition du mur au dessus de la porte patio était temporaire et pouvait être enlevée facilement afin de faciliter l'accès au mur de béton à réparer.

55.021 : Entrepreneur : Interrogé par Me Kravitz, M. Valenti a déposé 3 photos en liasse sous la quote E-2. La première photo, datée du 15 septembre 2005, montre l'état de la zone dénoncée par les bénéficiaires. Les deux autres photos, datées du 20 septembre 2006, montrent le résultat des réparations effectuées par l'entrepreneur.

55.022 : Me Kravitz rappelle au Tribunal que cette réclamation a déjà fait l'objet de la sentence arbitrale du 20 février 2006 (paragraphes 106 à 109) et que les photos en E-2 illustrent le résultat des travaux faits en exécution de cette sentence arbitrale libellée comme suit :

DÉCISION DE L'ARBITRE

[106] L'entrepreneur a fait la preuve que l'interférence des bénéficiaires a provoqué la fin prématurée des travaux. Il a tenté de faire les travaux recommandés par son expert, M Cardin, pour donner suite à la décision de l'administrateur.

[107] Les bénéficiaires ne peuvent exiger que l'administrateur demandent à un autre entrepreneur de faire les travaux.

[108] L'entrepreneur a une obligation de résultat. Il doit assurer une supervision adéquate et un personnel compétent pour compléter les travaux en conformité avec les dispositions du CNB et selon les règles de l'art.

[109] Les bénéficiaires devront faciliter l'accès aux lieux où les travaux seront exécutés et s'abstenir de toute interférence. Ils conservent leurs droits en vertu du plan de garantie et pourront requérir une nouvelle inspection s'ils contestent le résultat des travaux.

55.03 : Administrateur : L'administrateur ne s'est pas prononcé sur cette réclamation dans aucune de ses décisions du 9 décembre 2009 faisant l'objet du présent appel des bénéficiaires.

Analyse de la preuve

[56] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que les réparations effectuées par l'entrepreneur n'ont pas réglé leur réclamation relative au « solage cassé à l'intérieur comme à l'extérieur ». En raison de la présence de cette finition temporaire demeurée en place pendant la visite du bâtiment, l'arbitre et les représentants des parties n'ont pu visualiser les dommages allégués par les bénéficiaires. L'entrepreneur a fait la preuve qu'il a donné suite à la sentence

arbitrale portant sur cette même réclamation. L'administrateur n'a pas jugé bon de rendre une décision sur cette réclamation.

Décision

[57] En l'absence de toute preuve des bénéficiaires établissant que les réparations n'ont pas été faite correctement par l'entrepreneur, le Tribunal rejette cette réclamation des bénéficiaires.

Plaidoirie des parties

[58] **Bénéficiaires** : Madame Gingras a demandé très sommairement au Tribunal d'accepter ses réclamations, principalement celle concernant les poutrelles de la maison qui, selon elle, ne sont pas conformes au plan. Elle rejette complètement la preuve déposée par l'entrepreneur alléguant, sans toutefois en faire la preuve, que les données soumises au Tribunal ne sont pas conformes à la réalité. Elle a également argumenté que la fermeture du toit cathédrale peut être réalisée facilement. Elle a finalement insisté sur l'importance de retenir la réclamation concernant le repositionnement demandé de l'escalier donnant accès au sous-sol dans le garage/salle de jeu.

[59] **Entrepreneur** : Me Kravitz demande au Tribunal de rejeter toutes et chacune des réclamations des bénéficiaires. Le Tribunal a tenu compte des autres arguments du procureur de l'entrepreneur mis de l'avant lors de ses interventions sur chacune des réclamations des bénéficiaires au moment de rendre sa décision sur chacune d'elles.

[60] **Administrateur** : Me Paquette dépose trois sentences arbitrales rendues par des arbitres autorisés par les Sociétés d'arbitrage sur la distinction entre malfaçons et mécontentes contractuelles dont le Tribunal, soutient-il, doit tenir compte dans son analyse des réclamations et de la preuve des parties avant de rendre sa décision. Le Tribunal a également tenu compte des autres arguments du procureur de l'administrateur mis de l'avant lors de ses interventions sur chacune des réclamations des bénéficiaires au moment de rendre sa décision sur chacune d'elles.

Frais d'expertise.

[61] Les bénéficiaires demandent le remboursement des honoraires réclamés par M, Bossus pour son témoignage lors de l'audition du 23 novembre 2010. Les procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur s'objectent formellement au remboursement de ces honoraires.

Décision

[62] Le témoignage de M. Bossus n'a pas contribué à éclairer de façon particulièrement efficace le Tribunal qui rejette la demande de remboursement des honoraires faite par les bénéficiaires.

Dispositif

[63] Les travaux devant être faits en exécution des décisions décrites aux paragraphes [22] et [28] de la présente sentence arbitrale devront être complétés avant le 28 février 2011.

[64] Le Tribunal réserve les droits des bénéficiaires devant le Tribunal civil approprié pour les réclamations suivantes qui constituent des mécontentes contractuelles entre les bénéficiaires et l'entrepreneur qui ne peuvent être traitées en vertu des dispositions du Règlement :

Dans la liste des 14 réclamations :

« (8) Fenêtre en arrière : positionnement des volets ouvrants »

« (11) Largeur de la porte du garage »

« (12) Largeur du garage »

« (13) Prises de téléphone : fixation des boîtes dans les murs »

Dans le liste des 30 réclamations :

« (5) Mettre les marches pour accéder au sous-sol là où la cliente le demande »

« (10) Largeur et profondeur de la base de la cheminée »

« (11) Prise d'air extérieur pour cheminées »

« (18) Donner au client le certificat de localisation »

Réception du bâtiment

[65] La présente sentence arbitrale dispose de toutes les réclamations des bénéficiaires qui n'ont pas été traitées par l'administrateur conformément aux dispositions de la sentence arbitrale du 20 février 2006, libellées comme suit;

[182] Comme la réception du bâtiment, au sens du Règlement, n'a toujours pas été faite, l'arbitre ordonne aux bénéficiaires d'expédier à l'entrepreneur et à l'administrateur une liste complète et définitive des réclamations qu'ils ont faites à l'entrepreneur et à l'administrateur depuis la signature de l'acte de vente notarié du 27 juin 2002 dont ne dispose pas la présente sentence arbitrale.

[183] *Les bénéficiaires devront s'abstenir d'inclure dans cette liste les 87 réclamations déjà traitées par l'administrateur : celles qui n'ont pas été contestées et celles dont dispose la présente sentence arbitrale en dépit du fait qu'ils pourraient ne pas en être satisfaits. D'une part, le délai prévu au Règlement pour appeler de l'une ou l'autre des décisions non contestées de l'administrateur est expiré et, d'autre part, la présente décision arbitrale qui dispose des autres décisions de l'administrateur est finale et sans appel*

[184] *Cette liste devra être constituée d'une description sommaire de chaque réclamation et indiquer avec précision par quel document et à quelle date elle a été transmise à l'entrepreneur et à l'administrateur.*

[185] *L'arbitre ordonne à l'entrepreneur et à l'administrateur de disposer des réclamations inscrites sur cette liste selon la procédure prévue au plan de garantie.*

[186] *Le but de cette ordonnance est de mettre un point final au « no man's land » juridique, créé par le défaut des parties de s'être conformées aux dispositions du plan de garantie relatives à la réception du bâtiment, dans lequel se trouvent le bâtiment et les parties intéressées et pour assurer la protection du plan de garantie à de futurs acheteurs. **Cet exercice établira la date de réception du bâtiment au 27 juin 2002 et les délais prévus au Règlement ou au Code civil commenceront à compter à partir de cette date pour toute réclamation faite après la date de la décision de l'administrateur sur chacune des réclamations inscrites sur cette liste finale ou, le cas échéant, après la date de la décision arbitrale qui sera rendue en appel de toute telle décision de l'administrateur.***

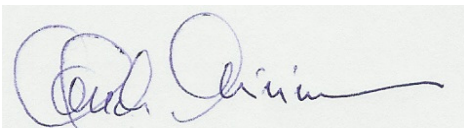
Décision

[66] En conséquence, le Tribunal établit la date de réception du bâtiment au 27 juin 2002. Les dispositions du **Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs** ont donc cessé de s'appliquer, à toutes fins pratiques, le 26 juin 2007.

Frais d'arbitrage

[67] Les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un aspect de leurs réclamations, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 20 décembre 2010.



Claude Mélineau, Arbitre.