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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **SORECONI**

ENTRE : **JENNIFER BARBEAU-DOLAN & JEAN-
DOMINIQUE LEBREUX**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : **7578016 Canada INC.;**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de La Garantie Abridat
Inc.;**

(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier Soreconi: 163005001

Décision

Arbitre : Me Pamela McGovern

Pour les Bénéficiaires : Monsieur Jean-Dominique Lebreux

Pour l'Entrepreneur : N/A

Pour l'Administrateur : Me Julie Parenteau

Date de la Décision : 10 janvier 2017

Identification complète des parties**Bénéficiaires :**

Madame Jennifer Barbeau-Dolan
Monsieur Jean-Dominique Lebreux
52 Deslauriers
Pierrefonds (Québec) H8Y 2 E4

Entrepreneur:

7578016 Canada Inc.
3465, rue du Souverain
Laval (Québec) H7E 0B5

Administrateur :

Raymond Chabot, administrateur provisoire Inc.
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie
de la Garantie Abrisat Inc.
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et son procureur :

Me Julie Parenteau
Contentieux des garanties
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6



Plumitif

30.05.2016	Réception, par le greffe, de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire
29.06.2016	Courriel de Mme Barbeau-Dolan au sujet de la demande d'arbitrage
06.07.2016	Courriel de la bénéficiaire au centre d'arbitrage
08.07.2016	Transmission, par la greffe, de la notification d'arbitrage et nomination
04.08.2016	Lettre transmise au Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur pour fixer un appel de conférence
08.08.2016	Courriel aux parties recherchant disponibilités pour fixer l'appel conférence / conférence de gestion
24.08.2016	Procès-verbal d'appel conférence et conférence de gestion
19.11.2016	Courriel confirmant l'audition.
25.11.2016	Visite des lieux et audition
25-11-2016	Courriel de Jean-Dominique Lebreux avec p. j. (le règlement de la ville de Montréal (Pierrefonds Roxboro) pour l'installation d'un réservoir à gaz) et extrait du site internet de la compagnie Budget Propane : Bulletin technique concernant les directives et règlement de la RBQ pour installation des réservoirs à gaz.
26.11.2016	Courriel de Jean-Dominique Lebreux pour ajouter une précision
29.11.2016	Courriel de Me Julie Parenteau au sujet de la valeur de la réclamation estimé par l'Administrateur
05.12.2016	Courriel de Me Julie Parenteau au sujet du Règlement de zonage

Admissions

- [1] Il s'agit d'un bâtiment résidentiel non détenu en copropriété connu et identifié comme le 52 Deslauriers;
- [2] La réception du bâtiment fut en date du 1 juin 2013 et la réclamation écrite fut reçue par l'Administrateur le 23 mai 2014. L'inspection par l'Administrateur a eu lieu le 24 novembre 2015;
- [3] Étaient présents lors de l'inspection qui a donné source à la décision de l'Administrateur, le Bénéficiaire (Jean-Dominique Lebreux) et l'inspecteur Marc-André Savage;
- [4] La décision de l'Administrateur porte la date du 2 mai 2016 et conclue que l'Entrepreneur doit effectuer les travaux correctifs requis en ce qui a trait aux points 1 à 7. Par ailleurs, l'Administrateur n'a pas retenu la demande des Bénéficiaires pour les points 8 à 45 et a pris note de l'abandon par les Bénéficiaires des points 46 à 63;
- [5] Le 30 mai 2016, le Centre a reçu par courriel de la part des Bénéficiaires, une demande d'arbitrage et la soussignée a été désignée le 8 juillet 2016;



- [6] Une conférence de gestion a eu lieu le 24 août 2016 à quel moment les Bénéficiaires ont confirmé que les points 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 24, 26, 35, 37, 38 et 40 feraient l'objet de l'arbitrage;
- [7] Une visite des lieux a eu lieu le 25 novembre 2016 à compter de 9:00 heures chez les Bénéficiaires et, l'enquête et l'audition a eu lieu le même jour.
- [8] Lors de la visite des lieux, le Bénéficiaire a demandé que le point 36 soit inclus dans sa demande et puisque cet ajout ne cause aucun préjudice aux autres parties, la demande d'inclure ce point est acceptée pour les fins de l'arbitrage;

Valeur en litige

- [9] La valeur en litige est de classe [2] (7 001\$ @ 15 000 \$);

Mise en contexte et questions en litige

- [10] Les questions en litige entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur sont :
- les fissures au plafond de la cuisine et du garage (point 8),
 - l'ouverture au plancher de la salle de bain des maîtres (point 9),
 - les rayures au revêtement mural de la douche des maîtres (point 10),
 - le bris au revêtement mural de la douche des maîtres (point 11),
 - le bris au revêtement de plancher de la salle de bain de l'étage (point 12),
 - l'absence de coulis à certaines sections du revêtement de la douche et de la baignoire de la salle de bain de l'étage (point 13),
 - un dégagement insuffisant sous le luminaire suspendu de l'escalier menant à l'étage (point 14),
 - les rayures à la baignoire (point 16),
 - une tache au plancher de la cuisine (point 18),
 - la présence de mortier sur le rail inférieur de la porte fenêtre arrière (point 19),
 - la présence d'une fissure à une section du mur de fondation séparant le sous-sol du garage sous l'escalier menant au sous-sol (point 24),
 - le délai pour obtenir de l'eau chaude au robinet de l'évier de la cuisine ainsi qu'aux robinets de la douche et du lavabo de la salle de bain des maîtres (point 26),
 - une fixation inadéquate d'un panneau de verre de la douche des maîtres (point 35),
 - l'écoulement d'eau brune/jaune à la baignoire de l'étage (point 36),
 - l'emplacement pour le réservoir de gaz propane (point 37),
 - le certificat de conformité du foyer au gaz du rez-de-chaussée (point 38)
 - le certificat de conformité de la pierre concassée (point 40) ;



- [11] Lors de l'audition, le Bénéficiaire a mentionné qu'il n'a pas fait d'inspection approfondie avant de prendre possession de la résidence, tel qu'il appert de lettre datée du 15 mai 2014, dont une copie fut déposée par l'Administrateur sous la pièce A-3.
- [12] Il a confirmé qu'il a fait un « tour de la maison » le 30 mai 2013 avant de passer chez le notaire pour finaliser l'acte de vente le lendemain soit le 31 mai 2013, tel qu'il appert de l'acte de vente déposé par l'Administrateur sous la pièce A-2;
- [13] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le Règlement) énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire. L'administrateur assume à l'égard du bénéficiaire les obligations légales ou contractuelles de l'entrepreneur si celui-ci n'y satisfait pas et ce, à l'intérieur des limites prévues au Règlement;
- [14] Dans le présent dossier, le tribunal doit déterminer si les points soulevés par le Bénéficiaire sont couverts par les dispositions pertinentes du Règlement. Ce n'est qu'à l'intérieur des limites et des paramètres prévus au Règlement que le tribunal peut agir. À cet égard, il y a lieu de rappeler l'étendue de la couverture prévue à l'extrait suivant de l'article 10 du Règlement:

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés,



par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

...

(nos soulignements)

ANALYSE ET DÉCISION

- [15] Les points suivants font l'objet de l'arbitrage et, il y aurait lieu de les prendre individuellement pour discuter de leur recevabilité ou non en vertu du Règlement;

Point 8 - les fissures au plafond de la cuisine et du garage

- [16] Le Bénéficiaire a témoigné avoir noté les fissures lors du premier hiver (2013-2014) après l'achat de l'immeuble en mai 2013 alors que l'inspecteur a conclu que les fissures étaient ou devaient être apparents au moment de la prise de possession de la résidence;
- [17] Considérant le témoignage franc, sincère et crédible du Bénéficiaire, le tribunal conclut que les fissures n'avaient pas été notées au mois de mai ou début juin 2013 et qu'il s'agit donc d'une malfaçon non apparente pour le Bénéficiaire au moment de la réception et dénoncée à l'intérieur d'un délai raisonnable. La demande de revoir la décision de l'Administrateur sur ce point est donc accueillie;

Point 9 - l'ouverture au plancher de la salle de bain des maîtres

- [18] Lors de l'audition, le Bénéficiaire a témoigné que ce point a été découvert lorsqu'ils ont emménagé dans la résidence. Il s'est fié aux propos du constructeur qui a mentionné qu'il allait « s'en occuper ».
- [19] Ce point ayant été constaté lors de la prise de possession et non-dénoncé dans les délais prévus au Règlement, le tribunal ne peut accueillir la demande de revoir la décision de l'Administrateur à cet égard;
- [20] Tel que mentionné dans la décision *Castonguay et Legault & La Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹, le fait que l'Entrepreneur ait indiqué qu'il allait « s'en occuper », ne dispense pas un bénéficiaire de l'obligation qu'il a en vertu du Règlement de notifier l'administrateur de toute réclamation assujettie au Règlement dans les délais prescrits;

Point 10 - les rayures au revêtement mural de la douche des maîtres

¹ GAMM, 2011-12-009, APCHQ : 152907-1 (11-243ES), Me Johanne Despatis, arbitre, p. 8



- [21] Le Bénéficiaire a témoigné qu'il a seulement noté les rayures pendant l'hiver 2014. De son côté, l'inspecteur a témoigné qu'il a vu les traces de rayures à la surface des tuiles murales de la douche et, a conclu que cette situation était existante lors de la prise de possession mais que c'était compréhensible que le Bénéficiaire ne l'ait pas vu à cette époque;
- [22] Or, même si un problème est détectable en théorie, il peut tout de même être non apparent pour un profane², comme en l'espèce. Conséquemment, cette malfaçon est considérée comme étant non-apparente lors de la prise de possession et dénoncée par le Bénéficiaire conformément au Règlement. La demande de revoir la décision de l'Administrateur quant à ce point, est accueillie;

Point 11 - le bris au revêtement mural de la douche des maîtres

- [23] Le Bénéficiaire a dénoncé le bris du carreau de céramique de la douche à l'endroit où est situé la fixation du conduit de la douche à main. L'inspecteur a également témoigné qu'il a noté la fissure autour de l'élément de plomberie et a déduit que cette malfaçon existait au moment de l'installation et donc, lors de la prise de possession de la résidence. Considérant qu'il s'agit d'une malfaçon apparente dénoncée presque un an après la prise de possession de la résidence, la demande de revoir la décision de l'Administrateur est refusée ;

Point 12 - le bris au revêtement de plancher de la salle de bain de l'étage

- [24] Le Bénéficiaire a témoigné que ce point a été constaté pendant l'hiver 2014. L'Inspecteur a conclu que cette malfaçon existait lors de la prise de possession et a donc refusé ce point. Considérant le témoignage franc, sincère et crédible du Bénéficiaire quant à la découverte de cette malfaçon, le tribunal conclut à la recevabilité de la demande du Bénéficiaire et accueille la demande de revoir la décision de l'Administrateur;

Point 13 - l'absence de coulis à certaines sections du revêtement de la douche et de la baignoire de la salle de bain de l'étage

- [25] Le Bénéficiaire a indiqué que ce point a été constaté lors de la prise de possession. Conséquemment, ce point ayant été constaté lors de la prise de possession et non-dénoncé dans les délais prévus au Règlement, le tribunal ne peut accueillir la demande de revoir la décision de l'Administrateur à cet égard;

Point 14 - un dégagement insuffisant sous le luminaire suspendu de l'escalier menant à l'étage

- [26] Le Bénéficiaire a mentionné que l'Entrepreneur devait réparer les problèmes concernant le luminaire suspendu de l'escalier menant à l'étage et que cette situation a été notée lors de la prise de possession de la résidence. Le tribunal ne

² *Gaulin et 9179-5211 Québec inc.* (O.A.G.B.R.N., 2013-11-06), SOQUIJ AZ-51018708



peut donc pas accueillir la demande de revoir la décision de l'Administrateur à cet égard ;

Point 16 - les rayures à la baignoire

- [27] Lors d'une visite sur les lieux pendant les travaux, le Bénéficiaire a témoigné qu'il a constaté qu'il y avait des chaudières déposées dans la baignoire et qu'il a vu des rayures lors de la prise de possession de la résidence. Le tribunal ne peut donc pas accueillir la demande de revoir la décision de l'Administrateur vu les dispositions du Règlement ;

Point 18 - une tache au plancher de la cuisine

- [28] Le Bénéficiaire a témoigné qu'il a remarqué une grosse tache devant le four dans la cuisine lors de la prise de possession de la résidence. Le tribunal ne peut donc pas accueillir la demande de revoir la décision de l'Administrateur à cet égard vu les dispositions du Règlement ;

Point 19 - la présence de mortier sur le rail inférieur de la porte fenêtre arrière

- [29] Le Bénéficiaire a admis avoir été au courant de cette malfaçon pendant la construction et donc, avant la prise de possession de l'immeuble. N'ayant pas dénoncé ce problème à l'intérieur des délais prévus au Règlement, le tribunal ne peut pas accueillir la demande de revoir la décision de l'Administrateur à cet égard ;

Point 24 - la présence d'une fissure à une section du mur de fondation séparant le sous-sol du garage sous l'escalier menant au sous-sol

- [30] Cette fissure sous l'escalier menant au sous-sol a été découverte lorsque le Bénéficiaire a fait effectuer certains travaux pendant le printemps 2014. Quant à l'inspecteur, cette situation résulte d'un retrait du béton et ne devrait pas causer de problème. Le tribunal rappelle l'exclusion prévue à l'article 12 (2) du Règlement qui se lit comme suit :

- les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements

- [31] Le tribunal conclut qu'il s'agit d'une malfaçon non-apparente mais exclue de la garantie prévue par le Règlement en vertu de l'article 12 (2) et, ne peut pas accueillir la demande de Bénéficiaire de revoir la décision de l'Administrateur à cet égard ;



Point 26 - le délai pour obtenir de l'eau chaude au robinet de l'évier de la cuisine ainsi qu'aux robinets de la douche et du lavabo de la salle de bain des maîtres

- [32] Lors de la visite le 25 novembre 2016, l'inspecteur a reconnu qu'il y avait un délai pour obtenir de l'eau chaude dans la salle de bain des maîtres. Quant au délai pour obtenir de l'eau chaude dans la cuisine, l'inspecteur n'a pas noté un délai exceptionnel et, a conclu qu'il n'y avait pas de malfaçon;
- [33] Conséquemment, la demande des Bénéficiaires pour le point 26 quant au délai pour obtenir de l'eau chaude dans la salle de bain des maîtres est accueillie mais non la demande pour le délai d'obtenir de l'eau chaude au robinet de l'évier de la cuisine;

Point 35 - une fixation inadéquate d'un panneau de verre de la douche des maîtres

- [34] Le Bénéficiaire a témoigné qu'il a constaté le problème avec la fixation du panneau de verre de la douche des maîtres peu de temps après avoir pris possession de la résidence. L'inspecteur a témoigné qu'il y avait eu une découverte rapide du problème mais que la dénonciation a eu lieu presque un an plus tard. Vu les délais prévus au Règlement, le tribunal ne peut accorder la demande du Bénéficiaire de revoir la décision de l'Administrateur à cet égard ;

Point 36 - l'écoulement d'eau brune/jaune à la baignoire de l'étage

- [35] Le Bénéficiaire a découvert ce problème lors de la prise de possession de la résidence mais a attendu au mois de mai 2014 pour le dénoncer. Vu les délais prévus au Règlement, le tribunal ne peut pas accorder la demande du Bénéficiaire de revoir la décision de l'Administrateur à cet égard ;

Point 37 - l'emplacement pour le réservoir de gaz propane

- [36] Le Bénéficiaire a dénoncé l'impossibilité d'installer un réservoir de gaz propane à l'emplacement prévu lors de la construction, soit le côté gauche du bâtiment. L'Administrateur a pris la position qu'il s'agit d'une mésentente contractuelle entre les parties. Lors de la visite des lieux, le tribunal a constaté la présence de la sortie d'évacuation du foyer ainsi que l'emplacement des fenêtres qui ne permet pas le dégagement nécessaire pour installer le réservoir de gaz à l'intérieur des normes ;
- [37] Après l'audition, le Bénéficiaire ainsi que le procureur de l'Administrateur ont transmis des informations additionnelles concernant ce point incluant le Règlement de zonage pertinent ainsi que des documents provenant de (1) Budget Propane et (2) Rainville Gaz Propane détaillant les distances recommandées



entre la bonbonne et les fenêtres, les prises électriques etc. L'Administrateur ajoute qu'au surplus, qu'il s'agit d'une malfaçon apparente ;

[38] Le Tribunal tient à rappeler que la base législative des obligations de l'entrepreneur se retrouve à l'article 2100 C.c.Q.³ qui, nous notons, est d'ordre public de protection⁴ et requiert que l'entrepreneur, sous son obligation de bonne exécution technique des travaux, agisse avec prudence et diligence⁵ et se conforme aux usages et règles de son art ;

[39] Cette obligation de bonne exécution, et l'absence de subordination entre l'entrepreneur et son client et le libre choix des méthodes d'exécution des travaux (art. 2099 C.c.Q.6) qui en découle, est encadrée par diverses obligations, dont une obligation d'information (art. 2102 C.c.Q.7) qui engage l'entrepreneur à bien renseigner son client sur les questions relatives au contrat;

[40] L'obligation d'information qui incombe à l'Entrepreneur est une obligation continue tel qu'indiqué par la Cour Suprême (en 1992), une décision charnière sur cette obligation d'information, *Banque de Montréal c. Bail Ltée*⁸ où nous pouvons y lire :

«En résumé, l'obligation de renseignement [...] est qualifiée par l'allocation des risques entre les parties, l'expertise relative des parties, ainsi que la formation continue du contrat, même en cours d'exécution.»

(cette affirmation a été reprise par la Cour Suprême dans l'affaire *ABB c. Domtar* en 2007⁹)

[41] Toutefois, la Cour Suprême considère que généralement, pour des particuliers acheteurs qui ne sont pas experts en construction, cette obligation est pratiquement retirée:

« Le contrat d'entreprise de petite envergure, pour la construction d'une maison unifamiliale par exemple, sera confié par un particulier novice en la matière à un

³ **Art. 2100** L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

⁴ *Développement Tanaka inc. C. Corporation dhébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté)

⁵ *D'Aoust c. Lanthier*, 2005 CanLII 14422 (QC CQ), para. 47 à 49

⁶ **Art. 2099** L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

⁷ **Art. 2102.** L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin.»

⁸ [1992] 2 R.C.S. 554, p. 594

⁹ 2005 QCCA 733 para. 72 (conformé par Cour Suprême 2007 CSC 50), citant J. Pleneault, D. Burman S Gaudet, *Théorie des obligations*, Thémis, 2001, p. 573



*entrepreneur expérimenté. Il est alors justifié que le maître de l'ouvrage [ndlr : les Bénéficiaires] soit pratiquement relevé de toute obligation de renseignement.*¹⁰
(nos soulignés)

[42] De plus, il y a lieu de déterminer si les obligations de l'Entrepreneur dans un contexte de contrat d'entreprise sont des obligations de résultat ou de moyen ?

[43] Dans le cadre d'une obligation de résultat qui inclut, comme dans le présent cas, une obligation de bonne exécution technique des travaux, l'absence du résultat fait présumer de la faute et les Bénéficiaires n'ont pas à faire la preuve d'une faute, uniquement de l'absence du résultat prévu; ceci peut être établi de diverses façons telle entre autre la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux règles de l'art. Rappelons finalement les dispositions de l'art. 2100 al. 2 C.c.Q. qui stipule que l'Entrepreneur sous obligation de résultat ne peut alors se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant force majeure ;

[44] La doctrine¹¹ confirme l'obligation de résultat :

« De fait, l'entrepreneur étant normalement considéré comme un expert en construction, il est généralement tenu à une obligation de résultat. »

[45] Quant à l'emplacement pour le réservoir de gaz de propane, le Tribunal conclut qu'il s'agit d'une manqué de l'Entrepreneur qui peut être qualifiée de malfaçon non-apparente pour le Bénéficiaire découlant entre autre de son défaut de respecter son obligation d'information envers le Bénéficiaire et menant à l'absence du résultat prévu, soit un emplacement conforme aux règles de l'art pour ledit réservoir ;

[46] Le tribunal conclut qu'il s'agit d'une malfaçon qui n'est pas détectable pour un profane¹² et qui a été constatée quelque temps après la prise de possession de la résidence. Dans les circonstances, cette demande du Bénéficiaire de revoir la décision de l'Administrateur est accueillie ;

Points 38 et 39 - certificats de conformité pour foyer au gaz du rez-de-chaussée et la pierre concassée

[47] Tel que noté par l'Administrateur dans son rapport ainsi que lors de l'audition, ces demandes ne sont pas couvertes par le Règlement et le tribunal ne peut pas accueillir la demande du Bénéficiaire de revoir cet aspect du dossier ;

¹⁰ Op. cit. *Banque de Montréal. C. Bail Ltée*, [1992] 2 R.C.S. p. 592

¹¹ ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur/Sorej, 1982 p. 194 et 195

¹² *Gaulin et 9179-5211 Québec inc.* (O.A.G.B.R.N., 2013-11-06), SOQUIJ AZ-51018708



[48] En vertu du Règlement du plan d'arbitrage, les coûts sont à la charge de l'Administrateur;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande des Bénéficiaires pour les point 8, 10, 12 et 37;

ACCUEILLE en partie la demande des Bénéficiaires quant au point 26 en ce qui concerne seulement le délai pour obtenir de l'eau chaude aux robinets de la douche et le lavabo dans la salle de bain des maîtres;

MAINTIENT les décisions de l'Administrateur pour les points 9, 11, 13, 14, 16, 18, 19, 24, 35, 36, 38 et 39;

MAINTIENT en partie la décision de l'Administrateur quant au point 26 en ce qui concerne uniquement le robinet du lavabo dans la cuisine;

LE TOUT, avec les coûts du présent arbitrage à la charge de l'Administrateur.

Montréal, le 10 janvier 2017



Pamela McGovern, CI Arb.
Arbitre

