

Le 27 décembre 2004

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

JACQUES E. OUELLET
ARBITRE

Organisme d'arbitrage autorisé par
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Dossier numéro PG 030703001

Anne-Marie Thouin et André Thouin

Bénéficiaires – demandeurs
Représentés par Me Hugo Beaudoin

Le Groupe Platinum Construction Inc.

Entrepreneur - intimé
Représenté par Me Rhéal Fortin

ET

LA Nouvelle Garantie des maisons neuves de l'APCHQ
Administrateur du Plan de garantie
Représenté par Me François Caron

Mise en cause

APPEL DE LA DECISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE

DÉCISION DE L'ARBITRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

Bénéficiaires : Anne-Marie et André Thouin
5739, rue Pérusse
Laval (Québec)
H7H 3B8

Entrepreneur : Groupe Platinum Construction inc.
Carrefour des Sources
Ste-Thérèse (Québec)
J7E 5T8

Administrateur du plan : La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ
5930, boul. Louis-H.- Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 21 juillet 2003.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Demande d'arbitrage	3 juillet 2003
Nomination de l'arbitre	21 juillet 2003
Deuxième demande d'arbitrage (plainte 2)	3 mars 2004
Nomination de l'arbitre (plainte 2)	15 mars 2004
Visite des lieux	27 mai 2004

Première audition	27 et 28 mai 2004
Réception plainte 3	14 juillet 2004
Deuxième audition	17 août 2004
Troisième audition	1 et 2 novembre 2004

CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES

- 1- Les parties ne soulèvent aucune objection préliminaire quant à la nomination de l'arbitre; celui-ci rendra donc jugement sur l'appel des copropriétaires.
- 2- Me Hugo Beaudoin représente les bénéficiaires. Monsieur et madame Thouin l'accompagnent.
- 3- Me Rhéal Fortin représente l'entrepreneur, assisté de M. Serge Gauthier, Président du Groupe Platinum Construction Inc.
- 4- Me François Caron représente l'administrateur du plan. Mme Marie-Claude Laberge, architecte et inspecteur conseil, l'accompagne.
- 5- Tous les témoins appelés à témoigner, le firent après avoir déclaré solennellement de dire toute la vérité.

PIECES

- 1- Le procureur de l'administrateur a préparé et remis à l'arbitre ainsi qu'aux parties, quatre (4) cahiers des pièces : le premier relié à la plainte originale; le deuxième et le troisième reliés à la plainte 2; le quatrième relié à la plainte (3).
- 2- Egalement, le procureur des bénéficiaires prépara et remis aux mêmes personnes, un (1) cahier des pièces portant sur les plaintes 1 et 2.
- 3- Afin d'éviter une énumération fastidieuse et répétitive, le soussigné a cru bon de ne pas répéter intégralement ici ces listes des pièces. Quand il sera pertinent de le faire, l'arbitre fera référence à l'une ou l'autre de ces pièces en cours de rédaction.

PREUVE, PLAIDOIRIE ET DECISION

[1] Les procureurs des parties en présence, appelleront à témoigner les personnes suivantes :

- Pour les bénéficiaires : M. André Thouin, propriétaire appelant;

M. Jacques Cadieux, T. P. de la firme Inspection VMM,
témoin expert;

M. Georges Rivet, inspecteur, Régie du bâtiment du Québec, témoin expert;

M. Alain L'Archevêque, inspecteur, Ville de Laval, Témoin expert;

M. Marco Couture, représentant, Dupont Canada.

- Pour l'administrateur : M. Pierre Bonneville, inspecteur-conciliateur, Garantie des maisons neuves de l'APCHQ;

Mme Marie-Claude Laberge, architecte, inspecteur-conseil, Garantie des maisons neuves de l'APCHQ;

M. Mario Lévesque, ingénieur, Groupe Stavibel, témoin expert;

M. Guy McSween, représentant, INRS-Institut Armand-Frappier, témoin expert.

- Pour l'entrepreneur : M. Pierre St-Onge, surintendant de chantier, Groupe Platinum;

M. Claude Grégoire, gérant de chantier, Groupe Platinum;

M. Paul Hébert, ingénieur Directeur, Les Laboratoires industriels et commerciaux inc.;

M. Gilles Rioux, coffreur de béton, sous-traitant pour Groupe Platinum.

[2] En cours d'audience, les procureurs des parties conviennent de redéfinir le mandat de l'arbitre comme suit :

plainte 1 : points 5 et 6

plainte 2 : points 5, 6, 14, 17 à 26, 28 à 36, 40, 43 et 44; ainsi que les rapports aux onglets A 11 et A 26

plainte 3 : point 5, inter relié au point 5 de la plainte 1.

[3] L'arbitre propose de disposer de chacun des points l'un après l'autre, en réunissant preuve, plaidoirie et décision sous chacun.

[4] **Plainte 1, point 5 – Correction à la fenêtre de la salle à dîner** – Appelé à témoigner, le bénéficiaire produit des photographies montrant la fenêtre, une prise par son beau-père en juin 2003, et les quatre (4) autres par lui-même en mars 2004. Il affirme que les fenêtres ont été corrigées; mais, qu'il n'est pas satisfait de la réparation.

[5] Le premier inspecteur au dossier, M. Pierre Bonneville, témoigne et affirme que les bénéficiaires avaient émis l'opinion lors de son inspection, qu'il pouvait y avoir infiltration d'eau venant de l'étage. Le témoin dit n'avoir rien observé d'anormal.

[6] Le 14 mai 2004, Mme Marie-Claude Laberge constate à son tour la situation et confirme la décision déjà rendue. Elle ajoute que, si la légère inclinaison du ventail de gauche de la fenêtre s'accroissait, la Garantie procéderait à une autre évaluation, à la demande du bénéficiaire.

[7] L'arbitre reconnaît la prétention de l'administrateur du plan, à l'effet que les bénéficiaires n'ont pas réussi à assumer le fardeau de la preuve qui leur est imposé. Leur propre expert n'a d'aucune manière supporté leur cause. L'arbitre ne peut que rejeter leur demande sur ce point et, par le fait même aussi, sur le point 5 de la plainte 3.

[8] **Plainte 1, point 6 – Remise des plans du bâtiment aux bénéficiaires** – Le soussigné se doit d'affirmer d'emblée que les bénéficiaires ont droit d'avoir les plans de la maison qu'ils ont achetée. Malheureusement, ils s'adressent au mauvais endroit. Il est correct d'affirmer que le règlement sur le plan de garantie parle des plans en question, mais uniquement et exclusivement en fonction de l'obligation qu'a l'entrepreneur de les remettre à l'administrateur, sur demande de ce dernier.

[9] L'arbitre est d'avis qu'il se tromperait en droit en accédant à la demande des bénéficiaires, dans le contexte des droits que des bénéficiaires ont, ou n'ont pas, en vertu du règlement tel qu'il existe présentement. Il doit donc refuser cette demande des bénéficiaires.

[10] **Plainte 2, point 5 – Dalle de plancher** – Suite à une inspection faite le 14 novembre 2003 en relation avec la Plainte 2 des bénéficiaires, l'inspecteur conciliateur, Mme Laberge, « ayant constaté certaines faiblesses au niveau de l'étanchéité de la dalle », ordonne à l'entrepreneur d'effectuer des réparations à des points précis, soit à la section de la dalle cassée ainsi qu'autour des regards de plomberie à proximité de la fosse. Le 14 mai 2004, suite à la demande des bénéficiaire, elle retourne faire une inspection supplémentaire et, dans son rapport du 26 mai suivant, elle note que d'après ses observations, elle fut en mesure « de vérifier la qualité d'exécution des travaux correctifs » au point 5, entre autres.

[11] Les bénéficiaires ne sont pas satisfaits et maintiennent leur appel. Toutefois, M. Georges Rivet, Inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec, signale le problème à l'alinéa 12 de son rapport d'inspection effectuée le 21 octobre 2003. Près d'un an plus tard, le 18 octobre 2004, il revient au domicile des bénéficiaires pour un suivi et il rapporte qu'à l'alinéa 12, c'était corrigé.

[12] Un autre témoin, M Paul Hébert, des Laboratoires Shermont, dit avoir vu quelques fissures dans les dalles de béton au sous-sol et au garage. Il est d'avis que celles-ci ne mettent pas en risque la structure de la maison, vu qu'elles n'évolueront pas. Il affirme enfin que « les joints de contrôle sont rares dans les

maisons au Québec », ajoutant qu'il n'en avait jamais vu lui-même.

[13] Le procureur de l'administrateur, quant à lui, affirme que le problème avait été reconnu et que les travaux effectués l'avaient corrigé. Il s'étonne que le témoin expert Cadieux n'ait pas inspecté les travaux correctifs faits, mais qu'il passait quand même un jugement sur leur qualité. Enfin, il affirme, jurisprudence à l'appui, que le Code national du bâtiment ne fait pas des joints de contrôle, une norme.

[14] L'arbitre conclut qu'il y a prépondérance de preuve du côté de l'Administrateur du plan et de l'entrepreneur. La demande portant sur ce point est donc rejetée.

[15] **Plainte 2, point 6 - Réparation des joints de mortier** - Dans son rapport du 21 janvier 2004, Mme Laberge signale que certaines fissures dans les joints de mortier avaient été réparées par l'entrepreneur au printemps 2003. Lors de son inspection en novembre 2003, elle avait constaté l'apparition de 2 nouvelles fissures sur la façade du garage à la jonction du soffite d'aluminium ainsi que dans le coin à gauche de la fenêtre de la salle de lavage. Elle constata en outre une différence de teinte marquée entre le nouveau mortier et le mortier d'origine. Elle statua que l'entrepreneur devait effectuer les travaux correctifs pour corriger la fissuration des joints de mortier.

[16] Les bénéficiaires reconnaissent que des travaux furent exécutés par le même installateur de pierre qu'auparavant, le 30 avril 2004.

[17] Le 14 mai 2004, Mme Laberge fait une autre inspection à la demande des bénéficiaires, le but étant de vérifier les travaux correctifs effectués par l'entrepreneur conformément à des décisions qu'elle avait rendues préalablement. Elle mentionne dans son rapport du 26 mai 2004 qu'elle a pu vérifier la qualité d'exécution des travaux correctifs, concernant entre autres, le point 6 de la plainte 2. Elle conclut alors que l'exécution de ces travaux était complète et satisfaisante.

[18] Les bénéficiaires produisent en preuve des photographies prises par eux, montrant l'état des travaux correctifs faits par l'entrepreneur à la fin d'avril 2004. Ils soutiennent que ces travaux ne sont pas adéquats, même déficients. Même en passant outre le problème d'esthétique pour un instant, ils s'inquiètent des fissures qui apparaissent encore, même si elle sont minces.

[19] Le témoin, M. Paul Hébert, tout comme Mme Laberge, a constaté que, malgré les réparations effectuées au niveau des joints de mortier, « ceux-ci présentent des fissures minces de retrait dues à l'emploi de mortier trop riche en ciment. » Il dit qu'il n'a pas fait de trous pour voir s'il y avait des fissures en profondeur. Il affirme enfin que, s'il y a eu infiltration d'eau, la couleur du mortier est différente et serait d'aucune utilité.

[20] Le soussigné, en toute équité, ne reconnaît pas la théorie énoncée par le témoin M. Hébert à l'effet qu'à Montréal la pluie n'est jamais poussée par des vents venant du côté sud. Dans un premier temps, il n'a pas produit les relevés météorologiques de l'Université McGill qu'il cite. Il suffit, en outre, d'avoir vécu à Montréal dans un

bâtiment donnant plein sud pour en douter.

[21] L'arbitre accueille la demande des bénéficiaires. Considérant que l'entrepreneur n'a pas réussi en deux (2) tentatives à corriger les malfaçons et que ceci est de toute évidence non conforme aux règles de l'art, pouvant ainsi porter atteinte à la qualité du bâtiment, le soussigné recommande fortement à l'administrateur de faire appel à des spécialistes du domaine afin que les travaux requis soient finalement exécutés correctement, selon les règles de l'art.

[22] **Plainte 2, point 14 – Couleur non uniforme du revêtement extérieur d'agrégat**
– Dans un premier temps, lors de son inspection du 14 novembre 2003, Mme Laberge décide que l'entrepreneur devra effectuer les correctifs nécessaires afin d'atténuer les différences de teinte sur le revêtement d'agrégat.

[23] Suite à une deuxième demande d'arbitrage en date du 30 janvier 2004, apparaît le point 44, Maçonnerie en façade. Cette façade a présentement un revêtement d'agrégat, situation dénoncée par les bénéficiaires, vu que ceux-ci prétendent que cette façade devait être en pierre. L'administrateur décida de ne pas faire les travaux consentis au point 14, considérant la possibilité de travaux inutiles, compte tenu de la décision que pourrait prendre l'arbitre sur le point 44.

[24] Le 25 mars 2004, l'inspecteur conciliateur Mme Laberge émet un rapport d'inspection supplémentaire et le point 44 y est traité. Elle conclut que « la situation dénoncée ne constitue pas une malfaçon en soi mais relève plutôt d'un problème de nature contractuelle. »

[25] L'arbitre est d'accord. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ne lui donne pas l'autorité de rendre une décision dans une telle situation. L'article 10 de ce règlement lui permet de statuer uniquement sur le parachèvement de travaux et les réparations de vices et malfaçons. Il excéderait sa juridiction autrement et sa décision pourrait être sujet à révision judiciaire. Les bénéficiaires doivent s'adresser à une autre instance judiciaire en cette situation.

[26] En conséquence, la décision de l'administrateur portant sur le point 14 de la plainte 2, devra être mise en force. L'entrepreneur devra effectuer les correctifs nécessaires afin d'atténuer les différences de teinte sur tous les revêtements d'agrégat où ces malfaçons existent, incluant sur la façade avant, au dessus de la porte d'entrée principale.

[27] **Plainte 2, points 17,18,19** – Ces points furent identifiés et dénoncés le 21 octobre 2003, à l'occasion de l'inspection faite par M. Georges Rivest de la Régie du bâtiment du Québec. Par ailleurs, la réception du bâtiment a eu lieu le 12 juillet 2002, et la déclaration de réception fut signée le même jour par le bénéficiaire, M. Thouin, ainsi que par le représentant de l'entrepreneur, M. Claude Grégoire.

[28] Mme Laberge, dans son rapport d'inspection du 21 janvier 2004, concluait donc correctement que l'article 10, 3° ne pouvait s'appliquer, vu que la dénonciation des malfaçons existantes et non apparentes était échue.

[29] L'inspecteur ajoutait que ces mêmes points 17,18 et 19 ne pouvaient être considérés comme des vices cachés au sens des articles 1726 et 2103 du Code civil du Québec. Encore là, il faut lui donner raison, car l'article 1726 stipule que les vices cachés doivent être d'une gravité certaine, au point que les acheteurs n'auraient pas acheté le bâtiment, s'ils avaient connu ces vices cachés. La gravité des trois (3) points contestés peut difficilement tomber dans cette catégorie. L'arbitre n'accueille donc pas les demandes 17,18 et 19 formulées par les bénéficiaires.

[30] **Plainte 2, points 20 et 21** – L'inspecteur conciliateur rejeta ces deux (2) points pour les mêmes raisons que les trois (3) points précédents, sauf qu'elle crût bon d'élaborer d'avantage, à savoir, si ces deux (2) points étaient de nature à porter atteinte à la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment.

[31] Le soussigné croit que le point 20 présente un certain danger, mais non un danger certain. De même, le point 21 ne constitue pas un travail bonne qualité, mais pas suffisamment pour entraîner même une perte partielle de l'ouvrage.

[32] En conséquence, l'arbitre doit rejeter ces demandes, vu qu'elles ne furent pas dénoncées dans les délais prescrits.

[33] **Plainte 2, points 22, 23 et 24** – Mme Laberge reconnaît qu'au point 22, l'épaisseur des joints dépasse les tolérances admissibles. Elle ajoute cependant que, sous réserve des travaux correctifs devant être apportés aux joints « tel qu'indiqué aux points 4 et 5 », la mise en œuvre des joints sera acceptable et l'aspect général du parement sera esthétique.

[34] L'arbitre accepte cela, en autant que soient aussi bien respectées et exécutées par l'entrepreneur les stipulations des décisions six (6), « Réparation des joints de mortier – mur de maçonnerie » et sept (7), « Différence de teinte – réparation de joints de mortier. » Autrement, l'arbitre réserve les recours des bénéficiaires auprès de tribunaux civils.

[35] En ce qui a trait au point 23, le soussigné reconnaît l'argument du procureur de l'administrateur du plan, qu'aucune démonstration probante n'avait été faite qu'il y avait un réel problème.

[36] L'arbitre n'a pas été également convaincu, au point 24, que la fixation de la lisse d'ancrage sur la fondation n'était pas acceptable. D'ailleurs, le témoignage de M. Mario Lévesque à ce sujet, est probant.

[37] **Plainte 2, points 25, 26, 28 et 29** – Sur ces points, le procureur des bénéficiaires plaide que l'administrateur du plan devrait pousser davantage ses études et réparer, s'il était nécessaire.

[38] Le procureur de l'administrateur du plan, par contre, réaffirme qu'aucune norme applicable au bâtiment n'avait été violée et qu'il appartenait bien plus aux bénéficiaires de faire une démonstration supplémentaire, s'ils considéraient la

situation comme étant plus graves.

[39] En l'occurrence, le soussigné ne peut que rejeter l'appel portant sur ces points.

[40] **Plainte 2, point 30 – Absence de coupure capillaire sur l'extérieur du mur de fondation** – L'inspecteur conciliateur témoigna que ce point provenait d'une recommandation de l'expert des bénéficiaires, M. Cadieux. Mme Laberge dit que ceci n'était pas une exigence ferme du code national du bâtiment et que des alternatives pouvaient être utilisées. Elle affirme que tout est en place et qu'il n'est pas nécessaire d'en faire plus.

[41] Considérant l'argumentation peu probante des bénéficiaires, et considérant la jurisprudence établie par la Cour supérieure du Québec et déposée par l'administrateur à l'effet que même si un bâtiment ne respecte pas les normes du Code National du Bâtiment, ceux qui veulent s'en prévaloir doivent « démontrer que ces manquements rendent l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné, » l'arbitre rejette cette plainte.

[42] **Plainte 2, points 31 et 32** – Le témoin expert des bénéficiaires, témoignant sur le point 31, dit avoir trouvé une roche et que ceci « implique peut-être un affaiblissement de la structure ».

[43] Les parties adverses soumettent que cette opinion est tout à fait hypothétique et sans fondement. On ne peut le nier. Toutefois, sans pour autant endosser l'opinion du témoin expert, et sachant très bien par ailleurs que ceci n'est pas couvert par la garantie, le soussigné se dit surpris d'avoir visité un site de construction quelque peu négligé et, à certains endroits, comme ici, laissé passablement en désordre. Les photographies produites par les bénéficiaires et reliées aux points 31 et 32 sont, on ne peut plus, éloquentes.

[44] Ceci dit, Mme Laberge affirme avoir constaté des fissures et elle demande comment elles ont pu être produites. Peut-être par le remblai? A tout événement, les fissures ont été inspectées; la situation n'est pas problématique, dit-elle.

[45] L'arbitre n'a aucun motif réel de douter de ses compétences et de sa probité. Malgré les photographies mises en preuve par les bénéficiaires, le soussigné reconnaît la prépondérance de la preuve de l'administrateur. Cependant, il se doit de réserver les recours des bénéficiaires auprès de tribunaux civils.

[46] **Plainte 2, points 33 et 34** – L'inspecteur conciliateur affirme n'avoir observé aucune manifestation pouvant découler de non-conformités, ainsi que soulevées par les bénéficiaires. Elle dit que la surface restreinte de maçonnerie et la présence de chantepleures font en sorte que le système d'étanchéité du parement de maçonnerie est protégé et peu sollicité.

[47] Le témoin expert des bénéficiaires a fait grand état relativement à ces points, au manque de chantepleures au bas de certains murs de maçonnerie et au-dessus des portes et fenêtres, dérogeant ainsi aux stipulations du Code national du bâtiment

1990.

[48] Il est opportun de revenir au témoignage de M. Mario Lévesque, cité précédemment. Il énonçait, et c'est aussi pertinent ici, qu'un concepteur ou un entrepreneur pouvant démontrer une équivalence entre la technique qu'il emploie et ce que stipule le Code du bâtiment, ne va pas à l'encontre du Code et il demeure dans les normes. Il ajouta que le Code n'est pas un minimum, mais un guide.

[49] Le témoin M. Hébert fit aussi état du manque de chantepleures. Mais, il ramène la théorie à l'effet qu'à Montréal, la pluie n'est jamais poussée par des vents du côté sud, concluant qu'il est peu probable que ce parement de maçonnerie soit soumis à des pluies poussées par le vent. Le soussigné continue de croire que cette théorie est peu probante.

[50] Compte tenu du manque de chantepleures, et même de celui de solins, l'arbitre stipule qu'une protection additionnelle vis à vis les infiltrations d'eau est indiquée et que les chantepleures et les solins manquants devront être installés.

[51] **Plainte 2, points 35 et 36** – Mme Laberge base sa décision sur l'observation qu'elle a faite lors de son inspection, à l'effet que les caractéristiques et le positionnement des fissures sur la dalle du sous-sol et du garage ainsi que celles à l'endroit des linteaux de béton de mur de fondation, l'amenaient à conclure que ces fissures résultaient du retrait normal du béton lors de sa cure. Or, affirme-t-elle, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux sont exclues de la garantie.

[52] Le témoin M. Hébert appuie cette position. Il affirme que les fissures en question n'évolueront pas et que, compte tenu qu'il faut effectuer des joints de contrôle selon l'épaisseur des dalles sur sol, il est correct de les laisser comme tel. Enfin, il dit que l'absence de fissures à l'intérieur de cette maison, indique que les fondations sont stables.

[53] Le procureur de l'administrateur du plan seconde la position de Mme Laberge. Il dépose en outre une décision arbitrale rendue par Me Louis-Philippe Hébert, le 19 février 2002, en vertu du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[54] Cet arbitre rejeta l'appel de bénéficiaires sur deux (2) points portant respectivement sur des dalles de béton du garage et du sous-sol légèrement fissurées. Il conclut que des joints de contrôle n'étaient pas exigés dans la construction résidentielle, en vertu du Code national du bâtiment, et « ne sont que très rarement utilisés dans de tels genres de construction. » Il ajoute que « même si la pose de tels joints de contrôle serait souhaitable, il n'est pas du ressort du Tribunal arbitral d'en faire une norme et d'exiger de la défenderesse des normes supérieures à celles prévues au Code national du bâtiment. »

[55] Devant la prépondérance de la preuve et de l'argumentation présentées par l'administrateur et l'entrepreneur, le soussigné rejette les demandes des

bénéficiaires portant sur ces deux (2) points.

[56] **Plainte 2, point 40 – Percements d'éléments structuraux (poutre LVL) –** Mme Laberge fait référence au croquis fait par elle-même et déposé en preuve. Le dit croquis montre des percements d'éléments structuraux à l'endroit de la poutre LVL du plancher du rez-de-chaussée. Elle a conclu, après avoir fait vérifier le croquis par le représentant du fabricant des poutrelles, M. Pierre Des Roches de TrusJoist, que les percements étaient acceptables et ne causaient aucun problème structural.

[57] Les bénéficiaires n'apportèrent pas une preuve probante, leur témoin expert éprouvant une certaine confusion vis à vis ses éléments de preuve. Ils ne reviennent pas sur ce point en plaidoirie.

[58] Devant cette situation, l'arbitre ne peut que confirmer la décision de l'administrateur du plan.

[59] **Plainte 2, point 43 – Ondulations et défauts de finition du revêtement de vinyle –** L'inspecteur conciliateur est d'avis que les ondulations observées sont non excessives et normales pour le type de revêtement utilisé. Il s'agit d'un revêtement souple, installé sur fourrures de bois. Selon ses constatations, l'installation du revêtement extérieur est conforme au Code national du bâtiment, tant dans l'installation des fourrures de bois que dans l'installation des dispositifs de fixation du revêtement. Elle a constaté une certaine ondulation, mais il s'agit d'un revêtement souple. Il n'y a rien d'excessif dans l'installation; elle ne croit pas qu'il y ait un problème d'installation.

[60] Le témoin expert M. Cadieux dit avoir remarqué des ondulations et des défauts de finition dans le bardage de vinyle. Il formule un certain nombre d'hypothèses pouvant expliquer la situation, mais aucune en particulier. Par ailleurs, il conclut que, quelque soit la cause, le Code national du bâtiment 1990 est de toutes façons non respecté.

[61] Le procureur des bénéficiaires n'a présenté aucune plaidoirie sur ce point, si ce n'est que l'arbitre devrait consulter les témoignages et donner raison aux bénéficiaires.

[62] Le procureur de l'administrateur endosse le témoignage de Mme Laberge à l'effet qu'il s'agit d'un revêtement de vinyle et qu'il a moins de rigidité. Il faut accepter un rétrécissement mineur, mais la qualité n'en est pas compromise.

[63] Encore ici, l'arbitre ne peut que constater une nette prépondérance de preuve, ainsi que d'argumentation, en faveur de l'administrateur du plan. Il rejette donc la demande.

[64] **Plainte 2, point 44 – Maçonnerie en façade –** Le soussigné n'élaborera pas longuement sur cette demande. En effet, 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 le parachèvement des travaux ainsi que la

réparation des malfaçons et des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec. La garantie ne couvre donc pas les litiges contractuels de nature telle que soulevée au point 44 de la plainte 2. Les recours accessibles aux bénéficiaires en cette instance sont donc les tribunaux civils habilités en telle matière.

CONCLUSIONS

[65] Considérant que les parties, d'un commun accord, ont à quelques reprises redéfini le mandat de l'arbitre et considérant également que celui-ci a disposé de toutes les demandes des parties demeurées en appel, le soussigné stipule que toutes les autres demandes ayant fait objet d'ententes entre les parties ou ayant été retirées par l'une ou l'autre des parties, sont considérées comme nulles et non avenues.

[66] En cours de plaidoirie, les procureurs des parties ont respectivement fait des commentaires sur le rôle et le comportement des témoins experts, allant jusqu'à demander que l'arbitre mette de côté le témoignage et le rapport d'un expert. L'arbitre n'a pas et n'accédera pas à ces demandes. Toutefois, il fera deux (2) commentaires. D'abord, il demeure perplexe vis à vis le fait que les inspecteurs mandatés par des services gouvernementaux aient fait respectivement un certain nombre d'inspections chez les bénéficiaires; aient rédigés des rapports et effectué des suivis sur leurs constatations; mais jamais n'ont-ils émis des avis d'infractions, à date.

[67] Le deuxième commentaire s'adresse aux bénéficiaires et à leur témoin expert. Celui-ci a obtenu la confiance de ses clients; ceux-ci l'ont d'ailleurs affirmé. Mais, son comportement et sa manière de bien servir ses clients demeurent problématiques. C'est son affaire d'agir ainsi, mais l'arbitre réitère ici qu'il est venu très près de le déclarer témoin hostile. Seul le respect pour les bénéficiaires l'en empêcha.

[68] Ceci nous amène au point pénible que furent les représentations des parties sur l'état des frais d'expertise soumis par M. Cadieux aux bénéficiaires et déjà payés par eux. Comme le stipule le Règlement sur le plan de garantie, à l'article 124, lequel se lit ainsi : *L'arbitre doit statuer, s'il y 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.*

[69] Considérant que les bénéficiaires ont gain de cause sur au moins une de leurs demandes, il n'y a aucun doute qu'ils ont droit à un remboursement de frais d'expertise. Toutefois, ces frais doivent être raisonnables et pertinents. L'arbitre doit en décider, suite aux représentations des parties à ce sujet.

[70] Les bénéficiaires déposent les factures reçues de la firme INSPECTION VMM INC. pour les services de leur témoin expert M. Cadieux. Les factures déposées totalisent la somme de 7 137,55\$ avant taxes applicables, et n'incluent pas une dernière facture au montant de 180,00\$ pour une dernière comparution de M. Cadieux le 1 novembre 2004, afin de témoigner précisément sur ses états de

compte. Une fois acquittée cette dernière facture, le montant total devient 7 317,55\$, avant taxes.

[71] L'arbitre a déjà dit que le témoignage du témoin expert fut pénible, et sans qu'il soit nécessaire d'en ajouter tellement, disons que le témoin n'était pas prêt à témoigner et son attitude dénotait davantage qu'il ne voulait pas le faire. Le soussigné a dû le sommer d'aller à son bureau chercher les documents qu'il n'avait pas et qu'il devait avoir afin de s'acquitter d'un témoignage essentiel pour l'arbitre mais, surtout, important pour ses clients.

[72] Le procureur de l'entrepreneur ainsi que celui de l'administrateur du plan mirent en doute la pertinence de certaines activités pour lesquelles des honoraires étaient réclamés, comme des réunions à l'hôtel de Ville de Laval ou chez les bénéficiaires pour préparer les auditions d'arbitrage, ainsi que plusieurs heures pour faire des photocopies. Le nombre d'heures facturées est excessif et difficilement justifiable. Ils plaident qu'il ne serait pas raisonnable de tout rembourser les frais réclamés.

[73] Même en étant soucieux de l'équité, l'arbitre doit décider en toute justice pour tous. Il reconnaît le bien fondé de l'argumentation de l'administrateur du plan ainsi que celui de l'entrepreneur. En conséquence, il ordonne à l'administrateur de rembourser aux bénéficiaires, 50% de la somme totale payée pour frais d'expertises, soit 3 658.77\$ plus les taxes applicables.

[74] De même, les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un (1) aspect de leur réclamation, les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur du plan.

Fait à Montréal, le 27 décembre 2004

Jacques E. Ouellet, arbitre