

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro 026723

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro PG 031010001
Dossier numéro PG 031125001

M. Pierre et Madame Ginette Gingras
Bénéficiaires/Appelant

Construction Pentium 3395383 Canada inc.
Entrepreneur/Appelant

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
Administrateur du plan de garantie
Mis en cause

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

ARBITRE :

CLAUDE MÉRINEAU
SORECONI,
800 ouest, boulevard René-Lévesque, bureau 2450,
Montréal, Qc,
H3B 4V7

Téléphone : 514-395-8048
Télécopieur : 514-871-8772
Courriel : cmerineau@arbitrage.soreconi.ca

COORDONNÉES DES PARTIES

Mme Ginette et M. Pierre Gingras,
Madame Nancy Gingras,
2550, rue Buteau,
Laval, Qc,
H7T 2X4
Bénéficiaires/ Appellant

Pentium Construction 3395383 Canada inc.,
1287, rue Bergar,
Laval, Qc,
H7L 4Z7
Entrepreneur/Appellant

Représenté par Me Ben Kravitz

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ,
5930, boul. Ls-H. Lafontaine,
Anjou, Qc,
H1M 1S7
Administrateur du plan de garantie
Mis en cause,

Représenté par Me Jacynthe Savoie et Me Chantal Labelle

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 3 novembre 2003.

HISTORIQUE DU DOSSIER

| Date | Événement |
|---------------|---|
| 10/07/02 | Demande de réclamation des bénéficiaires à l'administrateur (plainte 1) |
| 01/05/03 | Inspection du bâtiment par Pierre Bonneville, inspecteur-conciliateur |
| 24/09/03 | Rapport d'inspection faite le 1 ^{er} mai 2003 |
| 01/10/03 | Réception du rapport d'inspection du 1 ^{er} mai 2003 par les parties |
| 10/10/03 | Arbitrage demandé par l'entrepreneur |
| 04/11/03 | Addenda au rapport d'inspection daté du 24 septembre 2003 |
| 25/11/03 | Arbitrage demandé par les bénéficiaires |
| 18/12/03 | Visite des lieux par l'arbitre et les représentants des parties et conférence préparatoire. |
| 16/01/04 | Inspection supplémentaire à la demande des bénéficiaires |
| 26/01/04 | Rapport d'inspection faite le 16 janvier 2004 |
| Avant 01/04 | Demande d'indemnisation pour retard de livraison (plainte 2) |
| 26/01/04 | Rapport d'inspection sur la plainte 2 |
| Avant 01/04 | Nouvelle réclamation des bénéficiaires (plainte 3) |
| 26/01/04 | Rapport d'inspection sur la plainte 3 |
| 03 & 04/02/04 | Audition de l'appel des décisions de l'administrateur par l'entrepreneur et les bénéficiaires |
| 01/03/04 | Suspension de l'audition des parties par l'arbitre à la demande des bénéficiaires suite à la requête en homologation de transaction devant la Cour Supérieure par l'entrepreneur |
| 27/04/04 | Nouvelle réclamation des bénéficiaires (plainte 4) |
| 21/09/04 | Rapport d'inspection faite le 19 août 2004 sur la plainte 4 |
| 13/12/04 | Nouvelle réclamation des bénéficiaires (plainte 5) |
| 03/03/05 | Demande des bénéficiaires à l'arbitre de reprendre l'audition des appels des décisions de l'administrateur suite au retrait de la requête en homologation de transaction par l'entrepreneur |
| 31/05/05 | Rapport d'inspection faite le 4 mai 2005 sur la plainte 5 |
| 31/05/05 | Lettre de l'arbitre aux parties acceptant de reporter, à la demande des bénéficiaires, aux 27 et 28 juin l'audition d'abord fixée aux 7 & 8 juin pour permettre à son expert de finaliser son rapport complémentaire. |
| 02/06/05 | Lettre de l'arbitre pour annuler l'audition fixée aux 27 & 28 juin à la demande des bénéficiaires |
| 15/06/05 | Télocopie des bénéficiaires proposant la tenue de l'audition vers la mi-août |
| 30/08/05 | Avis de l'entrepreneur qui a commandé une contre-expertise suite à la réception du rapport complémentaire d'expertise des bénéficiaires |
| 19/09/05 | Télocopie des bénéficiaires précisant l'objet du rapport complémentaire du 13 septembre 2005 de leur expert |

HISTORIQUE DU DOSSIER (suite)

| | |
|----------------------------|---|
| 31/10/05 | Télocopie de l'arbitre proposant un calendrier permettant la poursuite de l'audition des appels avant la fin de l'année et demandant la transmission du rapport de la contre-expertise de l'entrepreneur avant le 4 novembre 2005 |
| 09/11/05 | Lettre de l'arbitre confirmant que l'audition des appels des parties se poursuivra les 12 et 13 décembre 2005 |
| 12 & 13/12/05 | Suite et fin de l'audition des appels des décisions de l'administrateur par l'entrepreneur et les bénéficiaires |
| 13/12/05 | Lettre des bénéficiaires pour transmettre les factures payées pour les services de leurs experts |
| 14/12/05 au 14/02/06 | Délibéré et rédaction de la décision arbitrale |
| 20/02/06 | Signature de la décision arbitrale |
| 21/03/06 | Délai accordé aux bénéficiaires pour établir la liste finale de leurs réclamations |
| 15/04/06 | Délai d'exécution de la décision pour les corrections devant être apportées à l'intérieur du bâtiment |
| 01/06/06 | Délai d'exécution de la décision pour les corrections devant être apportées à l'extérieur du bâtiment |

Valeur de la réclamation des bénéficiaires : < \$50,000.00

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE « 1 »

LISTE DES PIÈCES FAISANT PARTIE DU DOSSIER TRANSMIS À L'ARBITRE PAR L'ADMINISTRATEUR AUXQUELLES LES PARTIES ONT RÉFÉRÉ PENDANT L'AUDITION.

ANNEXE « 2 »

LISTE DES AUTRES DOCUMENTS TRANSMIS À L'ARBITRE PAR LES PARTIES PENDANT L'AUDITION.

ANNEXE « 3 »

FACTURES DES EXPERTS DONT LE REMBOURSEMENT EST DEMANDÉ PAR LES BÉNÉFICIAIRES.

ANNEXE « 4 »

A) NOTES ET ARGUMENTATION ÉCRITE DE ME BEN KRAVITZ , procureur de l'entrepreneur à l'encontre de la demande de remboursement des frais d'expertise encourus par les bénéficiaires.

B) NOTES ET ARGUMENTATION ÉCRITE DE ME CHANTALE LABELLE, procureure de l'administrateur à l'encontre de la demande de remboursement des frais d'expertise encourus par les bénéficiaires.

Dossier de l'arbitre :

Le dossier de l'arbitre est constitué des documents mentionnés aux annexes1 à 4, et de la correspondance reçue ou acheminée aux parties par la poste ou par télécopieur, ainsi que des notes prises au cours des trois journées et demie d'audition: en tout 1,045 pages.

LE LITIGE

[1] L'administrateur a rendu cinq décisions pour disposer de cinq plaintes des bénéficiaires portant sur quatre-vingt-sept éléments à corriger suite à des manquements de l'entrepreneur à ses obligations contractuelles, à des malfaçons ou à des vices cachés.

[2] Les décisions portant sur vingt-deux réclamations ne sont pas contestées par les parties. Une entente entre les parties est intervenu sur six autres réclamations. Deux réclamations ont été abandonnées par les bénéficiaires. Les bénéficiaires en appellent des décisions de l'administrateur portant sur trente réclamations et l'entrepreneur en appelle des décisions portant sur les vingt-sept autres réclamations.

[3] Les parties se sont entendues pour permettre à l'arbitre des disposer des deux demandes d'arbitrage et de décider de l'appel des cinquante-sept décisions contestées par l'une ou l'autre des parties.

[4] L'arbitre disposera de l'ensemble des contestations en les regroupant sous les catégories suivantes afin de faciliter la consultation de la sentence arbitrale par les intéressés :

A) Décisions de l'administrateur portant sur les cinq plaintes des bénéficiaires qui sont contestées par l'entrepreneur et dont la liste apparaît dans sa lettre à l'arbitre en date du 8 janvier 2004;

B) Décisions de l'administrateur portant sur trois des cinq plaintes des bénéficiaires qui sont contestées par les bénéficiaires et dont la liste apparaît dans leur lettre à l'arbitre, transmise aux autres parties, en date du 16 septembre 2005.

[5] Lorsque l'arbitre maintient sans explication la décision de l'administrateur disposant d'une réclamation, il signifie que la preuve documentaire, les témoignages des experts et les autres témoignages ne l'auront pas convaincu de la modifier.

[6] Lorsqu'au contraire il modifie une décision de l'administrateur, l'arbitre expose sommairement les motifs de sa décision.

[7] S'appuyant sur une abondante jurisprudence déposée par le procureur de l'entrepreneur sur le rôle du témoin expert qui doit s'abstenir d'agir comme procureur de la partie qui a retenu ses services et plutôt d'utiliser ses connaissances et son expérience pour éclairer le tribunal, l'arbitre n'a retenu que les parties du témoignage de M. Jacques Cadieux T.P., à la demande des bénéficiaires, qui concordaient avec les décisions de l'administrateur ou les avis des experts retenus par l'entrepreneur. Sa crédibilité comme expert a été lourdement handicapée en raison du rôle de procureur qu'il s'est approprié pour assister les bénéficiaires qui n'étaient pas représentés par avocat.

[8] Le dossier d'appel par les deux parties intéressées pose un problème d'ordre général puisqu'il n'y a pas eu réception de ce bâtiment au sens strict du Règlement.

[9] L'arbitre, s'appuyant sur la décision de l'arbitre dans « *M. Jean-Paul Viau c. Construction et Rénovation Clément et Mario inc (2002)* », Centre d'Arbitrage Commercial National et International du Québec, 01-1208 rendue par M. Robert Forcione, ingénieur le 30 octobre 2002, déposée par l'administrateur, ne peut accepter les motifs des décisions de l'administrateur reliés à la date de réception du bâtiment.

[10] L'arbitre Forcione écrit : « Lors de sa présentation, le demandeur a fait remarquer, à bon droit, qu'aucune déclaration de réception du bâtiment n'a été remplie ou signée par les parties jusqu'à ce jour. » « Tous les délais qui doivent être calculés à partir de la réception du bâtiment ne peuvent donc pas être pris en ligne de compte dans cette affaire. » « Souvenons-nous qu'aucune réception du bâtiment n'a encore été prononcée à ce jour, et, qu'ainsi, ledit bâtiment doit toujours être considéré comme un bâtiment neuf en parfaite condition et aucun retard dans la dénonciation des malfaçons ne peut être invoqué. »

[11] Toutes les réclamations des bénéficiaires sont réputées avoir été faites au moment de la réception du bâtiment. Aucun des délais prévus au Code civil ou au Règlement ne peut être invoqué par l'administrateur puisqu'ils sont établis à partir de la réception du bâtiment définie par ledit Règlement.

SENTENCE ARBITRALE

PLAINTÉ NO 1

DÉCISIONS DE L'ADMINISTRATEUR CONTESTÉES PAR L'ENTREPRENEUR

[12] DÉCISION NUMÉRO 1 :

Fourniture et installation du foyer à combustion en sous-sol

« Nous sommes en présence de travaux de parachèvement qui ont été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment. Par conséquent, en vertu de l'article 3.1 du contrat de garantie, l'entrepreneur devra installer un foyer à combustion en sous-sol à l'endroit prévu et devra apporter les correctifs à l'isolation qui est en contact avec le conduit de cheminée. »

PRÉTENTION DES PARTIES

[13] L'ENTREPRENEUR prétend qu'il n'a pas l'obligation de fournir cet équipement puisqu'il n'est pas prévu au contrat préliminaire et ses annexes déposés par l'administrateur comme pièce A-1 et A-6. Il ajoute que cette réclamation n'apparaît pas au formulaire de l'étape 5 qu'il a déposé comme pièce R-6 que les bénéficiaires ont refusé de signer. De son côté, il a refusé d'approuver le contenu du formulaire de l'étape 5 transmis par les bénéficiaires à l'administrateur et daté du 27 mai 2002

[14] LES BÉNÉFICIAIRES, au contraire, prétendent que cet équipement est mentionné aux annexes « C » Série Excellence du contrat préliminaire daté du 22 octobre 2001 déposées par Madame Gingras pendant son témoignage. Elle ajoute qu'elle a mentionné cet équipement dans « sa version du formulaire de l'étape 5 » et dans les lettres adressées à l'administrateur.

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[15] M. Valenti affirme qu'il a apposé sa signature sur le formulaire de « modifications au contrat » daté du 11 mars 2002, contenant seulement quatre modifications et que les autres modifications, y compris celle mentionnant le « foyer à combustion », ont été ajoutés par les bénéficiaires après qu'il eut signé.

[16] Madame Gingras, au contraire, soutient que M. Valenti a signé ce formulaire après qu'elle eut ajouté les autres modifications au cours d'une rencontre dans le bureau de l'entrepreneur.

[17] Monsieur Bonneville, le signataire de la décision a manifestement cru les bénéficiaires.

[18] L'arbitre a consacré tout le temps nécessaire à la lecture et à la compréhension de tous les documents, lettres ou formulaires transmis ou déposés par les bénéficiaires avant ou au cours de l'audition. Il n'a pu identifier la mention du « foyer à combustion » dans aucun autre document que celui intitulé « modifications au contrat » daté du 11 mars 2002.

ARGUMENTATION DES PARTIES

[19] L'ENTREPRENEUR plaide que l'arbitre peut fonder sa décision en tenant compte uniquement de la version non raturée et non modifiée par les bénéficiaires du formulaire « modifications au contrat » du contrat préliminaire, daté du 11 mars 2002. La signature de M. Valenti fut apposée pour confirmer la réception d'un chèque de \$500.00 en paiement de la modification no 2 décrite sur ce formulaire.

[20] LES BÉNÉFICIAIRES plaident que l'arbitre doit interpréter la signature de M. Valenti comme une approbation des modifications qu'ils ont ajoutées au formulaire avant qu'il n'y appose sa signature.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[21] L'arbitre retient l'argumentation du procureur de l'entrepreneur à l'effet qu'il peut fonder sa décision en tenant compte uniquement de la version non raturée et non modifiée par les bénéficiaires du formulaire « modifications au contrat » du contrat préliminaire, daté du 11 mars 2002.

[22] De plus un examen attentif de ce formulaire ne laisse aucun doute à l'arbitre que les modifications ont été ajoutées après que l'inscription « Payé 3.11.2002 – Chèque #907 » a été signé par M. Valenti.

[23] L'arbitre a constaté d'ailleurs, lors de l'étude du dossier, que presque tous les documents signés par les parties ont été altérés ultérieurement par Madame Gingras.

[24] L'arbitre ne reconnaît pas la justification de l'administrateur d'obliger l'entrepreneur à installer un foyer à combustion pour le motif que cette réclamation des bénéficiaires a été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment.

[25] L'arbitre a constaté que le formulaire constituant l'étape 3 du contrat de garantie, a été signé par les parties. Cette signature confirme que les bénéficiaires ont lu et compris le « contrat de garantie ».

[26] Cependant le formulaire intitulé « liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment », constituant l'étape 5 du contrat de garantie, n'a pas été signé par les deux parties : chacune établissant « sa » liste d'éléments à parachever et d'éléments à corriger ou à réparer.

[27] Les bénéficiaires ont donc manqué à leur obligation contractuelle définie à l'article 6.1 de l'étape 3 du contrat de garantie dans ces termes : « Le bénéficiaire doit, avant la réception de son bâtiment, l'inspecter conjointement avec l'entrepreneur, et s'il y a lieu en présence d'une personne de son choix, **afin de signer la liste préétablie** d'éléments fournie par la Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ inc. ».

[28] Tout en reconnaissant que les rapports entre les bénéficiaires et l'entrepreneur n'étaient pas au beau fixe, ils ne soustraient pas les bénéficiaires de leur obligation de signer la liste préétablie de l'administrateur.

[29] L'entrepreneur a également manqué à l'engagement décrit au paragraphe 9° de la « Liste des engagements de l'entrepreneur » en Annexe II du Règlement qui stipule « L'entrepreneur s'engage : 9° à remettre à l'administrateur, sur la formule fournie par celui-ci (comportant l'obligation d'une signature par les deux parties) la liste des travaux relatifs au bâtiment dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment ... devant faire l'objet de parachèvement ».

[30] Devant l'impossibilité de signer le formulaire de réception du bâtiment, l'entrepreneur ou les bénéficiaires auraient dû faire appel aux services d'un conciliateur de l'administrateur pour tenter un rapprochement qui aurait permis aux deux parties de satisfaire à leurs obligations en vertu du Règlement.

[31] En conséquence, puisque les bénéficiaires n'ont pu démontrer que la fourniture d'un poêle à combustion est une obligation contractuelle de l'entrepreneur, l'arbitre **annule** la première partie de la décision de l'administrateur obligeant l'entrepreneur « à installer un foyer à combustion au sous-sol ».

[32] Toutefois, l'arbitre **maintient** la deuxième partie de la décision de l'administrateur obligeant l'entrepreneur « à apporter les correctifs à l'isolation qui est en contact avec le conduit de la cheminée ».

[33] **Décisions #10 -#11-#12-#13-#17-#18**

DÉCISION NUMÉRO 10

Absence du débordement du solin sous les allèges de briques jointoyées

DÉCISION NUMÉRO 11

Absence de solin sous les allèges de briques jointoyées

DÉCISION NUMÉRO 12

Allèges de maçonnerie en pente nulle ou négative

DÉCISION NUMÉRO 13

Joints de mortier au revêtement de briques excédant la norme et joints de mortiers non remplis

DÉCISION NUMÉRO 17

L'appareillage de la maçonnerie des coins français et l'alignement des murs non conforme (clé de voûte)

DÉCISION NUMÉRO 18

Absence de décoration en pierre au niveau des linteaux de portes et fenêtres

Correctifs pour les points 10-11-12-13-17-18 :

« Nous sommes en présence de malfaçons qu'une personne raisonnablement diligente ou n'ayant pas recours à un professionnel ne pouvait pas déceler au moment de la réception. Ces malfaçons apparentes ont été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment de façon générale. Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra reprendre les travaux de maçonnerie afin de rencontrer les exigences du CNB 1990 sections 9.20 en totalité, 9.26.4.3.2., 9.26.4.3.3 et 9.27.3.2 afin d'obtenir un ouvrage complet et respectant les règles de l'art. »

] DÉCISION DE L'ARBITRE

[34] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur qui entraîne la réalisation des travaux décrits aux pages 6 à 10 du rapport de M. Pierre Cardin sur les 4 éléments identifiés :

- 1- La création de chapeaux aux endroits où il en manque.
- 2- La correction du niveau d'un allège de fenêtre.
- 3- La correction des solins à la jonction toits bas / murs de brique.
- 4- La correction de la brique au coin avant gauche et au côté de la fenêtre du sous-sol sur la façade avant.

[35] La décision de l'administrateur ne peut signifier que la maçonnerie soit refaite au complet.

[36] **Décisions #19 et #20**

DÉCISION NUMÉRO 19:

Alignement des soffites et facias aux corniches de la maison

DÉCISION NUMÉRO 20:

Espaces importants entre les soffites et la face des murs de maçonnerie

Correctifs pour les points 19 et 20

« Nous sommes en présence de malfaçons qu'une personne raisonnablement diligente ou n'ayant pas recours à un professionnel ne pouvait pas déceler au moment de la réception.

Ces malfaçons apparentes ont été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment de façon générale. Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra apporter tous les correctifs nécessaires au revêtement de vinyle afin de rencontrer les exigences du CNB 1990 section 9.27 en totalité et de plus afin d'empêcher toute infiltration d'eau, entrée de neige et d'insectes dans l'espace entre le soffite et le revêtement de briques.»

PRÉTENTION DES PARTIES

[37] L'expert de l'ENTREPRENEUR, M. Pierre Cardin, architecte, recommande, à la page 10 de son rapport daté du 7 janvier 2004 «2- la correction de quelques points identifiés mais dans son ensemble le parement de vinyle est correct. » et « 3- Le soffite n'a pas la même largeur sous le débord de toit à droite sur la façade avant et cela devra être corrigé. Pour le reste, le tout est correct. » « Comme pour la brique, le revêtement de vinyle peut être corrigé aux quelques endroits identifiés et il est totalement exagéré de vouloir le refaire au complet. Le rapport de l'APCHQ indique lui aussi que des correctifs sont recommandés. »

[38] LES BÉNÉFICIAIRES réclament le remplacement du parement de vinyle par un parement d'aluminium alléguant une obligation contractuelle de l'entrepreneur.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[39] L'arbitre n'a pu retrouver la mention d'un parement d'aluminium au contrat préliminaire, aux Annexes et aux formulaires de modification du contrat.

[40] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur mais en limite la portée aux points identifiés par l'expert de l'entrepreneur à la section 5 de son rapport.

[41] DÉCISION NUMÉRO 25:

Compléter le système de chauffage à la cuisine et à la salle de bain de l'étage

Correctifs :

« Nous sommes en présence d'une situation qui a été 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 compléter les conduits de chauffage et la finition de grillage au coup de pied de l'armoire de cuisine et à la vanité de la salle de bain à l'étage. »

DÉCISION DE L'ARBITRE

[42] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

[43] **DÉCISION NUMÉRO 26**

Remplacement de type de chauffage au garage

« Nous sommes en présence d'une malfaçon qui a été découverte et dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra enlever la sortie de chauffage à air chaud au garage et la remplacer par un chauffage indépendant du reste du bâtiment (art. 6,2,3.11.1) »

PRÉTENTION DES PARTIES

[44] L'ENTREPRENEUR a installé une sortie de chauffage à air chaud dans le garage/salle familiale. Au cours de son témoignage, M. Valenti a affirmé qu'il n'y avait pas de retour d'air vers la fournaise.

[45] LES BÉNÉFICIAIRES, selon le témoignage de leur expert, M. Jacques Cadieux, sont d'accord avec la décision de l'administrateur.

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[46] L'ENTREPRENEUR, comme on pourra le constater en examinant la décision de l'arbitre sur le point 56, ci-après, a tenu compte que le garage ne serait pas utilisé par les bénéficiaires comme garage mais comme salle familiale faisant partie de la maison. Il a donc installé le chauffage en conséquence. Toutefois, sachant qu'éventuellement le garage serait utilisé comme garage et non comme salle familiale, il a cru bon de ne pas installer un retour d'air.

[47] LES BÉNÉFICIAIRES se sont dits d'accord avec la décision de l'administrateur.

[48] L'ADMINISTRATEUR, s'appuyant sur les dispositions du CNB relatives au chauffage d'un garage n'a pas tenu compte de la vocation de salle familiale de cet espace relié directement à la maison et au sous-sol.

[49] L'arbitre reconnaît que la décision de l'administrateur devra s'appliquer lorsque le garage cessera d'être une salle familiale pour devenir, enfin, un garage.

[50] Il a été prévu au plan du sous-sol que l'escalier venant du garage/salle familiale vers le sous-sol devra être fermé. À ce moment, la sortie d'air chaud devra être fermée et l'installation d'un chauffage indépendant sera requis pour être conforme au CNB.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[51] Vu la destination actuelle du garage devenu salle familiale, l'arbitre suspend l'application de la décision de l'administrateur jusqu'au jour où cet espace deviendra un garage complètement isolé de la maison.

[52] DÉCISION NUMÉRO 27 :

Conduit d'évacuation flexible écrasé au vide sous toit

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 au conduit afin que celui-ci soit opérationnel à sa pleine surface.»

DÉCISION DE L'ARBITRE

[53] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

[54] DÉCISION NUMÉRO 29:

Ventilateurs de toiture obstrués

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 de dégager la surface d'aération complète des ventilateurs de toiture pour un fonctionnement maximal.»

DÉCISION DE L'ARBITRE

[55] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

[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.

[58] DÉCISION NUMÉRO 33 :

Remplacement de la poutre en sous-sol

« Nous sommes en présence d'une malfaçon apparente et d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations contractuelles, dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment. Par conséquent, en vertu de l'article 3,2 du contrat de garantie, l'entrepreneur devra remplacer la poutre de bois existante en sous-sol par une poutre d'acier sans poteaux d'appui afin de respecter les conditions du contrat au point #7 de l'Annexe « C » daté et signé le 22 octobre 2001. »

PRÉTENTION DES PARTIES

[59] L'ENTREPRENEUR prétend qu'il avait le droit de substituer un produit par un autre en vertu de l'article 3 du contrat préliminaire.

[60] LES BÉNÉFICIAIRES n'ont jamais accepté cette substitution de matériaux et en ont clairement fait part à l'entrepreneur dans une lettre datée du 27 février 2002. Cette substitution, à leur avis, ne permettait pas l'aménagement anticipé du sous-sol comme logement pour leur fille, ce dont l'entrepreneur était parfaitement au courant.

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[61] L'ENTREPRENEUR n'a pas fait la preuve que la poutre d'acier prévue au contrat préliminaire « ne serait pas disponible dans les délais requis ou à des conditions satisfaisantes » tel que stipulé à l'article 3 du contrat préliminaire. Il n'a pas non plus démontré que la non-substitution provoquerait « un retard de livraison du bâtiment ou un accroissement des coûts des matériaux concernés par la non-substitution ».

[62] L'expert de l'entrepreneur, M. Desroches, a témoigné à l'effet qu'il y a des problèmes d'assemblage avec les poutres d'acier. Il a affirmé que les poutres de bois installées par l'entrepreneur sont conformes au plan de montage fourni à l'entrepreneur et garanti par un ingénieur. Il est prêt à faire une déclaration écrite à l'effet que la poutre est bien installée.

[63] LES BÉNÉFICIAIRES étaient en droit d'exiger que la construction du bâtiment se fasse avec les matériaux décrits au contrat qui étaient compris dans le prix convenu.

[64] L'ADMINISTRATEUR a donné raison aux bénéficiaires

DÉCISION DE L'ARBITRE

[65] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur telle que rédigée. Ce n'est pas la solidité de l'ouvrage qui est en cause mais les conséquences nuisibles de cette installation ne permettant pas aux bénéficiaires de bénéficier « de 8 pieds de clairance net net au sous-sol tel que spécifié au point 17 de l'Annexe « C » du contrat préliminaire. De plus l'installation d'une poutre de bois n'est pas celle prévue au point 7 de l'Annexe « C » du contrat préliminaire : « Beam d'acier aucune patte au sous-sol ».

[66] DÉCISION NUMÉRO 34 :

Craquement au plancher

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 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra apporter tous les correctifs nécessaires afin de minimiser au maximum les craquements aux planchers de bois principalement à l'étage.»

PRÉTENTION DES PARTIES

[67] Dans son témoignage, l'expert de l'ENTREPRENEUR, M. Pierre Cardin, s'est référé à la page 12 de son rapport daté du 7 janvier 2004 'a la section 3- Planchers qui craquent ou croches. « Nous avons noté des craquements minimes à seulement 1 endroit à l'étage. Nous n'avons pas vu de plancher qui n'étaient pas de niveau. »

[68] Lors de la visite des lieux et au cours de l'audition, LES BÉNÉFICIAIRES ont fait la démonstration de la présence de craquements du plancher à l'étage.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[69] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur en limitant son application aux seuls craquements du plancher à l'étage que les représentants de toutes les parties ont constaté lors de la visite des lieux le 18 décembre 2003 tels que reconnus par M. Cardin, expert de l'entrepreneur.

[70] DÉCISION NUMÉRO 36:

Calfeutrage au périmètre des ouvertures

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 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra vérifier et reprendre au besoin tous les joints de calfeutrage au périmètre de toutes les ouvertures extérieures incluant les percements pour les conduits mécaniques.»

[71] L'ENTREPRENEUR, au cours de son témoignage, a convenu de donner suite à cette décision de l'administrateur lorsque les travaux de réparation ordonnés par l'administrateur ou l'arbitre auront été complétés.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[72] L'arbitre maintient la décision de l'arbitre dans les termes acceptés par l'entrepreneur.

[73] DÉCISION NUMÉRO 43:

Compléter l'installation des luminaires encastrés

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 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra compléter l'installation des luminaires encastrés à la valence de la vanité de la salle de bain de l'étage dont les travaux ont été complétés après la réception et la rédaction de l'étape 5.»

PRÉTENTION DES PARTIES

[74] L'ENTREPRENEUR , M. Valenti, a reconnu qu'il devait installer les fixtures électriques fournies par les bénéficiaires. Il a installé celles qui lui ont été fournies.

[75] LES BÉNÉFICIAIRES maintiennent que les luminaires encastrés de la salle de bain de l'étage devaient être fournis par l'entrepreneur en vertu du contrat préliminaire et de ses annexes ou modifications.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[76] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur en précisant toutefois que les fixtures doivent être fournies par les bénéficiaires puisqu'elles sont spécifiquement exclues de L'Annexe « C » du contrat préliminaire déposé par l'entrepreneur comme pièce R-4.

[77] DÉCISION NUMÉRO 44:

Installation de miroirs à la vanité de la salle de bain

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 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra effectuer l'installation des miroirs à la vanité de la salle de bain à l'étage dont les travaux ont été complétés après la réception et la rédaction de l'étape 5.»

DÉCISION DE L'ARBITRE

[78] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur puisque l'installation des « miroirs » « (telle que choisie dans la feuille de route) au dessus de la vanité » est inscrite à la liste des éléments à parachever déposée comme pièce R-6 par l'entrepreneur.

[79] DÉCISION NUMÉRO 45:

Remplacement des portes de la salle de bain à l'étage

Correctifs :

« Nous sommes en présence d'une malfaçon apparente et d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations contractuelles qui ont été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment . Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra remplacer les portes de bois existantes à la salle de bain de l'étage par des portes de type françaises avec vitrage givré afin de respecter les conditions du contrat de l'Annexe « C » daté et signé le 22 octobre 2001.»

DÉCISION DE L'ARBITRE

[80] L'arbitre annule la décision de l'administrateur parce que les bénéficiaires ont obtenu un crédit de \$120.00 pour le remplacement des portes doubles givrés de la salle de bain selon le formulaire « modifications to contract », daté du 26 novembre 2001 et signé par les parties, déposé par l'entrepreneur comme pièce R-5.

[81] DÉCISION NUMÉRO 46:

Retouches de peinture en général

Correctifs :

« Nous sommes en présence d'une malfaçon apparente qui a été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment. Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra effectuer toutes les retouches de peinture nécessaires afin d'avoir un ouvrage complet et respectant les règles de l'art.»

DÉCISION DE L'ARBITRE

[82] L'arbitre maintient la décision de l'entrepreneur tout en limitant l'application à la finition des travaux ordonnés par l'administrateur ou l'arbitre.

[83] **Décisions #47 et #48**

DÉCISION NUMÉRO 47 :

Giron irrégulier à l'escalier de béton arrière allant au sous-sol

DÉCISION NUMÉRO 48 :

Giron irrégulier à l'escalier de béton en façade

Correctifs :

« Nous sommes en présence d'une malfaçon cachée qui a été découverte et dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra apporter tous les correctifs nécessaires aux giron des deux escaliers afin d'obtenir un giron constant à la même volée d'escalier tel que mentionné au CNB 1990 (art. 9.8.2.1).»

DÉCISION DE L'ARBITRE

[84] L'arbitre maintient la décision numéro 47 de l'administrateur. Toutefois, les bénéficiaires devront confirmer par écrit que l'élévation de l'aménagement paysager est définitive avant que l'entrepreneur soit tenu de donner suite à la décision de l'administrateur.

[85] L'arbitre annule la décision numéro 48 de l'administrateur puisqu'il partage l'avis de M. Richard Santo, témoin expert de l'entrepreneur, exprimé comme suit à la page 3 de son rapport daté du 15 septembre 2005 : « Ces marches sont en béton coulé dans un coffrage de bois, la variation des mesures ne présentent aucun danger. »... « Les contremarches sont selon les normes, de plus, une fois que le pavé uni sera installé, la dernière contremarche sera égale aux autres. »

[86] DÉCISION NUMÉRO 71:

Test de dépressurisation et le résultat des données

Motifs :

« Les bénéficiaires devront fournir le rapport et les résultats de l'expert concernant le manque de continuité à l'étanchéité à l'air. Lors de la réception de ce documents, le soussigné prendra rendez-vous afin d'effectuer une inspection en temps opportun. »

[87] Suite à la réception du test de dépressurisation transmis par les bénéficiaires le 6 octobre 2003, une inspection supplémentaire fut faite le 16 janvier 2004 et la décision suivant fut prise par l'administrateur :

Correctifs :

« Nous sommes en présence d'une malfaçon cachée qui a été découverte et dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra apporter tous les correctifs nécessaires, premièrement au niveau de la plinthe de finition de la chambre afin d'empêcher l'infiltration d'air, deuxièmement vérifier et corriger le gel de la tuyauterie au robinet de douche et d'empêcher toute infiltration d'air et de froid au niveau du plancher, du podium du bain et derrière la douche. »

DÉCISION DE L'ARBITRE

[88] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

PLAINTÉ NO 2

DÉCISIONS DE L'ADMINISTRATEUR CONTESTÉES PAR L'ENTREPRENEUR

[89] DÉCISION NUMÉRO 1 :

Frais d'entreposage et de déménagement

Décision :

« En vertu de l'article 2.3 et 5.2 du contrat de garantie, l'entrepreneur devra rembourser aux bénéficiaires la somme totale de \$2,473.04 à l'intérieur d'un délai de 15 jours suivant la réception de la présente. »

PRÉTENTION DES PARTIES

[90] L'ENTREPRENEUR, M. Valenti, tient les bénéficiaires responsables du retard de livraison du bâtiment à la date prévue. Les bénéficiaires ont mis plus de temps que prévu pour le choix des matériaux. Les problèmes liés au choix des armoires de cuisine et de la salle de bain et l'attente pendant trois semaines des fournitures à installer expliquent les délais de construction. L'entrepreneur dépose en R-8 la lettre adressée aux bénéficiaires le 26 mars 2002 pour les mettre en demeure de donner les réponses aux fournisseurs « avant le 2 avril 2002 ». Cette lettre porte également sur le retard des bénéficiaires à faire les déboursés progressifs mentionnés au contrat préliminaire.

[91] LES BÉNÉFICIAIRES, au contraire, imputent ces délais à l'incurie de l'entrepreneur. Toutefois, à la page 4 de leur lettre du 27 février 2002 à l'entrepreneur, Madame Gingras écrit : « Maintenant je voudrais savoir quand je pourrai emménager dans ma maison. Une date précise.» Au bas de cette page, cependant, elle écrit : « J'ai besoin d'une réponse concernant la date d'occupation de la maison. Sur ce point il pourra y avoir une autre entente. Vous avez des choses à remédier». Dans une autre lettre à l'entrepreneur datée du 2 mars 200, Madame Gingras écrit : ... « Nom de la céramique : CAIRO GRIS, numéro : ROCCA GRIS 1616. » ... « Voici l'échantillon que j'avais choisi. Je vous en laisse un morceau, la moitié. C'est à vous de la commander ».

DÉCISION DE L'ARBITRE

[92] Il apparaît à l'arbitre que le dialogue de sourds entre les parties, par correspondance interposée, a contribué au retard dans la livraison du bâtiment. L'arbitre modifie la décision de l'administrateur en partageant à parts égales la responsabilité des délais de livraison du bâtiment.

PLAINTÉ NO 3

DÉCISIONS DE L'ADMINISTRATEUR CONTESTÉES PAR L'ENTREPRENEUR

[93] DÉCISION NUMÉRO 1:

Infiltration d'eau sous la fenêtre de la salle à dîner

Correctifs :

« Nous sommes en présence d'un vice caché qui a été découvert et dénoncé 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 d'empêcher toute infiltration d'eau à la base de la fenêtre de la salle à dîner à l'élévation gauche du bâtiment. »

« Une fois le problème résolu, l'entrepreneur devra réparer le revêtement de gypse endommagé par l'eau et devra y appliquer les retouches de peinture requises tout en prenant les dispositions nécessaires pour minimiser la différence de teinte entre la nouvelle peinture et celle d'origine. »

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[94] L'expert de L'ENTREPRENEUR, M. Cardin , à la Section 3 de son rapport sur les infiltrations d'eau, à la page 4, écrit : « Nous rejoignons les conclusions de l'APCHQ qui indiqueque l'entrepreneur devra apporter tous les correctifs nécessaires ».

DÉCISION DE L'ARBITRE

[95] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

[96] DÉCISION NUMÉRO 2:

Infiltration d'eau au plancher du rez-de-chaussée au niveau du caisson de cheminée

Correctifs :

« Nous sommes en présence d'un vice caché qui a été découvert et dénoncé 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 pour empêcher toute infiltration d'eau à la base du caisson de la cheminée à l'élévation droite section arrière du bâtiment »

PRÉTENTION DES PARTIES

[97] L'expert de L'ENTREPRENEUR, M. Cardin , à la Section 3 de son rapport sur les infiltrations d'eau, à la page 5, écrit : « Pour le point 4, il semble que l'eau de pluie s'infiltrerait dans le joint entre le parement de vinyle et la brique de la cheminée. Encore là, la correction du solinage le long de la cheminée pourra être faite.»

DÉCISION DE L'ARBITRE

[98] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur. L'entrepreneur y donnera suite en appliquant la recommandation de son expert.

PLAINTÉ NO 4

DÉCISIONS DE L'ADMINISTRATEUR CONTESTÉES PAR L'ENTREPRENEUR

[99] DÉCISION NUMÉRO 1:

Dégradation du revêtement de briques au niveau du perron principal

Travaux :

« L'entrepreneur devra apporter tous les correctifs nécessaires afin d'installer une base de béton de 6'' de hauteur entre le niveau de revêtement de brique et le dessus du perron et

les marches de béton, tel que spécifié au CNB article 9.12.4.3, et ce, afin d'éliminer le contact direct de la pierre à la surface de béton ».

PRÉTENTION DES PARTIES

[100] L'expert de L'ENTREPRENEUR, M. Santo, écrit à la page 5 de son rapport du 15 septembre 2005 : « Ces écailllements sont causés par l'application du sel déglaçant sur les marches durant l'hiver». « Il est important de noter que la maison ne possède pas de gouttières. Des gouttières élimineraient de beaucoup les problèmes d'infiltration d'eau tout autour de la résidence».

[101] Madame Gingras affirme qu'elle n'a jamais utilisé de sel déglaçant sur le balcon ou sur les marches de l'escalier. Elle n'a pas fait installer de gouttières alors que la corniche doit être corrigée. Elle ne voulait pas courir le risque d'enlever les gouttières pour faire les corrections et d'être tenue de les reposer par la suite.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[102] L'installation de gouttières préconisée par M. Santo ne contribuerait en rien à rendre le revêtement de briques sur le perron et les marches conforme au CNB. En conséquence, l'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

PLAINTÉ NO 1

DÉCISIONS DE L'ADMINISTRATEUR CONTESTÉES PAR LES BÉNÉFICIAIRES

[103] DÉCISION NUMÉRO 7 :

Infiltration d'eau à la porte patio arrière en sous sol

Correctifs :

«... Concernant le point #7, l'entrepreneur devra enlever les pièces de bois au périmètre de la porte patio et combler cet espace à l'aide d'un matériel adéquat puis installer un avaloir de sol conforme au plancher du puit d'escalier afin d'éliminer l'infiltration d'eau».

[104] L'ENTREPRENEUR a commencé à faire les réparations ordonnées par l'administrateur mais il les a interrompues en raison de l'interférence des bénéficiaires.

[105] LES BÉNÉFICIAIRES, selon le témoignage de madame Gingras, ne sont pas satisfaits de la qualité des travaux effectués par les employés de l'entrepreneur qu'ils jugent incompétents et demandent à ce que les réparations soient effectuées par un autre entrepreneur désigné par l'administrateur.

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.

[110] DÉCISION NUMÉRO 49 :

Déplacement de la tuyauterie d'alimentation d'eau au cabinet d'aisance

Motifs :

« Nous sommes en présence d'une malfaçon apparente qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment».

PRÉTENTION DES PARTIES

[111] Ni L'ENTREPRENEUR , ni aucun des experts qui ont témoigné à sa demande , ne se sont prononcés sur cette réclamation.

[112] LES BÉNÉFICIAIRES ont dénoncé cette malfaçon à la page 4 de leur lettre à l'entrepreneur datée du 27 février 2002 en ces termes : « la toilette du rez-de-chaussée n'est pas correcte non plus». « Nous refusons les deux toilettes pour le moment».

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[113] LES BÉNÉFICIAIRES n'ont précisé, dans aucun des nombreux documents déposés avant ou pendant l'audition, la nature de leur réclamation faisant l'objet de cette décision sur le point 49. M. Cadieux a été silencieux sur ce sujet au cours de son témoignage. Madame Gingras n'en a pas fait mention pendant son argumentation.

[114] M. Bonneville, témoin de l'ADMINISTRATEUR, n'a rien ajouté pour expliquer sa décision.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[115] L'arbitre, s'appuyant sur la décision de l'arbitre dans *M. Jean-Paul Viau c. Construction et Rénovation Clément et Mario inc (2002)*, Centre d'Arbitrage Commercial National et International du Québec, 01-1208 rendue par M. Robert Forcione, ingénieur le 30 octobre 2002, déposée par l'administrateur, ne peut accepter les motifs de la décision de l'administrateur sur le point 49 relativement à la réception du bâtiment.

[116] L'administrateur devra se prononcer sur le fond de la réclamation dans une décision supplémentaire. L'arbitre conserve sa compétence si les bénéficiaires décident d'en appeler de cette décision supplémentaire.

[117] **Décisions #50 et #51**

DÉCISION NUMÉRO 50:

Pente positive au nivellement du terrain

DÉCISION NUMÉRO 51 :

Bordure de rue non coupée pour l'entrée charretière

Motifs :

« Tel que mentionné à l'article 4.9 du contrat de garantie, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie».

DÉCISION DE L'ARBITRE

[118] L'arbitre maintient cette décision de l'administrateur

[119] **Décisions #52 à #55**

DÉCISION NUMÉRO 52:

Fissure à la dalle du sous-sol au coin arrière gauche

DÉCISION NUMÉRO 53 :

Porte miroir du garde-robe de la chambre principale

DÉCISION NUMÉRO 54 :

Isolation au plafond de l'étage

DÉCISION NUMÉRO 55:

Isolation des murs extérieurs

Motifs pour les points 52 à 55 :

« 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 les points 54 et 55, aucune information contractuelle ne nous a été transmise à ce sujet.. »

DÉCISION DE L'ARBITRE

[120] L'arbitre maintient les quatre décisions de l'administrateur .

[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.

[132] DÉCISION NUMÉRO 57:

Hauteur des garde corps à la galerie de béton arrière

Motifs :

« Nous sommes d'avis que la situation observée sur place ne peut être considérée comme une malfaçon puisqu'elle répond en tout point au CNB 1990 (art. 9.8.8.2, 2) et que la distance entre le niveau du sol fini et le dessus de la galerie est inférieur à 1.8 mètre. »

DÉCISION DE L'ARBITRE

[133] L'arbitre maintient cette décision de l'administrateur.

[134] DÉCISION NUMÉRO 58:

Absence de clés de balancement au niveau des conduits

Motifs :

« Nous sommes d'avis que la situation observée sur place ne peut être considérée comme une malfaçon puisqu'elle répond en tout point au CNB 1990 (art. 6.2.4.7). »

DÉCISION DE L'ARBITRE

[135] L'arbitre maintient cette décision de l'administrateur.

[136] **Décisions #59 à #61**

DÉCISION NUMÉRO 59:

Qualité du pontage de la toiture et des planchers

DÉCISION NUMÉRO 60:

Bardage de vinyle au lieu de bardage d'aluminium

DÉCISION NUMÉRO 61:

Isolation au plafond du garage

Motifs pour les points 59 à 61 :

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

DÉCISION DE L'ARBITRE

[137] L'arbitre maintient les décisions 59 et 60 de l'administrateur.

[138] L'arbitre annule la décision 61 de l'administrateur. Il ordonne à l'entrepreneur d'effectuer la correction préconisée par son expert à la section 5 de la page 11 de son rapport.

[139] **Décisions #62 à #68**

DÉCISION NUMÉRO 62:

Remblai au périmètre de la maison avec terre d'excavation

DÉCISION NUMÉRO 63:

Conformité du solin installé à la base des murs de maçonnerie

DÉCISION NUMÉRO 64:

Assise de maçonnerie en regard avec le niveau du sol fini

DÉCISION NUMÉRO 65:

Problème d'évacuation au niveau des cabinets d'aisance

DÉCISION NUMÉRO 66:

Poutrelles ne comportant pas de raidisseurs

DÉCISION NUMÉRO 67 :

Ancrage de la lisse de départ à la fondation

DÉCISION NUMÉRO 68:

Compléter l'installation des appareils électriques

Motifs pour les points 62 à 68 :

« Lors de notre inspection, les bénéficiaires n'ont pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçons. »

PRÉTENTION DES PARTIES

[140] L'ENTREPRENEUR, M. Valenti, a affirmé qu'il avait installé les appareils électriques fournis par les bénéficiaires conformément aux dispositions du contrat préliminaire.

[141] LES BÉNÉFICIAIRES affirment que, contrairement à la décision 68, la fixture d'éclairage non installée au dessus de la vanité de la salle de bain à l'étage doit être fournie par l'entrepreneur.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[142] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur pour les décisions 62 à 67. L'arbitre a déjà disposé de la décision numéro 68 par le maintien de la décision 43 de l'administrateur sur le même sujet.

[143] DÉCISION NUMÉRO 69:

Égratignures au fond de la baignoire

Motifs :

« Nous sommes en présence d'une malfaçon apparente qui, contrairement à l'article 3.2 du contrat de garantie n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment ».

DÉCISION DE L'ARBITRE

[144] L'arbitre, s'appuyant sur la décision de l'arbitre dans *M. Jean-Paul Viau c. Construction et Rénovation Clément et Mario inc (2002)*, Centre d'Arbitrage Commercial National et International du Québec, 01-1208 rendue par M. Robert Forcione, ingénieur, le 30 octobre 2002, ne peut accepter les motifs de la décision de l'administrateur sur le point 69 s'appuyant sur la date de réception du bâtiment.

[145] L'administrateur devra se prononcer sur le fond de la réclamation dans une décision supplémentaire. L'arbitre conserve sa compétence si les bénéficiaires décident d'en appeler de cette décision supplémentaire.

[146] DÉCISION NUMÉRO 70:

Hauteur des contremarches à l'escalier intérieur allant à l'étage

Motifs :

« Nous sommes d'avis que la situation sur place ne peut être considérée comme une malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, le sécurité ou l'utilisation du bâtiment puisqu'une tolérance d'environ _'' est acceptable dans la règle de l'art. »

DÉCISION DE L'ARBITRE

[147] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

[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.

PLAINTE NO 4

DÉCISIONS DE L'ADMINISTRATEUR CONTESTÉES PAR LES BÉNÉFICIAIRES

[150] **Décisions #2 à #8**

DÉCISION NUMÉRO 2:

Fissures au balcon de béton arrière

DÉCISION NUMÉRO 3:

Appareil d'éclairage non fonctionnel

DÉCISION NUMÉRO 4:

Vérification de la pompe élévatoire

DÉCISION NUMÉRO 5:

Absence de porte communicante entre la chambre et la salle de bain

DÉCISION NUMÉRO 6:

Absence de plomberie brute pour le bain au sous-sol

DÉCISION NUMÉRO 7 :

Absence de détecteur de fumée relié au sous-sol

DÉCISION NUMÉRO 8 :

Modification de l'escalier métallique extérieur – côté garage

Motifs : Décisions #2 à #8

« Nous constatons que les points qui suivent (précédent) ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie dont la durée est de douze mois à partir de la réception Par

conséquent nous devons statuer sur ces points uniquement des le cadre des articles 3.3 et 3.4 du contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que les situations observées ne comportent pas le niveau de qualité d'un vice caché ou d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie ».

DÉCISION DE L'ARBITRE

[151] L'arbitre, s'appuyant sur la décision de l'arbitre dans *M. Jean-Paul Viau c. Construction et Rénovation Clément et Mario inc (2002)*, Centre d'Arbitrage Commercial National et International du Québec, 01-1208 rendue par M. Robert Forcione, ingénieur, le 30 octobre 2002, annule les décisions 2 à 8 ci-haut puisque la date de la réception du bâtiment n'a pas été établie.

[152] L'arbitre ne retient pas les conclusions de l'administrateur déclarant « nous sommes d'avis que les situations observées (aux points 5 et 6) ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie, alors qu'il s'agit d'obligations contractuelles décrites aux numéros 3 et 26 de l'Annexe « C » du contrat préliminaire, signé le 22 octobre 2001, déposé par l'entrepreneur sous R-4. Comme le sous-sol constitue un logement pour un membre de la famille des bénéficiaires, l'installation d'un détecteur de fumée (point #7) est obligatoire.

[153] Toutefois l'arbitre maintient la deuxième phrase des décisions 2, 3, 4 et 8 de l'administrateur.

PLAINTÉ NO 5

DÉCISIONS DE L'ADMINISTRATEUR CONTESTÉES PAR LES BÉNÉFICIAIRES

[154] DÉCISION NUMÉRO 5 :

Fixation de la rampe d'aluminium au puits de l'escalier arrière

Motif :

« Les bénéficiaires n'ont pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçon lors de l'inspection. »

DÉCISION DE L'ARBITRE

[155] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

[156] DÉCISION NUMÉRO 6:

Épaisseur de la dalle de béton du sous-sol

Motifs :

« Nous sommes d'avis que la situation observée ne peut être considérée comme une malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment. »

DÉCISION DE L'ARBITRE

[157] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

[158] DÉCISION NUMÉRO 7 :

Infiltration d'eau au seuil de la porte patio arrière

Motifs :

« Les bénéficiaires nous ont informé que l'entrepreneur avait effectué les travaux correctifs à leur satisfaction et que par conséquent l'intervention de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ n'était plus requise. »

PRÉTENTION DES PARTIES

[159] L'ENTREPRENEUR n'est pas intervenu au sujet de cette décision.

[160] LES BÉNÉFICIAIRES demandent l'annulation de cette décision parce que les « travaux correctifs effectués à leur satisfaction », au moment de l'inspection faite le 4 mai 2005, n'ont pas réglé le problème d'infiltration d'eau au seuil de la porte patio arrière

DÉCISION DE L'ARBITRE

[161] L'arbitre annule cette décision de l'administrateur. Il ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les correctifs nécessaires pour éliminer l'infiltration d'eau au seuil de la porte patio arrière au rez-de-chaussée.

RÉCLAMATION DES FRAIS D'EXPERTISE ENCOURUS PAR LES BÉNÉFICIAIRES

[162] Les bénéficiaires réclament le remboursement d'une somme de \$9,496.46 par l'administrateur pour les frais encourus pour les services rendus par M. Stéphane Bossus et M. Jacques Cadieux décrits à leurs factures dont la liste apparaît à l'Annexe « 3 »

PRÉTENTION DES PARTIES

[163] Le procureur de l'ENTREPRENEUR, alors que ce dernier n'est pas visé par cette réclamation des bénéficiaires, prétend dans sa lettre du 30 janvier 2006 en réponse à celle de l'arbitre du 30 décembre 2005, ... « qu'il n'y avait, d'après nos notes, aucune demande formulée par le bénéficiaire à l'audition, ni production des documents, pour les frais d'expertise ».

[164] Il s'appuie sur la jurisprudence apparaissant à l'Annexe « 4 » pour inviter l'arbitre à rejeter la demande des bénéficiaires.

[165] La procureure de l'ADMINISTRATEUR, dans sa lettre du 1^{er} février 2006 en réponse à celle de l'arbitre datée du 30 décembre 2005, prétend «... nous sommes persuadés que le

bénéficiaire n'a jamais formulé une demande en cours d'instance afin d'obtenir le remboursement des frais d'expertise précités. Aucun document n'a d'ailleurs été produit à cet effet en cours d'instance ».

[166] Me Labelle conclut : « Compte tenu de ce qui précède (ses remarques et la jurisprudence apparaissant à l'Annexe « 4 ») nous vous demandons de bien vouloir rejeter la réclamation des bénéficiaires au montant de 9 496,46\$ ».

[167] LES BÉNÉFICIAIRES, contrairement à ce qu'affirment l'entrepreneur et l'administrateur, leur a fait parvenir ainsi qu'à l'arbitre une lettre datée du 16 décembre 2003, déposée lors de la conférence préparatoire et de la visite des lieux le 18 décembre 2003, qui se lit comme suit relativement à leurs frais d'expertise : « Je demande d'être remboursé pour tous les inspecteurs qui sont venu constater les troubles de cette maison NEUVE et malheureusement tout n'a pas été vérifié car ils n'ont pas les compétences dans tout les domaines. J'ai payé 4000\$ d'inspecteur et j'aurais besoin d'autres expert mais j'ai arrêté car leur cout sont tres honéreux ». « Je demande d'être remboursé si j'ai besoin d'autres expert pour me défendre devant vous ». « ... je ne suis pas supposé m'endetter à payer des inspecteurs pour prouver les troubles de cette maison »

[168] De plus , une lettre des bénéficiaires adressée « à qui de droit » datée du 4 août 2002, insérée à l'onglet 15 du cahier des pièces de l'administrateur, mentionne ... « Plus le remboursement de tous mes frais sans aucune exception, Inspecteurs en bâtiment, déménagement, etc etc »

ANALYSE DE L'ARGUMENTATION DES PARTIES

[169] Les procureurs de L'ENTREPRENEUR et de l'ADMINISTRATEUR font valoir, à juste titre, que la réception par l'arbitre des factures payées par les bénéficiaires pour les services rendus par leurs experts « une fois la preuve close de part et d'autre », n'est pas conforme aux règles habituelles de procédure. « Or,... ces factures ont toutes été émises antérieurement à l'audition des 12 et 13 décembre 2005. Rien ne peut donc justifier que les bénéficiaires ne les aient déposées pendant l'audience ».

[170] Selon Me Labelle : « En agissant ainsi, les bénéficiaires privent les autres partiesd'avoir la possibilité de contre-interroger l'auteur de chacune des factures précitées et incidemment d'en déterminer la valeur probante ».

DÉCISION DE L'ARBITRE

[171] L'arbitre s'étonne que les procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur soient surpris du mode de transmission des factures d'expertise par les bénéficiaires. Ils ont constaté, autant que l'arbitre, au cours de ces trois journées et demie d'audition, que les bénéficiaires, non représentés par avocat, avaient une connaissance plutôt limitée des règles de preuve et de procédure. L'arbitre ne croit pas que les bénéficiaires du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* devraient être pénalisés parce qu'ils ne

maîtrisent pas les règles de preuve et de procédure lors de l'achat d'une maison et, par la suite, si les choses tournent mal, lorsqu'ils exercent leurs droits devant un arbitre.

[172] L'arbitre, tenant compte des remarques des procureurs et de la jurisprudence déposée, a évalué la pertinence des expertises déposées par les bénéficiaires et dans quelle mesure elles l'ont aidé à prendre position sur les éléments portés à l'arbitrage. Enfin il a établi quels sont les frais engagés par les bénéficiaires qui, dans les circonstances, étaient raisonnables.

[173] Les factures pour les services rendus par CELB et Inspection VMM inc avant la prise de possession du bâtiment et avant la demande d'arbitrage ne sont pas recevables.

[174] Une partie de la facture de VMM inc., datée du 24 février 2004, pour la comparution de M. Jacques Cadieux à l'audition des 3 et 4 février 2004, soit 14 heures à \$90.00 est recevable. La pertinence de son témoignage a aidé l'arbitre à mieux saisir certains aspects techniques de la réclamation des bénéficiaires. Toutefois, comme 50% de la prestation de M. Cadieux, a été d'agir comme conseiller ou représentant des bénéficiaires, l'arbitre ordonne à l'administrateur d'en rembourser uniquement 50%.

[175] Le rapport produit par CELB, entraînant une facture datée du 13 juillet 2005 au montant de \$1,265.28, ne fut d'aucune utilité pour l'arbitre puisqu'en raison de l'absence de l'expert il n'a pu être produit de consentement. Cette facture est donc irrecevable.

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

[176] En réponse à la lettre de l'arbitre datée du 13 septembre 2005 afin d'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 ».

[177] 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 ».

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

[179] L'arbitre a consacré beaucoup de temps afin d'identifier les prétentions des bénéficiaires dans des centaines de pages de documents, rapports d'experts et lettres expédiées à l'entrepreneur, à l'administrateur ou à l'arbitre.

[180] 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.

[181] 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.

[182] Cette liste devra comprendre 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.

[183] 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.

[184] 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 afin d'assurer la protection du plan de garantie à de futurs acheteurs. Cet exercice permettra d'établir 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.

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

[186] 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 au paragraphe [182] 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.

DISPOSITIF

[187] EN CONSÉQUENCE des décisions rendues ci-haut, après avoir entendu les parties, analysé la preuve, examiné les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et les dispositions du *Code civil*, et délibéré, l'arbitre, qui a fait également appel, dans les circonstances, à l'équité, ordonne à l'entrepreneur, qui

conserve la maîtrise des moyens pour les mettre en oeuvre tout en ayant une obligation de résultat, d'exécuter tous les travaux ordonnés par l'administrateur dont les décisions sont maintenues par la présente sentence arbitrale et ceux ordonnés par l'arbitre dans les délais suivants :

Les travaux devant être faits à l'intérieur du bâtiment devront être complétés avant le 15 avril 2006;

Les travaux devant être faits à l'extérieur du bâtiment devront être complétés avant le 1^{er} juin 2006.

[188] Les bénéficiaires devront faciliter l'accès à leur demeure au personnel de l'entrepreneur appelé à réaliser les travaux ordonnés par la présente sentence arbitrale.

[189] Pour donner suite à la décision apparaissant au paragraphe [92], l'entrepreneur devra rembourser aux bénéficiaires, à titre de frais de déménagement, la moitié de la somme déterminée par l'administrateur, soit un montant de \$1,236.52 dans les 15 jours suivant la réception de la présente sentence arbitrale.

[190] Pour donner suite à la décision apparaissant au paragraphe [174] l'administrateur devra rembourser aux bénéficiaires, à titre de frais d'expertise, 7 heures à \$90.00 plus les taxes applicables dans les 15 jours de la réception de la présente sentence arbitrale.

[191] La date de réception du bâtiment est fixée au 27 juin 2002 même si les bénéficiaires ne donnent pas suite à l'ordonnance décrite au paragraphe [180].

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[192] L'arbitre a disposé de l'appel de 57 décisions de l'administrateur, dont 27 à la demande de l'entrepreneur et 30 à la demande des bénéficiaires.

[193] Les coûts de l'arbitrage, dans le dossier PG 031010001, équivalent à 27/57 de l'ensemble des coûts, et sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

[194] Les coûts de l'arbitrage, dans le dossier PG 031125001, équivalent à 30/57 de l'ensemble des coûts, et sont assumés par l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 20 février 2006.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claude Méryneau', is written over a light green rectangular background.

Claude Méryneau,
Arbitre

ANNEXE « 1 »

LISTE DES PIÈCES FAISANT PARTIE DU DOSSIER TRANSMIS À L'ARBITRE PAR L'ADMINISTRATEUR AUXQUELLES LES PARTIES ONT RÉFÉRÉ PENDANT L'AUDITION

- A-1 (en liasse) Contrat préliminaire et formulaires Annexe « C » de l'administrateur en date du 22 octobre 2001, Annexe « C » / Série excellence / Annexe « C » en date du 22 octobre 2001, plan du rez-de-chaussée et de l'étage, plan maître de BnB Architecture Design d'intérieur
- A-2 (en liasse) Contrats de garantie en date du 12 novembre 2001 et du 10 décembre 2001
- A-3 Plan projet d'implantation en date du 23 janvier 2002
- A-4 Rapport d'inspection de « Inspection VMM » en date du 19 février 2002 demandé par les bénéficiaires
- A-5 (en liasse) Lettres des bénéficiaires à l'entrepreneur en date du 27 février 2002 et du 2 mars 2002
- A-6 (en liasse) Modifications au contrat en date des 12 novembre 2001, 16 novembre 2001 et 11 mars 2002
- A-7 (en liasse) Lettres des bénéficiaires à l'entrepreneur en date des 23 mars 2002 et du 1^{er} avril 2002
- A-8 Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment en date du 27 mai 2002
- A-9 Liste en date du 25 juin 2002 des bénéficiaires
- A-10 (en liasse) Lettre des bénéficiaires en date des 11 juin 2002, 17 juin 2002 et 25 juin 2002
- A-11 Acte de vente en date du 27 juin 2002
- A-12 Demande de réclamation en date du 10 juillet 2002
- A-13 (en liasse) Lettres des bénéficiaires en date des 19 juillet et 31 juillet 2002
- A-14 Lettre de l'administrateur en date du 1^{er} août 2002 et accusé de réception
- A-15 (en liasse) Lettre des bénéficiaires en date du 4 août 2002 et Sections du CNB

ANNEXE « 1 » (suite)

- A-16 Lettre de l'entrepreneur aux bénéficiaires en date du 28 août 2002
- A-17 (en liasse) Lettre des bénéficiaires en date du 15 octobre 2002 et liste d'éléments à corriger, réparer et/ou à créditer
- A-18 (en liasse) Rapport d'inspection de « Inspection VMM » en date du 13 janvier 2003 et annexes demandé par les bénéficiaires
- A-19 (en liasse) Lettre des bénéficiaires en date du 15 septembre 2003 et du 16 septembre 2003
- A-20 Photographies
- A-21 (en liasse) Lettre et rapport d'inspection en date du 24 septembre 2003
- A-22 Lettre des bénéficiaires en date du 29 septembre 2003
- A-23 Lettre de l'entrepreneur à l'administrateur en date du 2 octobre 2003
- A-24 Lettre des bénéficiaires à l'administrateur en date du 6 octobre 2003
- A-25 Formulaire de demande d'arbitrage en date du 10 octobre 2003
- P-26 (en liasse) Lettre en date du 28 janvier 2004 de M. Pierre Bonneville et rapport d'inspection supplémentaire en date du 26 janvier 2004
- P-27 (en liasse) Lettre en date du 26 janvier 2004 de M. Pierre Bonneville, Rapport d'indemnisation en date du 26 janvier 2004, et facture en date du 30 juin 2002 d'Entreposage Extrême
- P-28 (en liasse) Lettre du 26 janvier 2004 de M. Pierre Bonneville et rapport d'inspection en date du 26 janvier 2004
- A-29 (en liasse) Lettres, Rapport d'inspection portant la date du 21 septembre 2004 et preuves de réception
- A-30 (en liasse) Décision de l'administrateur portant la date du 31 mai 2005 et preuves de réception
- A-31 (en liasse) Photographies relativement à la plainte 1
- A-32 (en liasse) Photographies relativement à la plainte 3
- A-33 (en liasse) Photographies relativement à la plainte 4

ANNEXE « 2 »

LISTE DES AUTRES DOCUMENTS TRANSMIS À L'ARBITRE PAR LES PARTIES PENDANT L'AUDITION

Par l'administrateur :

- 04/11/03 Addenda au rapport d'inspection daté du 24 septembre 2003
sur la plainte 1
- 26/01/04 Rapport d'inspection faite le 16 janvier 2004
- 26/01/04 Rapport d'inspection sur la plainte 2
- 26/01/04 Rapport d'inspection sur la plainte 3
- 21/09/04 Rapport d'inspection faite le 19 août 2004 sur la plainte 4
- 31/05/05 Rapport d'inspection faite le 4 mai 2005 sur la plainte 5

Par l'entrepreneur :

Rapport d'expertise des Architectes Cardin & Ramirez du 7 janvier 2004 transmis à l'arbitre et aux parties le 30 janvier 2004

Pièces déposées pendant le témoignage des témoins de l'entrepreneur

Par M. Charles Valenti :

Lettre du 8 janvier 2004 de Pentium Construction, transmise par la poste à l'arbitre, faisant la liste des éléments contestés de la décision du 24 septembre 2003 de l'administrateur

R-1 Lettre recommandée du 10 septembre 2003 de Pentium Construction aux bénéficiaires

R-2 Résumé SOQUIJ Juge Danielle Grenier C.S. Montréal 500-17-015594-032,2003-10-21, AZ 5019578, J.E. 2004-10

R-3 Annexe C (non modifiée ni annotée) - Série Excellence -du contrat préliminaire apparaissant à l'onglet 1 du cahier des pièces de l'administrateur

R-4 Contrat préliminaire signé par les bénéficiaires le 22 octobre 2001 et accepté par l'entrepreneur le 24 octobre 2001

R-5 « Modifications to contract » signées par les parties le 26 novembre 2001

R-6 Liste des éléments à parachever, corriger, réparer lors de la réception du bâtiment préparée par l'entrepreneur le 27 juin 2002 et non signée par les bénéficiaires

ANNEXE « 2 » (suite)

R-7 Lettre du 10 juin 2002 (par courrier) de Pentium Construction aux bénéficiaires les avisant de communiquer avec le notaire Lavoie pour fixer la date de signature

R-8 Lettre du 26 mars 2002 (par courrier) de Pentium Construction aux bénéficiaires relativement à un avis de retard de paiement et dans le choix des matériaux

R-9 « Feuille de route » pour la construction du bâtiment des bénéficiaires signée par Nancy Gingras les 10 et 17 décembre 2001 - emplacement de 3 sorties de câble et de 7 sorties de téléphone

R-10 « Modifications to contract » signé par l'entrepreneur le 1^{er} novembre 2001 et approuvées par les bénéficiaires le 22 octobre 2001

Par le Président de Pentium Construction inc. M. Michael Cuplowsky

R-11 2 photos d'un avis des bénéficiaires aux employés de Pentium construction

R-12 Photo de l'installation d'un climatiseur à une fenêtre du bâtiment

Par M. Richard Santo expert en inspection d'immeubles

R-13 Dépôt de la contre-expertise de Richard Santo

Par Me Ben Kravitz, procureur de l'entrepreneur

Le jugement *S. Tremblay et G. Lemieux et C. Gaudreault c. la Municipalité Saint-David de Falardeau, défenderesse et la Municipalité régionale de comté du Fjord du Saguenay, mise en cause*, rendu par l'Honorable Jean Bouchard J.C.S le 17 janvier 2003
(No 1650-05-002254-003)

Le jugement *A. Jurak & 152581 Canada Limited. Demandeurs-intimés, c. K. Hooper, défenderesse requérante, et Joséphine Bulosan, défenderesse*, rendu par l'Honorable Nicole Morneau J.C.S. le 20 février 2001
(No 500-05-039427-982)

Le jugement *M. Fridental, requérant, c. Intramura Design inc., intimée et l'Officier de la publicité des droits et la circonscription foncière de Montréal, mis en cause*, rendu par l'Honorable Michel Côté J.C.S. le 17 février 1999
(Nos 500-05-024354-968 – 500-05-024707-968 – 500-05-025770-965)

le Jugement *Club de voyages Aventures (Groupe) inc., demanderesse-requérante, c. Club de voyages Adventure Inc., défenderesse intimée*, rendu par l'Honorable Claude Larouche J.C.S., le 22 juin 1999

ANNEXE « 2 » (suite)

(No 500-05-044469-987)

Le jugement *M. (D.) requérant, c. B. (D.) intimée*, rendu par l'Honorable Jean Guibeault J.C.S. le 24 mars 1999
(500-04003021-913)

Le jugement *Industries Dettson inc., demanderesse, c. G. Courchesne, Aeromatic Aston inc., Placements Gélin inc., Cogyr Ltée & F. Bergeron, défendeurs, et Venmar inc., autre*, rendu par l'Honorable Richard Mongeau J.C.S. le 17 novembre 2000
(500-05-010790-945)

Un extrait de Jean-Claude Royer « La preuve civile » (Les Éditions Yvon Blais inc.)
p. 267 et pp. 278 et 279

Un extrait de « Le Journal du Barreau du Québec » Déc 2005 « Tolérance réduite des tribunaux » entrevue avec Me Donald Béchar

Un extrait de « Le Journal du Barreau du Québec » « Le régime des témoins experts »
Entrevue avec le Juge Michel Proulx J.C.A.

PAR LES BÉNÉFICIAIRES

Par Madame Ginette Gingras, bénéficiaire

Version annotée par Madame Ginette Gingras, datée du 1^{er} et du 16 octobre 2001, de l'annexe « c » « série excellence » du contrat préliminaire du 22 octobre 2001

Affidavit de 9 pages de Madame Ginette Gingras daté du 16 octobre 2001

Commentaires écrits de Madame Ginette Gingras sur les plans du bâtiment transmis par M. Jean Bourbonnais le 19 novembre 2001

Lettre du 22 mars 2002 de Madame Ginette Gingras à Pentium Construction réitérant ses demandes antérieures relatives au projet de construction et au versement de \$30,000.00 comptant pour certains travaux et fournitures d'équipements

(Sous réserve d'une objection de Me Kravitz)

Lettre du 5 juin 2002 de Ébénisterie A. Beaucage inc. à M. Pierre et Madame Ginette Gingras

Entente du 20 juin 2002 entre les bénéficiaires et l'entrepreneur relative à la validité des documents antérieurs signés par les parties

ANNEXE « 2 » (suite)

États des ajustements en date du 26 juin 2002 entérinés lors de la signature de l'acte notarié par les parties.

(Objection de Me Kravitz au dépôt de cette lettre maintenue par l'arbitre)
Lettre du 10 février 2004 de Armoires de chez-nous 2000 adressée aux bénéficiaires.

Rapport préliminaire de constat sommaire par Stéphane Bossus ing. daté du 11 août 2002 et incluant en annexe un rapport d'inspection et des photos couleurs de Inspection VMM signé par M. Jacques Cadieux le 21 février 2002

Lettre des bénéficiaires du 11 décembre 2003 adressée à l'arbitre

Lettre des bénéficiaires du 18 décembre 2003 adressée à l'arbitre et aux parties

Rapport d'expertise complémentaire daté du 13 juillet 2005 signé par M. Stéphane Bossus, Expert en bâtiments.

Extraits du Code Civil annotés par Madame Ginette Gingras :

Articles 1385 à 1393
Articles 1398 à 1407
Articles 1414 à 1419
Articles 1425 à 1439
Articles 1457 à 1459
Articles 1716 à 1736
Articles 2102 à 2105
Articles 2098 à 2101
Articles 2115 à 2122

Extraits de la Loi sur la protection du consommateur annotés par Madame Ginette Gingras :

Articles 8 à 47

Télocopie du 19 septembre 2005 des bénéficiaires à l'arbitre faisant la liste des éléments contestés de la décision du 24 septembre 2003 de l'administrateur.

Par M. Jacques Cadieux, t.p.

Curriculum vitae de M. Jacques Cadieux. T.p.

Extrait de la Partie 2, Extrait de la Partie 4, Extrait de la Partie 6 et Extrait de la Partie 9 du « Code national du bâtiment du Canada 1990 »

ANNEXE « 2 » (suite)

Norme CAN3-A438-M84 CSA – « *Travaux de béton pour maisons et petits bâtiments* »

Extrait du « *Guide de l'utilisateur CNB 1995 - Maisons et petits bâtiments (Partie 9)* »

Dépliant d'information sur « *Techno-Bloc* »

Dépliant d'information de la cie « *Styrofoam* »

Document d'information de la « *Corporation d'isolation Multi-énergie* ».

ANNEXE « 4 »

A) Notes et argumentation écrite de Me Ben Kravitz, procureur de l'entrepreneur, à l'encontre de la demande de remboursement des frais d'expertise encourus par les bénéficiaires.

Jurisprudence additionnelle citée :

Le jugement *Gadoua c. Beaudoin* rendu par le juge Pierre J. Dalphond
1999 IIJCan 11559 (QC C.S.)

Le jugement *Boiler Inspection and Insurance Co. of Canada c. Canam inc/Nortex* rendu
par le juge Richard Mongeau
2003; Jean 932 (QC C.S.)

B) Notes et argumentation écrite de Me Chantale Labelle, procureure de l'administrateur, à l'encontre de la demande de remboursement des frais d'expertise encourus par les bénéficiaires.

Jurisprudence citée :

La décision arbitrale *M. Jean-Paul Viau c. Construction et Rénovation Clément et Mario inc (2002)* Centre d'Arbitrage Commercial National et International du Québec, 01-1208
Rendue par M. Robert Forcione, ingénieur, le 30 octobre 2002.

Résumé :

Les appels des bénéficiaires et de l'entrepreneur ont été confiés au même arbitre. Les principales réclamations portent sur la structure, sur le revêtement extérieur du bâtiment, sur des infiltrations d'eau et la finition intérieure ainsi que sur certaines obligations contractuelles de l'entrepreneur. Il n'y a pas eu de réception du bâtiment au sens du Règlement.