

ARBITRAGE

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

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

Entre

Guy Gauthier

-et-

Claudette Gagnon

Bénéficiaires

Et

Goyette Duchesne Lemieux Inc.

Entrepreneur

Et

La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

Administrateur

N° dossier Garantie : 069827

N° dossier SORECONI : 050629001, 060911001, 0503170014

N° dossier Arbitre : 13 249-4, 13 249-4-1 (deux demandes d'arbitrage concernant deux décisions), 13 249-4-2

SENTENCE ARBITRALE RECTIFIÉE

Arbitre :

Me Jeffrey Edwards

Pour les bénéficiaires :

Se représentent eux-mêmes

Pour l'entrepreneur :

Représenté par Monsieur Michel Lussier

Pour l'administrateur :

Me François Laplante (Savoie Fournier)

Date de la visite des lieux et dates
d'audience :

19, 26, 27 et 29 septembre 2006

Lieux d'audience : Palais de justice de Laval
(19 septembre 2006)
et
1080, Côte du Beaver Hall, bureau 600,
Montréal, (Québec) H2Z 1S8
(26, 27 et 29 septembre 2006)

Date de la décision : 24 octobre 2006

Date de la décision rectifiée : 3 novembre 2006

APRES AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCEDURES, VISITE LES LIEUX ET ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DECISION SUIVANTE:

1. FAITS ET PROCÉDURES

[1] Le 16 mars 2004, les Bénéficiaires ont signé un contrat préliminaire pour la construction et l'achat d'une maison située au 3773 rue de Calvi à Laval. En vertu du contrat préliminaire, pièce A-1 (**Plainte 1**), l'Entrepreneur devait livrer la maison le 1^{er} septembre 2004.

[2] Or, pour divers problèmes et retards que nous examinerons plus loin, la propriété n'a été livrée aux Bénéficiaires que le 4 octobre 2004.

[3] Le 4 octobre 2004, les Bénéficiaires ont inspecté la propriété et ont complété la *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment* (Étape 5), pièce A-4 (Plainte 1). Le 5 octobre 2004, les Bénéficiaires ont également soumis à l'Entrepreneur et à l'Administrateur une seconde liste d'éléments à parachever, pièce A-5 (Plainte 1).

[4] Le 5 octobre 2004 et le 13 janvier 2005, les Bénéficiaires ont déposé une première réclamation auprès de l'Administrateur. Le 13 janvier 2005, l'inspectrice-conciliatrice Madame Marie-Claude Laberge a inspecté la propriété. Le 14 février 2005, l'Administrateur a rendu une première décision. Le 17 mars 2005, les Bénéficiaires ont demandé l'arbitrage pour les points 9 à 11, 13, 16, et 18 à 45 de celle-ci (Plainte 1).

[5] Le 8 avril 2005, le Tribunal d'arbitrage a demandé aux parties de lui fournir leurs disponibilités pour la tenue de l'audition de la première demande d'arbitrage.

[6] Le 18 avril 2005, l'Administrateur a soumis ses disponibilités.

[7] Le 22 avril 2005, le Tribunal d'arbitrage a une fois de plus requis des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur leurs disponibilités pour la tenue de l'audition.

[8] Le 9 mai 2005, Madame Laberge a procédé, à la demande des Bénéficiaires, à une inspection supplémentaire de la propriété. Le 20 juin 2005, l'Administrateur a rendu une décision supplémentaire. Le 30 juin 2005, les Bénéficiaires ont demandé l'arbitrage de cette décision (**Plainte 2**).

[9] Le 23 juin 2005, étant toujours sans nouvelles des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage leur a demandé de faire état de leurs disponibilités respectives pour l'audition.

[10] Le 21 juin 2005, l'Administrateur a rejeté la demande d'indemnisation déposée le 1^{er} février 2005 par les Bénéficiaires auprès de l'Administrateur au sujet de la prise de possession tardive de la maison. Le 30 juin 2005, les Bénéficiaires ont demandé l'arbitrage de cette décision (**Plainte 3 ou demande d'indemnisation**).

[11] Le 11 juillet 2005, l'Administrateur a informé le Tribunal d'arbitrage que les Bénéficiaires désiraient attendre l'émission d'une quatrième décision de Madame Laberge afin de compléter leur dossier. L'Administrateur a avisé le Tribunal d'arbitrage que Madame Laberge serait absente pour une durée approximative d'un an à compter du mois d'août 2005 en raison d'un congé de maternité, et a demandé le report du dossier jusqu'en novembre 2005.

[12] Le 1^{er} septembre 2005, l'arbitre soussigné a été mandaté relativement à la deuxième plainte des Bénéficiaires et a demandé aux parties de lui faire part de leurs disponibilités relativement à cette seconde demande d'arbitrage.

[13] Le 10 octobre 2005, les Bénéficiaires ont informé le Tribunal d'arbitrage qu'une quatrième décision était toujours en attente et qu'il était de l'intérêt des parties que l'arbitrage soit suspendu en conséquence.

[14] Le 27 octobre 2005, l'Administrateur communique avec le Tribunal d'arbitrage et l'informe que la quatrième décision dont il est question est en fait une inspection supplémentaire relativement aux planchers de bois francs et ne conteste pas la demande de remise des Bénéficiaires.

[15] Le 15 décembre 2005, l'Administrateur a rendu sa décision relativement aux planchers de bois francs.

[16] C'est ainsi que le 23 janvier 2006, le Tribunal d'arbitrage a de nouveau demandé aux parties de lui faire part de leurs disponibilités respectives afin de fixer l'audition des demandes d'arbitrage.

[17] Le 9 mars 2006, les Bénéficiaires ont informé le Tribunal d'arbitrage de leur désir que l'audition d'arbitrage se déroule en septembre ou octobre 2006 ce à quoi ni l'Administrateur ni l'Entrepreneur ne s'oppose. L'audition est fixée pour le 19 et le 26 septembre 2006.

[18] Le 20 juin 2006, à la demande des Bénéficiaires, l'Administrateur a procédé à une inspection supplémentaire relativement à un élément antérieur qui, de l'avis des Bénéficiaires, était toujours insatisfaisant. Le 5 juillet 2006, l'Administrateur a rejeté cette réclamation des Bénéficiaires. Ceux-ci ont porté cette décision supplémentaire en arbitrage le 11 septembre 2006 (**Plainte 4**).

[19] Le 19 septembre 2006, l'arbitre soussigné a fait une visite des lieux. L'audition du présent dossier, initialement prévue pour une durée de deux jours (19 et 26 septembre 2006), a été d'une durée de quatre jours (19, 26, 27 et 29 septembre 2006) en raison du nombre important (4) de demandes d'arbitrage et de la quantité de preuve et de témoins à entendre, présentés par les Bénéficiaires. En effet, les Bénéficiaires, représentés principalement par Monsieur Guy Gauthier, ont initialement demandé au tribunal d'arbitrage d'assigner par *subpoena* un total de dix-huit (18) témoins. Ce nombre a été réduit à dix (10), car l'Entrepreneur a assuré la présence de six (6) témoins. L'Administrateur s'est, quant à lui, porté garant de la présence de deux (2) témoins.

[20] Conformément à la demande unanime des parties, ces quatre demandes d'arbitrage ont été entendues simultanément et feront l'objet d'une seule et même décision arbitrale écrite.

2. QUESTION EN LITIGE

(a) Les points des décisions de l'Administrateur rendues les 14 février 2005, 20 juin 2005, 21 juin 2005 et 5 juillet 2006 et faisant l'objet des quatre (4) demandes d'arbitrage sont-elles bien fondées en faits et en droit?

3. REMARQUES PRÉLIMINAIRES

[21] Le Tribunal d'arbitrage a été à même de constater que l'Entrepreneur est une compagnie de construction sérieuse et diligente. Il est à souligner que selon la preuve, l'Entrepreneur détient le même numéro de permis à la Régie du bâtiment depuis 1973. De plus, le Tribunal d'arbitrage désire mentionner l'intégrité dont a fait preuve le représentant de l'Entrepreneur, son directeur général Monsieur Michel Lussier.

[22] Cela étant dit, il apparaît nécessaire de rectifier ce qui semble être une incompréhension importante de l'Entrepreneur quant à la portée de la *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment* (« Étape 5 »). Cette erreur se confirme dans les témoignages devant le Tribunal d'arbitrage jusqu'à la plus haute direction de l'Entrepreneur. En effet, les acheteurs d'une propriété peuvent, lors de la réception, consigner par écrit dans l'Étape 5, tous les problèmes qu'ils constatent relativement à la propriété, même ceux non acceptés par l'Entrepreneur.

[23] L'Entrepreneur n'est pas nécessairement tenu d'effectuer les travaux ou corrections inscrites sur cette liste. Par contre, l'Entrepreneur ne peut, en raison du fait qu'il ne consent pas à entreprendre certains travaux demandés, refuser ou empêcher les acheteurs d'inclure des éléments à parachever. En cas de désaccord persistant entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur quant aux travaux à corriger ou à parachever, les Bénéficiaires auront le droit de soumettre une réclamation à l'Administrateur en vertu du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Section C, article 1 du contrat de garantie). La décision de l'Administrateur à ce sujet pourra à son tour faire l'objet d'une demande d'arbitrage.

[24] L'objectif et l'utilité de l'Étape 5 sont notamment de dénoncer les problèmes apparents à l'Entrepreneur et à l'Administrateur ainsi que les éléments que les acheteurs jugent incomplets ou insatisfaisants et devront être réparés. Dans l'éventualité où les acheteurs décidaient de demander à l'Entrepreneur de corriger ces problèmes et qu'une plainte à l'Administrateur devait être déposée, il est crucial que des éléments apparents aient été dénoncés dans l'Étape 5 à l'Entrepreneur pour être recevable en vertu de la protection d'une année pour les malfaçons apparentes (articles 3.1 et 3.2 du contrat de garantie).

[25] Tel que relaté plus haut, le 5 octobre 2004 les Bénéficiaires ont envoyé leur propre liste de déficiences à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. Pour l'établissement de cette liste, les Bénéficiaires n'ont pas été restreints quant aux déficiences qu'ils voulaient noter. Dans la présente affaire, l'Administrateur a décidé de reconnaître le caractère valable de la liste du 5 octobre 2004. Ainsi, les Bénéficiaires ne subissent pas, en l'espèce, de préjudice du comportement erroné de l'Entrepreneur et ce, en raison de la grande vigilance des Bénéficiaires à vouloir faire respecter leurs droits.

[26] Il n'en reste pas moins qu'il y a une erreur importante systématique qui perdure dans la mise en œuvre du Plan de garantie par l'Entrepreneur dans la vente de ses maisons. Il est important que cette erreur prend fin de manière immédiate et que l'Entrepreneur et l'Administrateur prennent les mesures qui s'imposent à cet égard.

4. DÉCISION

[27] En raison du grand nombre de points en litige, nous les reprendrons en suivant l'ordre des décisions de l'Administrateur.

(A) Décision du 14 février 2005

Point 9 : Fenêtres de la chambre des maîtres

[28] Lors de la visite des lieux, les Bénéficiaires ont mentionné au Tribunal d'arbitrage qu'un mur de la chambre des maîtres n'était pas droit et penchait vers l'extérieur. À leur avis, cette inclinaison entraîne un problème au niveau des fenêtres.

[29] L'Administrateur est pour sa part d'avis que le seul correctif à apporter aux fenêtres consiste à effectuer un travail de finition au niveau des moulures. Il mentionne aussi que depuis la construction en 2004, le mur n'a fait l'objet d'aucune fissure et d'aucun problème fonctionnel.

[30] Dans sa décision du 14 février 2005, l'Administrateur ordonnait à l'Entrepreneur d'effectuer de nouveaux travaux correctifs afin d'améliorer les niveaux des fenêtres du centre et de droite de la pièce.

[31] Les Bénéficiaires contestent cette ordonnance. Ils désirent que l'Entrepreneur démolisse le mur et le reconstruise de façon à ce qu'il soit parfaitement droit.

[32] Devant la preuve soumise tant à l'audition que lors de la visite des lieux, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la décision de l'Administrateur était bien fondée. Conséquemment, l'Entrepreneur devra effectuer les travaux de finition nécessaires aux moulures des fenêtres. La demande d'arbitrage concernant ce point ne peut être accordée.

Point 10 : Porte de la garde-robe d'entrée

[33] Les Bénéficiaires sont insatisfaits de l'embrasure de la porte de leur garde-robe d'entrée, qu'ils disent croche. Ils ajoutent que la porte, lorsqu'elle est en place, a tendance à demeurer ouverte. Les Bénéficiaires demandent à ce que le mur portant la porte soit redressé.

[34] L'Administrateur est d'avis que des travaux correctifs doivent être apportés par l'Entrepreneur de façon à ce que la porte ferme et que les cadres et ouvertures soient mis à niveau et des travaux ont été faits à cet égard.

[35] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la demande des Bénéficiaires doit être rejetée et que l'Entrepreneur doit se conformer à l'ordonnance de l'Administrateur, y compris tout travail de finition requis par l'Administrateur.

Point 11 : Finition du plafond cathédral

[36] Lors de la visite des lieux, le Tribunal d'arbitrage a été à même de constater qu'une arête du plafond cathédral n'est pas parfaitement rectiligne et uniforme.

[37] Afin de rectifier cette situation, l'Administrateur affirme qu'il faut corriger le joint partant de la cuisine vers le haut de la mezzanine sur une distance d'environ cinq (5) pieds.

[38] Les Bénéficiaires ne sont pas d'accord avec la recommandation de l'Administrateur. Ils affirment que le joint partant de la cuisine n'est pas le seul qui n'est pas rectiligne et demandent à ce que l'arête partant du salon soit également reprise.

[39] L'Entrepreneur et l'Administrateur répliquent que seul un des joints pose problème et que cette situation est partiellement due au fait que l'escalier menant à la mezzanine a été déplacé, ce qui a modifié la trajectoire originelle des arêtes.

[40] Les Bénéficiaires n'ont pas apporté de preuve convaincante contredisant cette affirmation.

[41] Le Tribunal d'arbitrage a constaté, lors de la visite des lieux, que l'arête partant du salon avait une trajectoire droite et acceptable.

[42] Dans les circonstances, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la recommandation de l'Administrateur est adéquate et rejette la demande des Bénéficiaires sur ce point.

Point 13 : Tuiles de céramique

[43] Les Bénéficiaires demandent à ce que l'Entrepreneur enlève certaines tuiles de céramique au rez-de-chaussée qu'ils jugent au mauvais niveau.

[44] L'Administrateur affirme que cette dénivellation est normale, acceptable et conforme aux règles de l'art telles que mentionnées notamment dans le *Guide de performance de l'APCHQ* (pièce additionnelle A-2 en liasse).

[45] Dans le cas présent, l'Administrateur a démontré lors de la visite des lieux que la dénivellation des tuiles était moindre que deux (2) millimètres.

[46] En vertu de ce Guide, la dénivellation de moins de deux (2) millimètres est acceptable. Quoique le Tribunal d'arbitrage précise qu'il n'est pas lié par ce Guide et qu'il relève ultimement du Tribunal d'arbitrage de décider s'il y a respect ou non des règles de l'art, le dénivèlement constaté sous ce chef lui paraît acceptable suivant les règles de l'art.

[47] Considérant ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande des Bénéficiaires sur ce point.

Point 16 : Déformation du revêtement de vinyle

[48] Le Tribunal d'arbitrage a constaté que le revêtement de vinyle ondule légèrement sur la façade arrière de la propriété.

[49] Lors de la visite des lieux, la représentante de l'Administrateur, Madame Marie-Claude Laberge, a expliqué que cette ondulation était due au fait que le revêtement est souple et installé sur des fourrures de bois et que les ondulations constatées étaient normales en raison de la dilatation thermique des matériaux.

[50] Les Bénéficiaires sont insatisfaits de cet état de chose, mais n'ont apporté aucune preuve à l'effet qu'il s'agissait d'une situation anormale en regard des matériaux choisis.

[51] Conséquemment, la demande des Bénéficiaires est rejetée sur ce point.

Point 18 : Structure – Poutrelles et fermes de toit

[52] Les Bénéficiaires affirment que l'Entrepreneur a omis d'installer les blocages prévus aux plans de la propriété au plafond du sous-sol et dans le plafond du bureau au rez-de-chaussée.

[53] Lors de la visite des lieux, le Tribunal d'arbitrage a constaté que plusieurs blocages prévus aux plans étaient clairement manquants au sous-sol.

[54] Quant au bureau, le plafond était déjà complété lors de la visite des lieux. Il était donc impossible de conclure que des blocages étaient manquants. Les Bénéficiaires ont été incapables d'apporter une preuve concrète d'absence de blocage à cet endroit.

[55] Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, les Bénéficiaires sont dans leurs droits de demander et d'obtenir une maison aussi solide, stable, sécuritaire et durable que prévue par les plans de construction, y compris le nombre de blocages.

[56] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage fait droit partiellement à la demande des Bénéficiaires et ordonne à l'Entrepreneur de procéder à l'installation des blocages au sous-sol de la propriété, le tout selon les règles de l'art et en conformité aux plans ou de procéder à tout autre travail reconnu selon les règles de l'art qui procurera un résultat équivalent.

Point 19 : Porte de la garde-robe du bureau

[57] Considérant qu'au moment de la visite des lieux, les Bénéficiaires avaient procédé eux-mêmes à l'installation de la porte, ce point est maintenant sans objet. Ce point n'est donc pas retenu.

Point 20 : Présence de rouille

[58] Les Bénéficiaires ont retiré leur demande d'arbitrage sur ce point.

Point 21 : Escalier de bois franc

[59] Les Bénéficiaires affirment que la qualité de leur escalier de bois franc laisse à désirer. Ils affirment que certaines marches manquent de verni à des endroits et qu'il y a un espacement entre les marches et certains poteaux du garde-corps.

[60] Relativement au vernis de l'escalier, l'Administrateur affirme quant à lui que celui-ci est acceptable considérant que le grain de bois et sa texture peuvent créer de légères différences de brillance.

[61] Concernant les espacements entre les marches et les poteaux du garde-corps, l'Administrateur réfère à son Guide faisant état des normes minimales que doivent atteindre les Entrepreneurs (pièce additionnelle A-2 en liasse).

[62] Selon ce Guide, les espaces entre les composantes du garde-corps d'un escalier ne dépassant pas deux (2) millimètres sont acceptables. En l'espèce, les espacements sont inférieurs à deux (2) millimètres.

[63] Avec égards pour l'opinion contraire et après examen visuel de la situation lors de la visite des lieux, le Tribunal d'arbitrage ne peut conclure en ce sens. Les espacements sont à un niveau qui dépasse le seuil de tolérance admissible. Ces espacements devraient être remplis d'un produit acceptable d'une couleur approximativement conforme au bois franc utilisé et ensuite ils devront faire l'objet d'une finition de vernis ou autre produit acceptable pour harmoniser le lien entre les poteaux et les marches de l'escalier.

[64] Le Tribunal d'arbitrage fait donc droit partiellement à la demande des Bénéficiaires et ordonne à l'Entrepreneur de procéder à ces travaux.

Point 22 : Affaissement de plancher – Fenêtre en baie de l'étage

[65] Dans sa décision, l'Administrateur affirme que préalablement à l'inspection, les Bénéficiaires auraient requis de l'Entrepreneur que des travaux soient faits afin de corriger l'affaissement du plancher de la chambre des maîtres. L'Entrepreneur aurait remis le support de plancher à niveau afin de corriger l'affaissement du plancher dans la chambre des maîtres.

[66] Depuis, les Bénéficiaires n'ont constaté aucun nouvel affaissement.

[67] L'Administrateur est d'avis que les correctifs apportés par l'Entrepreneur ont corrigé ce vice de construction et qu'il ne s'agissait pas d'un problème structural.

[68] Les Bénéficiaires n'ont apporté aucune preuve contraire sur la qualification du problème et n'ont pas fait la preuve d'un nouvel affaissement. Dans les circonstances, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande des Bénéficiaires sur ce point.

Points 23 à 25 :

[69] Les Bénéficiaires ont retiré leur demande d'arbitrage sur ces points.

Point 26 : Douche endommagée

[70] L'Entrepreneur s'engage à corriger la petite encoche sur le côté de la douche de la salle de bain de l'étage. Le Tribunal d'arbitrage prend acte de cet engagement. Les Bénéficiaires retirent leur demande d'exécution contre l'Administrateur sur ce point.

Point 27 : Alignement de la fenêtre à la salle d'eau

[71] Les bénéficiaires affirment que la fenêtre de la salle d'eau n'est pas au centre de la pièce. Ils désirent que le Tribunal d'arbitrage ordonne à l'Entrepreneur de centrer la fenêtre.

[72] L'Administrateur considère que bien que la fenêtre ne soit pas tout à fait au centre de la pièce, le manque d'alignement est minime et n'affecte en rien l'esthétisme général de la pièce. De plus, il affirme qu'il y aurait une disproportion marquée entre le préjudice subi par les Bénéficiaires et la complexité des travaux correctifs nécessaires afin de corriger la situation.

[73] L'Entrepreneur affirme que les plans de la propriété prévoient que la fenêtre ne serait pas parfaitement centrée. Il ajoute que des correctifs ont déjà été apportés à la demande des Bénéficiaires.

[74] De l'avis du Tribunal d'arbitrage et selon la preuve soumise, la situation actuelle de la fenêtre est tout à fait correcte du point de vue esthétique, tout changement additionnel étant trop mineur pour justifier son intervention. C'est pourquoi il y a lieu de ne pas retenir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur ce point.

Points 28 et 29 : Toit cathédral et ferme de toit J17

[75] Les Bénéficiaires dénoncent le fait que la structure du toit n'est pas conforme au plan de la propriété. Ils demandent à ce que le Tribunal d'arbitrage ordonne à l'Entrepreneur de rendre la structure du toit actuelle conforme aux plans d'origine.

[76] De plus, en raison de la modification de l'escalier, l'Entrepreneur a dû, en cours de construction, enlever certains chevrons afin de permettre un accès adéquat au haut de l'escalier menant à la mezzanine.

[77] Lors de la visite des lieux, Monsieur Thériault, témoin des Bénéficiaires, a affirmé qu'en l'absence de fissure, de mouvement ou de déformation de la structure depuis 2004, il lui est impossible d'affirmer qu'il y a un problème quelconque au niveau de la structure du toit causé par l'enlèvement des chevrons par l'Entrepreneur en cours de construction.

[78] L'Administrateur confirme la position du témoin des Bénéficiaires.

[79] Faute d'autre preuve et tout en réservant les droits des Bénéficiaires en vertu du Plan de garantie pour un vice majeur (article 3.4, durée de 5 ans), le Tribunal d'arbitrage est donc d'avis que la demande des Bénéficiaires doit être rejetée sur ce point.

Points 31 à 38 :

[80] Les Bénéficiaires ont retiré leur demande d'arbitrage pour ces points.

Points 39 : Prise électrique extérieure – mur latéral du garage

[81] Lors de l'audition, les Bénéficiaires ont affirmé que lors de la construction, aucune prise électrique n'avait été installée du côté du stationnement de la propriété et ce, même si cela était prévu aux plans.

[82] Ils ont également mentionné qu'ils avaient procédé à l'installation d'une prise électrique à cet endroit de même qu'à plusieurs autres endroits en raison de leurs besoins.

[83] Les Bénéficiaires ne peuvent réclamer que l'Entrepreneur installe une prise électrique tel que prévu aux plans s'ils y ont déjà pourvu en installant une eux-mêmes.

[84] Considérant ce qui précède, la réclamation des Bénéficiaires n'a plus d'objet et leur demande est rejetée sur ce point.

Point 40 : Demande de documents

[85] Les Bénéficiaires demandent qu'une copie complète de leur plan leur soit remise par l'Entrepreneur. Puisque dans le cours du présent arbitrage la copie des plans de l'Entrepreneur a été transmise aux Bénéficiaires, cette réclamation est sans objet. La demande des Bénéficiaires sur ce point est en conséquence rejetée.

Point 41 : Dépôt en fidéicommiss

[86] Les Bénéficiaires demandent que le Tribunal d'arbitrage ordonne à l'Entrepreneur de déposer une somme de vingt-mille dollars dans un compte en fidéicommiss. Au soutien de cette demande, ils allèguent l'article 6.2 du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

« 6.2 Dans le cas d'intervention de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront

exécutés par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur. »

[87] Puisque les Bénéficiaires ont entièrement payé le solde du prix de vente de la propriété, cet article ne trouve pas application en l'espèce.

[88] La demande des Bénéficiaires est en conséquence rejetée sur ce point.

Point 42 : Nettoyage des fenêtres

[89] Les Bénéficiaires affirment qu'à la réception du bâtiment, le nettoyage des fenêtres n'avait pas été fait de façon convenable. Ils ont donc dû procéder eux-mêmes à un nettoyage plus complet. Ils désirent aujourd'hui obtenir le remboursement de ce nettoyage.

[90] L'Administrateur affirme qu'il s'agit là de dommages qui ne constituent pas une malfaçon ou un vice au sens du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹(« *Règlement* »).

[91] Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, dans les circonstances, cette réclamation n'est pas recevable en vertu du *Règlement*. La demande des Bénéficiaires est en conséquence rejetée sur ce point.

Points 43 à 45 :

[92] Les Bénéficiaires ont retiré leur demande d'arbitrage pour ces points.

(B) Décision du 20 juin 2005

Point 60 : Fenêtres du sous-sol – Fonctionnement et moustiquaire

[93] Les Bénéficiaires ont dénoncé à l'Administrateur un problème relatif au fonctionnement des fenêtres du sous-sol le 13 janvier 2005.

[94] De l'avis de l'Administrateur, ce dysfonctionnement constitue une malfaçon que l'Entrepreneur doit corriger. Conséquemment, il ordonne que l'Entrepreneur effectue les travaux correctifs à la boîte de fenêtre latérale gauche avant selon les règles de l'art de façon à ce que la fenêtre fonctionne normalement.

[95] Lors de l'audition, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur se sont entendus à l'effet que l'Entrepreneur effectuerait les travaux ci-haut décrits. Le Tribunal d'arbitrage prend acte de cette entente, dont l'obligation de l'Entrepreneur est cautionnée par l'Administrateur.

¹ L.R.Q., c. B-1.1, r.0.2. Ci-après *Règlement*.

Point 61 : Fenêtres du sous-sol – Moulure endommagée et dépôt de ciment

[96] Les Bénéficiaires se plaignent que certaines vitres des fenêtres du sous-sol présentent des dépôts de ciment. Ils demandent à ce que les vitres de ces fenêtres soient remplacées par des vitres neuves.

[97] De l'avis de l'Administrateur, il s'agissait là d'une situation apparente qui aurait dû être dénoncée au moment de la réception du bâtiment. Or, celle-ci ne l'a été que cinq (5) mois plus tard, soit le 13 janvier 2005.

[98] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la présence de ciment dans les vitres du sous-sol constitue un problème apparent qui aurait dû être constaté par les Bénéficiaires lors de la réception du bâtiment le 4 octobre 2004. La demande des Bénéficiaires est en conséquence rejetée sur ce point.

Point 64 : Isolation sous la fenêtre en baie

[99] Les Bénéficiaires ont retiré leur demande d'arbitrage pour ce point.

Point 62 : Ventilation de l'entretoit

[100] Les Bénéficiaires affirment que la ventilation de leur entretoit est inadéquate et que l'Entrepreneur aurait dû installer un deuxième système de ventilation sur le toit.

[101] L'Administrateur affirme quant à lui que la ventilation de l'entretoit est adéquate. En effet, Madame Laberge, architecte et reconnue comme expert par le Tribunal d'arbitrage, a témoigné que le meilleur moyen de vérifier la qualité de la ventilation d'une toiture est d'en faire l'inspection dans les mois les plus froids de l'hiver. Dans les cas où la ventilation du toit est inadéquate, il y a à ce temps de l'année formation de givre sur la structure du toit.

[102] Madame Laberge a procédé à une telle inspection lors de sa visite du 13 janvier 2005. À cette époque, elle n'a constaté aucun signe d'un manque de ventilation.

[103] Lors de l'audition, Madame Laberge, architecte, a également justifié sa décision en faisant état de calculs théoriques permettant de calculer le seuil minimal de ventilation requis dans l'entretoit de l'immeuble qui est amplement suffisant.

[104] Il appert des conclusions de Madame Laberge que le toit de l'immeuble est ventilé de façon adéquate.

[105] Les Bénéficiaires n'ont pas établi que la ventilation de l'entretoit de l'immeuble est inadéquate. Conséquemment, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande des Bénéficiaires sur ce point.

Points 63, 5, 6, 2, 7 et 8

[106] Les Bénéficiaires ont retiré leur demande d'arbitrage pour ces points.

Point 16 : Déformation du revêtement de vinyle

[107] Ce point a déjà été traité aux paragraphes 45 à 48 de la présente sentence arbitrale.

Point 17 : Porte française – verre brisé

[108] L'Entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux correctifs relatifs à ce point. Le Tribunal d'arbitrage prend acte de cet engagement.

Point 18 : Structure

[109] Les Bénéficiaires ont retiré leur demande d'arbitrage pour ce point.

Points 19, 21, 32, 38, 41 :

[110] Ces points ont déjà été traités lors de l'étude de la première décision de l'Administrateur du 14 février 2005.

Point 59 : Interstices au plancher de bois franc

[111] Il appert que l'Administrateur devait effectuer une inspection supplémentaire au courant de l'été 2005 afin d'émettre une décision.

[112] Ce point n'a pas été discuté lors de l'audition ni lors de la visite des lieux. En l'absence de décision rendue par l'Administrateur et de représentations quelconques des parties, le Tribunal d'arbitrage n'a pas encore compétence.

(C) Décision du 21 juin 2005 : demande d'indemnisation

[113] La troisième demande d'arbitrage concerne la décision rendue par l'Administrateur rejetant la demande d'indemnisation des Bénéficiaires relativement au retard de livraison de la propriété. En effet, selon le contrat préliminaire, la propriété devait être livrée le 1^{er} septembre 2004. La propriété a été livrée le 6 octobre 2004. Les Bénéficiaires font une demande d'indemnisation pour les frais encourus (relocalisation, logement et frais de subsistance) liés au retard de livraison, selon l'article 9(3) a) du *Règlement*. L'Administrateur, dans sa décision du 21 juin 2005, a rejeté cette demande au motif que les Bénéficiaires avaient une « part de responsabilité » dans le retard (page 5 de la décision).

[114] En effet, cette obligation est prévue à l'article 9 (3) (a) du *Règlement* :

« 9. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir: [...]

3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:

a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés. »

[115] Il est important de préciser que la loi, par le biais du *Règlement*, oblige l'Administrateur à indemniser le Bénéficiaire pour les frais de relogement et de subsistance lorsque le Bénéficiaire « ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'Entrepreneur ». Le texte ne prévoit pas d'exception à cette règle (autre que l'hypothèse où les acomptes étaient remboursés, non applicable en l'espèce). Il relève donc à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de justifier la non-application de cette règle. Il en découle, à tout le moins, que le fardeau de prouver que le retard est attribuable au Bénéficiaire, ou encore non attribuable à l'Entrepreneur, relève de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur et non au Bénéficiaire.

[116] Mentionnons également que le 22 mars 2004 (soit six (6) jours après la signature du contrat préliminaire), l'Entrepreneur a fait signer aux Bénéficiaires une feuille intitulée « Points à respecter pour éviter un retard de livraison ». Une des clauses de ce document se lit en partie comme suit :

« 4. Modifications postérieures au contrat préliminaire.

Le promettant-acheteur est conscient que s'il demande des modifications postérieures à la signatures du plan, lesdits changements peuvent occasionner un retard de livraison. Le représentant aviserait le promettant-acheteur du nombre de jours requis pour faire les modifications si tel est le cas. Suite à ces informations, en signant l'annexe, le promettant-acheteur accepte de repousser la date de livraison si besoin est, et ce, sans pénalité. » (sic)

Il est important de préciser que, dans la mesure où la dernière phrase tente d'enlever le droit à une demande d'indemnisation en vertu du Plan de garantie, cette phrase est nulle et non avenue. En effet, le *Règlement* est de nature impérative et les parties ne peuvent y déroger. Néanmoins, même si la clause n'est pas très bien rédigée, si les formalités de celle-ci sont dûment suivies, l'Entrepreneur peut établir que la date de livraison est contractuellement reportée. Malheureusement, tel que nous le verrons, les versions des parties en ce qui a trait aux discussions et mises en garde concernant les conséquences du changement à l'escalier, sont diamétralement opposées.

[117] En l'espèce, quoiqu'il ressorte de la preuve qu'il y a eu certains retards mineurs relevant de l'Entrepreneur, il est clair que la cause principale du retard est le changement du type d'escalier en bois franc du rez-de-chaussée au premier étage. Le Tribunal d'arbitrage constate que les témoignages de part et d'autre sont hautement contradictoires relativement aux discussions et affirmations concernant le changement de l'escalier.

[118] Le Tribunal d'arbitrage retient que les Bénéficiaires, sur proposition de Monsieur Jean-Claude Dumont, représentant du Centre de l'escalier Inc. et en charge de la construction de l'escalier, ont décidé de modifier l'escalier originel fermé et en angle, par un escalier droit, ouvert et autoportant.

[119] L'Entrepreneur (par le biais de Madame Réjeanne Séguin, conseillère en habitation puisque Monsieur Michel Lussier s'est entretenu avec Madame Séguin à ce moment mais n'a pas parlé directement aux Bénéficiaires) affirme qu'il a avisé les Bénéficiaires que ce choix entraînerait des retards d'au moins trois semaines. Il affirme aussi que ceux-ci ont catégoriquement refusé cette alternative. Conséquemment, l'Entrepreneur a compris que les Bénéficiaires avaient choisi de construire l'escalier originel qui avait déjà été commandé.

[120] Pour leur part, les Bénéficiaires affirment que Monsieur Michel Robert, surintendant de leur projet, et Madame Réjeanne Séguin leur ont tous deux plutôt affirmé que le changement d'escalier n'entraînerait aucun retard additionnel. Madame Séguin a nié avoir tenu de tels propos et Monsieur Robert, en contre-interrogatoire, a admis que le type d'escalier désiré par les Bénéficiaires était plus long à construire et pouvait entraîner un retard par rapport au changement qu'il croyait à effectuer (escalier droit et fermé). Cependant, Monsieur Robert et son successeur Monsieur Gaétan Genest ont commencé les ajustements au premier étage pour recevoir le nouvel escalier, et ce, avant même que la demande officielle de changement n'ait été signée par les Bénéficiaires. La réalisation de ces travaux a sans doute confirmé aux yeux des Bénéficiaires que le processus de changement et de fabrication du nouvel escalier était déjà en voie alors qu'il n'y avait aucune demande formelle signée.

[121] Monsieur Dumont a témoigné à l'effet qu'il a été contacté par les Bénéficiaires le 9 août 2004 et qu'il leur a soumis une première soumission le 12 août 2004. Une deuxième soumission a été envoyée le 14 août 2004 concernant l'escalier du sous-sol.

[122] L'Entrepreneur affirme quant à lui qu'une annexe au contrat devait être signée par les Bénéficiaires relativement aux coûts supplémentaires et aux délais additionnels relatifs au changement de l'escalier. Madame Farida Feddag, estimatrice pour l'Entrepreneur, témoigne par écrit également que les Bénéficiaires ont tout d'abord refusé de payer les sommes supplémentaires pour la confection de l'escalier modifié et que par la suite, ils ont demandé un crédit pour l'escalier original. Les Bénéficiaires l'auraient ensuite contacté pour se plaindre du montant du crédit reçu et révoquer leur demande de crédit. Selon elle, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ont échangé pendant

plusieurs semaines, et c'est ce qui a causé le retard dans la commande officielle de l'escalier qui n'a eu lieu que le 11 septembre 2004.

[123] L'annexe officielle de changement (Pièce B-16) porte la date du 11 septembre 2004. Cette annexe comprend les deux clauses suivantes :

« Les clients sont conscients que ces modifications peuvent entraîner certains retards de livraison et dégagent par le fait même Goyette Duchesne & Lemieux inc. de toute responsabilité face aux retards qui pourraient être occasionnés suite à ces changements _____ (initiales client)

Dû aux changements, la nouvelle date de livraison sera le _____ . »

Ces clauses sont cependant laissées en blanc, sans initiales des Bénéficiaires et sans nouvelle date de livraison précisée.

[124] Monsieur Gaétan Genest, gérant ayant continué le travail de Monsieur Robert après son départ, a également affirmé que si l'escalier modifié avait été commandé le 12 août 2004, la propriété aurait pu être livrée à temps.

[125] Après avoir entendu les témoignages de Madame Réjeanne Séguin, Monsieur Michel Robert, Monsieur Jean-Claude Dumont, Monsieur Gaétan Genest, Monsieur Guy Gauthier, Monsieur Joël Racine, Madame Claudette Gagnon, Monsieur Michel Lussier, Madame Farida Feddag (témoignage par écrit), le Tribunal d'arbitrage est d'avis que le retard de livraison de la propriété est principalement dû à une mésentente quant au changement de l'escalier menant à la mezzanine.

[126] En effet, le Tribunal d'arbitrage croit qu'une simple mésentente de bonne foi s'est produite entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires relativement au changement de l'escalier et son impact sur la date de livraison. Les Bénéficiaires croyaient que le choix nouveau d'un escalier droit, ouvert et autoportant n'allait pas engendrer de retard et que l'Entrepreneur s'occupait du changement. Chez l'Entrepreneur, certaines personnes (Madame Réjeanne Séguin, Monsieur Michel Lussier) croyaient que les bénéficiaires laissaient tomber la demande de changement. Monsieur Michel Robert croyait quant à lui que le changement se faisait tandis que la demande formelle n'avait pas été faite. Madame Feddag, qui ne s'occupe pas normalement d'une telle demande de changement, était entre les deux. Elle gérait les détails de la demande de changement mais n'affirme pas clairement dans sa version écrite que, avant le 1 septembre 2004, elle a avisé les Bénéficiaires que le changement envisagé ou demandé allait occasionner un retard critique provoquant un report de la date prévue de livraison .

[127] À notre avis, la communication et la coordination entre les employés de l'Entrepreneur sur la question du changement de l'escalier auraient dû être plus claires. Devant l'ampleur des conséquences sur la date de livraison pour le changement de

l'escalier, tous les représentants de l'Entrepreneur auraient dû véhiculer le même message, à savoir qu'aucun changement ne serait fait tant et aussi longtemps que la demande expresse et formelle ne serait pas faite, et qu'il y aurait un impact d'au moins trois semaines sur la date de livraison. Par contre, les Bénéficiaires auraient dû être plus vigilants, clairs et décisifs quant à leur choix et auraient dû s'informer de la situation réelle et de ses conséquences, ce qu'ils ont omis de faire.

[128] En conséquence, l'Entrepreneur et/ou de l'Administrateur ne se sont pas déchargés de leur fardeau de preuve à l'effet que le retard de l'escalier est attribuable entièrement aux Bénéficiaires.

[129] Le Tribunal d'arbitrage conclut plutôt, basé sur la preuve soumise devant lui, qu'il y a une responsabilité commune des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur pour le retard de livraison et que ce retard est imputable aux Bénéficiaires dans une proportion de soixante pour cent (60%) et de quarante pour cent (40%) à l'Entrepreneur.

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès *de novo* et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. Il a également bénéficié d'une preuve plus complète que ce qui a été disponible à l'inspectrice-conciliatrice. En somme, le Tribunal d'arbitrage considère que les Bénéficiaires ont leur part de responsabilité dans le retard de livraison, même une part prépondérante dans le retard, mais que l'Entrepreneur doit également assumer, pour la confusion engendrée par les faits relatés ci-haut, une certaine « part de responsabilité » que le Tribunal d'arbitrage fixe à 40%.

[131] Pour le quantum, les Bénéficiaires réclament, à titre de frais de relocalisation et de subsistance, un montant total de trois mille cinq cent quarante-sept dollars et soixante dix-huit cents (3 547,78\$). De ce montant, il a été admis que les frais encourus en août 2004 ne pouvaient être réclamés puisque la livraison de la propriété était prévue pour le 1^{er} septembre 2004. De ce fait, la somme totale admissible réclamée par les Bénéficiaires est de trois mille quatre cent quatre-vingt-dix-sept dollars et trois cents (3 497,03\$).

[132] Lors de l'audition, l'Administrateur a avancé que les Bénéficiaires auraient dû opter pour une solution moins coûteuse et se préparer des repas dans leur appartement loué au lieu de manger constamment au restaurant. Les Bénéficiaires ont alors expliqué que leur logement temporaire ne contenait aucun appareil ménager. Le Tribunal d'arbitrage conclut que les frais réclamés de subsistance des Bénéficiaires ne sont pas excessifs ni déraisonnables.

[133] Les Bénéficiaires ont également requis que le Tribunal d'arbitrage condamne l'Entrepreneur et l'Administrateur au paiement des intérêts au taux légal et de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* sur les sommes dues à compter du dépôt de leur plainte à l'Administrateur, soit le 1^{er} février 2005.

[134] L'Administrateur conteste cette demande et soumet que toute somme accordée ne devrait pas être calculée à compter du 1^{er} février 2005 puisque les Bénéficiaires ont retardé l'audition et que celle-ci aurait pu avoir lieu aussitôt qu'en juin 2005. Étant donné que l'Administrateur et l'Entrepreneur ont toujours consenti aux demandes de report des Bénéficiaires, fondées sur le motif d'avoir une audition commune de toutes les demandes d'arbitrage, le Tribunal d'arbitrage ne peut accepter ce moyen.

[135] L'article 3 de la *Loi sur l'intérêt*² précise :

« 3. Chaque fois que de l'intérêt est exigible par convention entre les parties ou en vertu de la loi, et qu'il n'est pas fixé de taux en vertu de cette convention ou par la loi, le taux de l'intérêt est de cinq pour cent par an. »

[136] L'article 1619 du *Code civil du Québec*³ mentionne :

« 1619. Il peut être ajouté aux dommages-intérêts accordés à quelque titre que ce soit, une indemnité fixée en appliquant à leur montant, à compter de l'une ou l'autre des dates servant à calculer les intérêts qu'ils portent, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé pour les créances de l'État en application de l'article 18 de la Loi sur le ministère du Revenu sur le taux d'intérêt convenu entre les parties ou à défaut, sur le taux légal. »

[137] L'obligation pour l'Entrepreneur de rembourser les frais de relocalisation et de subsistance est, conformément à l'article 9 (3) (a) du *Règlement*, une obligation légale :

[138] Considérant ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage accueille en partie l'appel des Bénéficiaires et condamne l'Entrepreneur à payer à ceux-ci la somme correspondant à 40% des frais admissibles, soit de mille trois cent quatre-vingt-dix-huit dollars et douze cents (1 398,81\$), avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 1^{er} février 2005.

(D) Décision du 5 juillet 2006

Point 15 : Goudron sur les marches et balcon avant

² L.R., 1985, ch. I-15

³ L.Q. 1991, C-64.

[139] Il appert qu'un ouvrier de l'Entrepreneur a, durant la construction, malencontreusement taché le balcon avant de l'immeuble avec du goudron. Les Bénéficiaires ont réclamé que le balcon soit nettoyé de façon à ce que les taches de goudron disparaissent.

[140] L'Entrepreneur a effectué des travaux de nettoyage à plusieurs reprises.

[141] Les Bénéficiaires, malgré ces nombreux travaux de nettoyage, ne sont toujours pas satisfaits du balcon avant. Ils demandent à ce que d'autres travaux soient entrepris. Dans l'éventualité où aucun autre correctif n'est disponible pour améliorer la situation actuelle, ils requièrent que l'Entrepreneur procède au remplacement complet du balcon avant en béton.

[142] L'Administrateur, représenté par l'inspecteur-conciliateur Monsieur Jocelyn Dubuc, indique pour sa part qu'à la suite des travaux de nettoyage effectués, le balcon est dans un état acceptable et que l'Entrepreneur s'est conformé à son ordonnance en faisant disparaître toutes les taches perceptibles sur le balcon. Il indique de plus qu'aucun correctif additionnel n'est disponible, outre le remplacement complet du balcon. À son avis, telle alternative est disproportionnée en regard du préjudice subi par les Bénéficiaires, si préjudice il y a, ce qu'il rejette.

[143] Le Tribunal d'arbitrage a eu l'opportunité de constater lui-même l'état du balcon avant lors de la visite des lieux. À son avis, l'état actuel du balcon avant est acceptable et il serait déraisonnable d'ordonner à l'Entrepreneur de le remplacer. En effet, seules deux petites lignes plus foncées sont à peine visibles, dépendant de l'intensité de la lumière du jour sur le balcon.

[144] Le Tribunal d'arbitrage rejette la demande d'arbitrage concernant la décision du 5 juillet 2006.

5. FRAIS D'ARBITRAGE

[145] Étant donné que les Bénéficiaires ont eu gain de cause sur au moins un point des demandes d'arbitrage concernant les décisions du 14 février 2005 (Plainte 1), du 20 juin 2005 (Plainte 2) et du 21 juin 2005 (Plainte 3), la règle prévue par le Règlement est que l'Administrateur assume seul les frais d'arbitrage pour ces demandes. Cependant, l'Administrateur demande au Tribunal d'arbitrage de condamner les Bénéficiaires au paiement d'une partie des frais d'arbitrage et plus précisément de certains frais encourus pour l'assignation de témoins dont l'utilité et la pertinence des témoignages ont été questionnables.

[146] Le Tribunal d'arbitrage considère que les Bénéficiaires ont assigné des témoins dont la présence n'était pas requise pour le déroulement du dossier et qu'ils ont fait

perdre le temps de plusieurs personnes, des parties et du Tribunal d'arbitrage en assignant des témoins inutiles.

[147] En effet, le témoignage de Monsieur Jocelyn Lévesque, plombier, n'a été d'aucune pertinence et utilité. Ce dernier a été engagé pour l'installation du système de plomberie, qui ne faisait pas l'objet du présent arbitrage. Les frais d'assignation de ce témoin s'élève à 96,39\$.

[148] La présence de Monsieur Denis Boucher n'a également rien apporté au débat. Ce dernier, retenu par les bénéficiaires pour la confection et l'installation des armoires de cuisine, n'aurait jamais dû être assigné dans le cadre du présent arbitrage, et son témoignage n'a porté que sur des éléments non en litige. Les frais d'assignation de ce témoin sont de 89,19\$.

[149] De plus, les Bénéficiaires ont assigné trois personnes pour lesquelles les frais de déplacement ont été avancés alors que les Bénéficiaires ont par la suite choisi de ne pas les faire entendre. Ces personnes sont : Messieurs Archangelo Rossi, Éric Desjardins et Madame Hélène Quirion. Les Bénéficiaires devront rembourser à l'Administrateur les frais d'assignation et de déplacement avancés à ces témoins, qui sont respectivement de 47,32\$, 74,81\$ et 30,14\$.

[150] En conséquence, les Bénéficiaires devront rembourser à l'Administrateur la somme de 337,85\$ pour les frais inutiles encourus pour l'assignation de ces témoins.

[151] Afin de justifier la condamnation des Bénéficiaires à ces frais, le Tribunal d'arbitrage se prévaut de l'article 119 du *Règlement* qui permet à celui-ci de faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. En l'espèce, il serait inéquitable que l'Administrateur assume seul des frais inutiles engendrés par les Bénéficiaires.

[152] En ce qui a trait à la demande d'arbitrage de la décision du 5 juillet 2006 concernant les taches sur le balcon, les Bénéficiaires n'ont pas eu gain de cause sur le point en litige, ce qui donne droit au Tribunal d'arbitrage de répartir les frais. Le Tribunal d'arbitrage condamne à ce titre les Bénéficiaires à payer 150\$ pour les frais d'arbitrage concernant cette demande, le reste des frais étant à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant aux points 9, 10, 11, 13, 16, 19, 22, 27, 28, 29, 39, 40, 41, 42 de la décision de l'Administrateur datée du 14 février 2005;

PREND ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur relativement au point 26 de la décision de l'Administrateur datée du 14 février 2005 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de s'y conformer dans les trente (30) jours suivant la réception de la présente sentence arbitrale;

ACCUEILLE en partie l'appel des Bénéficiaires quant aux points 18 et 21 de la décision de l'Administrateur datée du 14 février 2005 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs nécessaires selon les règles de l'art dans les trente (30) jours suivant la réception de la présente sentence arbitrale. À défaut par l'Entrepreneur de respecter ce délai, **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer les travaux nécessaires selon les règles de l'art dans les trente (30) jours suivants;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage concernant la demande d'arbitrage portant sur la décision du 14 février 2005;

REJETTE la demande des Bénéficiaires quant aux points 61 et 62 de la décision de l'Administrateur datée du 20 juin 2005;

PREND ACTE des engagements de l'Entrepreneur relativement aux points 17 et 60 de la décision de l'Administrateur datée du 20 juin 2005 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de s'y conformer dans les trente (30) jours suivant la réception de la présente sentence arbitrale;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage concernant la demande d'arbitrage portant sur la décision du 20 juin 2005;

ACCUEILLE en partie l'appel des Bénéficiaires à la décision de l'Administrateur datée du 21 juin 2005 ;

CONDAMNE l'Entrepreneur à payer aux Bénéficiaires la somme de mille trois cent quatre-vingt-dix-huit dollars et douze cents (1 398,81\$) avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 1^{er} février 2005, dans un délai de 40 jours à partir de la présente sentence rectifiée, à défaut de quoi, **CONDAMNE** l'Administrateur à payer cette somme aux Bénéficiaires;

CONDAMNE les Bénéficiaires à payer à l'Administrateur la somme de trois cent trente-sept dollars et quatre-vingt-cinq cents (337,85\$) en paiement partiel des frais d'arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage concernant la demande d'arbitrage portant sur la décision du 21 juin 2005;

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires concernant la demande d'arbitrage portant sur la décision de l'Administrateur du 5 juillet 2006;

CONDAMNE les Bénéficiaires à payer au centre d'arbitrage SORECONI (Société pour la résolution des conflits Inc.) la somme de cent cinquante dollars (150,00\$) en paiement des frais d'arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur à payer le solde des frais d'arbitrage concernant la demande d'arbitrage portant sur la décision du 5 juillet 2006.

Me Jeffrey Edwards, arbitre