Régie du Bâtiment

Plan de Garantie no : 073490

SORECONI
Société pour la résolution des conflits Inc.
Dossier : 051010001

M. Pierre Bergeron

Bénéficiaire

-c-

Les Entreprises Robert Gagnon

Entrepreneur

-et-

La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.

Administrateur de la Garantie

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

Arbitre
Me Michel A. Jeanniot
2, Place Alexis Nihon
Suite 1000
Montréal (Québec)
H3Z 3C1

Identification des parties

Bénéficiaires :	*Monsieur Pierre Bergeron* 266,Pente Douce Magog (Québec) J1X 3W3
Entrepreneur:	*Les Entreprises Robert Gagnon.* 655, chemin des Patriotes Saint-Mathias-Sur-Richelieu (Québec) J3L 6A2
Administrateur :	*La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* 5930, boul. Louis-H. Lafontaine Anjou (Québec) H1M 1S7 Et son procureur : Me François Laplante (Savoie Fournier)

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 8 novembre 2005.

Historique du dossier :

29 mars 2004 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie;
3 août 2004 :	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment;
22 septembre 2004 :	Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
23 septembre 2004 :	Lettre du Bénéficiaire à l'Administrateur;
4 octobre 2004 :	Lettre de l'Administrateur au Bénéficiaire;
12 octobre 2004 :	Lettre du Bénéficiaire à l'Administrateur;
27 octobre 2004 :	Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
5 novembre 2004 :	Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
14 décembre 2004 :	Lettre du Bénéficiaire à l'Administrateur;
6 janvier 2005 :	Décision de l'Administrateur et récépissés postaux;
24 janvier 2005 :	Lettre du Bénéficiaire à l'Administrateur;
1er février 2005 :	Lettre de l'Administrateur au Bénéficiaire;
23 février 2005 :	Lettre de l'Administrateur au Bénéficiaire;
9 juillet 2005 :	Lettre du Bénéficiaire à l'Administrateur;
11 août 2005 :	Lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
11 août 2005 :	Deuxième décision de l'Administrateur et récépissés postaux;
31 août 2005 :	Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
5 octobre 2005 :	Lettre du Bénéficiaire à l'Administrateur;

7 octobre 2005 :	Lettre de l'Administrateur au Bénéficiaire;
10 octobre 2005 :	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
14 octobre 2005 :	Lettre de l'Administrateur au Bénéficiaire;
28 octobre 2005 :	SORECONI obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
8 novembre 2005 :	Nomination de l'arbitre;
10 novembre 2005 :	Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;
23 novembre 2005 :	Réception de l'Arbitre d'une lettre du Bénéficiaire;
30 novembre 2005 :	Lettre de l'Arbitre aux Parties;
6 décembre 2005 :	Réception de l'Arbitre des pièces manquantes au dossier par l'Administrateur;
12 décembre 2005 :	Décision de l'Administrateur (plainte 2) et récépissés postaux;
16 décembre 2005 :	Lettre de l'Arbitre au Bénéficiaire;
30 décembre 2005 :	Demande d'arbitrage pour la plainte 2 des Bénéficiaires (contestation de la décision du 12 décembre 2005)
4 janvier 2006 :	Convocation des Parties à l'Audience;
25 janvier 2006 :	Lettre de l'Administrateur aux parties demandant une remise de l'audience;
6 février 2006 :	L'Arbitre coordonne une nouvelle date d'audition;
7 février 2006 :	Lettre de l'Arbitre aux parties, les convoquant à l'audition le 22 mars 2006;
22 mars 2006 :	Audience
	Étaient présents pour le Bénéficiaire : Monsieur Pierre Bregeron Madame Fernande Spooner

Entrepreneur :
Bien que dûment convoquer, il a choisi d'être absent mais après avoir avisé l'Administrateur, lequel (Administrateur) accepte de procéder en son absence (Entrepreneur).

Étaient présents pour l'Administrateur :
Me François Laplante
Madame Joanne Tremblay (inspecteur – conciliateur)
Monsieur Yvan Mireaut (architecte – inspecteur – conciliateur)

Mise en situation :

[1] Nous sommes en présence de trois (3) décisions de l'Administrateur, une première, du 6 janvier 2005, sous la plume de Madame Joanne Tremblay, une décision supplémentaire, du 11 août 2005, sous la plume de Madame Joanne Tremblay et une décision du 12 décembre 2005, sous la plume celle-ci de Monsieur Yvan Mireaut.

[2] Il s'agit de deux (2) demandes d'appel (en arbitrage) une première demande concernant les décisions du 6 janvier et 11 août et une deuxième concernant celle du 12 décembre 2005.

[3] Le 30 décembre 2005, sous la plume du Bénéficiaire, Pierre Bergeron, fut logée une demande de réunion d'actions et d'un commun accord, il a été convenu qu'une saine administration de la justice recommande de faire trancher les différents au cours d'une seule et même séance.

Objection préliminaire :

[4] L'Administrateur, sous la plume de son procureur Me François Laplante, conteste la recevabilité des demandes d'arbitrage du Bénéficiaire et plaide que les demandes ont été formulées manifestement hors délai du moins quant à l'appel formulé des décisions de Madame Joanne Tremblay.

[2] En dépit de la demande du procureur de l'Administrateur d'adresser les représentations d'usage sur leurs moyens d'irrecevabilité avant que débute l'enquête sur le mérite, il fut décidé de procéder (sous réserves de l'objection préliminaire) à l'arbitrage sur les points en appel de la décision du 12 décembre 2005, afin de libérer Monsieur Yvan Mireault pour ensuite aborder les questions de délai.

[3] Tel qu'il en est ma coutume, et afin de faciliter à la fois lecture, compréhension ainsi que repérage des différents soulevés, les prochains points seront identifiés et numérotés en fonction des points qu'ils adressent à leur décision respective.

[4] **1. <u>Escalier menant au sous-sol</u>**
<u>(décision du 12 décembre 2005)</u>

[5] L'Administrateur ici s'engage et l'Arbitre ici prend acte de l'engagement de l'Administrateur à installer un garde-corps approprié et ce, sur toute la longueur de l'escalier menant au sous-sol, du côté gauche (en descente) dudit escalier. L'Administrateur devra adresser ces travaux dans les trente (30) jours ouvrables de la mise à la poste de la présente décision et les Bénéficiaires devront assurer accès à leur propriété en temps utile pour que l'Administrateur puisse se décharger de ses obligations.

[6] **2. <u>Vérification pour la mise à terre du réseau électrique</u>**
<u>(décision du 12 décembre 2005)</u>

[7] L'Administrateur a initié les travaux et a vérifié la mise à la terre du réseau électrique, y compris les circuits des prises de courant et a procédé aux correctifs requis en se conformant à toutes réglementations en vigueur. Les travaux sont complétés dans la mesure où les conditions climatiques le permettaient. L'Administrateur s'engage à les compléter ces travaux dès que les conditions de sol le permettront (i.e. après le dégel).

[8] **3. <u>Dispositif de fermeture automatique de la porte séparant le bâtiment du garage</u>**
<u>(décision du 12 décembre 2005)</u>

[9] L'Administrateur ici s'est engagé et l'Arbitre ici prend acte de l'engagement de l'Administrateur a adresser – ajuster le mécanisme de fermeture de la porte séparant le bâtiment au garage, afin d'obtenir un résultat adéquat et que la fermeture soit fonctionnelle. L'Administrateur devra adresser ces travaux dans les trente (30) jours ouvrables de la mise à la poste de la présente décision et les Bénéficiaires devront assurer accès à leur propriété en temps utile pour que l'Administrateur puisse se décharger de ses obligations.

[10] **4. <u>Formation de glace à certains endroits sur la couverture</u>**
<u>(décision du 12 décembre 2005)</u>

[11] En appel de la décision de l'Administrateur, le Bénéficiaire plaide que résultera de la situation une usure prématurée des bardeaux de sa toiture et que cette usure portera atteinte tôt ou tard à l'intégrité du bâtiment.

[12] Le Bénéficiaire ne se prétend pas expert mais plaide que cette accumulation ne peut être que le résultat d'une perte de chaleur et que ce qui ci-haut précède est de mauvaise augure.

[13] Monsieur Yvan Mireaut (architecte) représente que la formation de tels glaçons n'est pas exclusivement provoquée par une perte de chaleur et qu'aucun constat d'eau à l'intérieur ne fut porté à son attention.

[14] Le Bénéficiaire complète qu'il n'a effectué aucune vérification opportune dans l'entre toit afin de confirmer ou infirmer la position de l'Administrateur.

[15] Je rappelle qu'en appel, le fardeau de preuve incombe à la partie appelante(ici, le Bénéficiaire) et, sans exiger que ce fardeau soit indûment lourd, de l'aveu même du Bénéficiaire, aucune vérification opportune à l'entre toit n'a été adressée.

[16] Je suis d'opinion que le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve sur ce volet et pour cette raison, je maintiens la décision de l'Administrateur.

[17] **5. <u>Avertisseur de fumée qui doit être positionné près des chambres</u>**
(Décision du 12 décembre 2005)

[18] Séance tenante, le Bénéficiaire retire ce poste de réclamation, l'Arbitre constate ce retrait.

[19] **6. <u>Refoulement d'air en provenance de la hotte de la cuisinière par temps froid.</u>**
(Décision du 12 décembre 2005)

[20] La preuve non contredite est à l'effet que cet aspect de la construction est conforme aux règles de l'art, la plaque extérieure est une des deux types de plaque recommandée. Il est certain que par période de froid et de vent, qu'il y a une perte thermique par cette ouverture mais rien ne semble présager qu'elle soit extraordinaire. D'ailleurs, et tel que pour le point 4 précité, le Bénéficiaire n'a pas effectué de vérifications opportunes, un fardeau qui lui incombait.

[21] Pour cette raison, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur sur le point 6.

[22] Dans la collégialité et d'un commun accord, **<u>les points 7 à 12 de la Décision du 12 décembre 2005 ont été adressés collectivement</u>**.

7. **Inspection de la plomberie avant de couler le plancher du sous-sol;**
8. **Fournir un rapport de conformité pour l'installation de la fosse septique et du puits;**
9. **Fournir un certificat de localisation;**
10. **Fournir un plan d'installation des poutrelles et des fermes;**
11. **Poutres, solives et linteaux doivent être choisis selon les charges et les portées admissibles selon le Code National du Bâtiment 95;**
12. **Garde-corps doivent avoir une hauteur de 36 PO. pour une dénivellation de moins de 1,8 m. (6 Pl.) et 42 PO. pour une dénivellation de plus de 1,8 m. (6 Pl.) avec un espacement maximal de 100 mm (4 PO.) entre les barreaux.**

[23] Il ne s'agit pas ici de parachèvement de travaux, de malfaçon, de vice caché, non plus que d'un vice majeur; il s'agit plutôt de grief concernant l'absence de documentation et/ou une demande de confirmation aux règles de l'art (de façon générale) de certains aspects du bâtiment. L'Administrateur a une obligation de résultats, ce qui de mon opinion (avec respect pour toute opinion à l'effet contraire) exclut la fourniture de documentation et/ou de procéder à des vérifications utiles et nécessaires à démontrer que le bâtiment est conforme en tous points aux exigences provinciales, municipales et au Code National du Bâtiment.

[24] Je le rappelle que le Bénéficiaire est en demande et à cet effet, il a (le Demandeur) le fardeau de preuve et doit démontrer qu'une situation est incorrecte, en quel cas, l'Administrateur devra (à l'intérieur des paramètres du Plan de Garantie) faire honneur à ses obligations.

[25] Pour cette raison, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur sur les points 7, 8, 9, 10, 11 et 12.

[26] Toujours d'un commun accord et dans la collégialité, il a été convenu de traiter **les points 13 à 15 de la Décision du 12 décembre 2005 inclusivement en un seul volet**.

13. **Espacement de stationnement doit être situé à plus de 2 mètres de la limite avant du terrain et 1 mètre des limites latérales;**
14. **Entrée de garage doit être à un niveau plus élevé que le centre de la que afin d'évacuer l'eau de surface vers la rue ou le fossé;**
15. **Plantation d'un minimum de deux arbres en façade conformément au règlement municipal.**

[27] Il est exclu de la garantie les espaces de stationnement, les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tel que (entre autres) le terrassement, les allées, etc. (article 4.9 et suivants du Contrat de Garantie).

[28] Pour cette raison, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur sur les points 13, 14 et 15.

Demande d'amendement :

[29] Avant de conclure sur ce rapport d'inspection (12 décembre 2005) et avant d'aborder l'objection préliminaire soulevée par le procureur de l'Administrateur, le Bénéficiaire demande qu'une décision soit prise et/ou ordonnance soit rendue afin que soit vérifié l'état de la fausse sceptique et du champs d'épuration. À l'appui de cette demande, le Bénéficiaire exhibe des photos du champs d'épuration à un stade précis de sa construction. Il complète ses preuves photographiques en affirmant que ce qui est apparent des photos est l'universalité des travaux concernant la fausse sceptique et le champs d'épuration et que le tout fut simplement sans autre formalité subséquemment enterré (sans autre précaution thermique et/ou gaine isolante).

[30] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire plaide qu'il n'était pas présent lors du remblaie, mais qu'il est certain qu'aucun autre matériel (membrane) ne fut installé avant le remplissage. Le Bénéficiaire de plus ne pense pas que les pentes sont conformes au Code National du Bâtiment.

[31] À nouveau, le Bénéficiaire n'a fait aucune vérification diligente. Le Bénéficiaire requiert à l'Administrateur qu'il lui garantisse que cet ouvrage est conforme et/ou qu'il fasse les vérifications d'usage et qu'après constatation (advenant que les travaux ne sont pas conformes) procède à leur(s) correction(s).

[32] Le procureur de l'Administrateur plaide que ce poste de réclamation est entièrement nouveau et que pour cette raison à elle seule, ne doit par être considéré par le soussigné.

[33] Le soussigné a procédé à une révision exhaustive du dossier, entre autres (mais sans toutefois y être limité) les demandes d'arbitrage (et leurs compléments) incluant courriers sous la plume du Bénéficiaire du 30 décembre 2005, 24 janvier 2005, 9 juillet 2005 (demande d'arbitrage du Bénéficiaire du 30 décembre 2005 et 10 octobre 2005). Force nous est de constater qu'aucune référence à la fausse sceptique, aucune référence au champs d'épuration et, aucune référence directe ou indirecte aux eaux usées et/ou le traitement des eaux usées.

[34] Indépendamment du fait que les Bénéficiaires ont ou non satisfait leur fardeau de preuve, indépendamment du fait que l'exercice requis est ou non du ressort de l'Administrateur et/ou du Plan de Garantie à ce seul motif, je le considère irrecevable cette demande.

Sur l'objection préliminaire

[35] Le procureur de l'Administrateur soulève une question de délai et au soutien de son argumentation précise :

35.1 Décision de Joanne Tremblay, 6 janvier 2005. Une décision qui regroupe dix-sept (17) points.

35.2 Le Bénéficiaire admet réception de cette décision le ou vers le 13 janvier 2005.

35.3 Il s'ensuit un échange de correspondances touchant entre autres les points couverts par la décision du 6 janvier et entre autres (et non la moindre) une correspondance de l'Administrateur datée du 1er février 2005, rappelant au Bénéficiaire que pour tout aspect de la décision du 6 janvier précitée dont il (le Bénéficiaire) désire contester le bien-fondé, il doit se prévaloir de ses droits au processus d'arbitrage et pour se faire, l'Administrateur lui fournit les précisions utiles et nécessaires.

35.4 Le Bénéficiaire admet avoir reçu cette correspondance du 1er février le ou vers le 8 février 2005.

[36] S'il n'était clair pour le Bénéficiaire que son délai d'appel de la décision du 6 janvier 2005 n'avait commencé à courir de sa réception par courrier recommandé, le 18 janvier 2005, la correspondance de l'Administrateur du 1er février ne laissait plus planer aucune doute.

[37] Le Bénéficiaire n'a pas contesté le bien-fondé des rapports de décisions de l'Administrateur des 6 janvier et 11 août 2005, avant la demande d'arbitrage tout incluse du (ou vers le) 10 octobre 2005.

[38] La décision supplémentaire du 11 août 2005 a été reçue par les Bénéficiaires le ou vers le 18 août 2005, tel qu'en fait foi l'avis de réception recommandé, émis par Poste Canada et, tel que ci-haut précédemment repris, il est admis et incontesté de tous que la demande d'arbitrage a été reçue le ou vers le 10 octobre 2005.

[39] À première vue, cette seule et unique demande d'arbitrage, pour les deux (2) décisions précitées, appert hors délai.

[40] Le délai de trente (30) jours à compter de la date où les Bénéficiaires ont acquis connaissance de la décision de l'Administrateur, est un délai de rigueur. L'Arbitre peut néanmoins relever des conséquences de son retard la partie qui démontre qu'elle a été, en faits, dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

[41] La preuve établit qu'une première demande d'arbitrage a été préparée et transmise par les Bénéficiaires dans les cinq (5) jours ouvrables de leur réception de la décision supplémentaire du 11 août 2005. Cette demande d'arbitrage avait été adressée à une firme d'arbitrage (autre que *SORECONI*), le *GAMM* (*Groupe Arbitrage et de Médiation sur Mesure*) mais, malheureusement, à une mauvaise adresse.

[42] Il est à noter que les Bénéficiaires ont bien copié l'adresse qui leur fut transmise par l'Administrateur, l'Administrateur étant responsable de cet imbroglio.

[43] Les Bénéficiaires furent informés de cette erreur que le 29 août 2005, alors que leur courrier leur fut retourné par *Poste Canada*.

[44] S'en suivirent quelques tentatives infructueuses du Bénéficiaire à contacter ce bureau d'arbitrage avec le résultat qu'en date du ou vers le 6 septembre suivant, ils transmirent une nouvelle demande d'arbitrage, cette fois-ci à l'attention de la « *Société pour la Résolution des Conflits SORECONI* ».

[45] Comble de mésaventures entre l'envoi postal de l'Administrateur et le 6 septembre, *SORECONI* avait déménagé son siège social et les Bénéficiaires furent informés de cette situation à nouveau par *Poste Canada*. À nouveau, des démarches ont été initiées pour trouver l'adresse de *SORECONI* et le 6 octobre suivant, un courrier recommandé fut expédié par les Bénéficiaires. Des discussions s'en suivirent avec les Administrateurs de *SORECONI*, information fut alors transmise sur la façon et/ou méthodologie à suivre avec le résultat qu'une confirmation électronique de la demande d'arbitrage fut émise le 10 octobre 2005.

[46] Je suis d'opinion que les Bénéficiaires ont formulé une demande d'arbitrage dans les trente (30) jours à compter de la date où ils ont acquis connaissance de la décision supplémentaire du 11 août 2005 et que si aucune confirmation de réception de cette demande ne fut émise avant le 10 octobre 2005, je suis d'opinion que les explications soumises, pièces et documents à l'appui me démontrent que je peux les relever de la conséquence de leur retard, étant d'opinion qu'ils ont démontré, à ma satisfaction, qu'ils étaient en faits, dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

[47] Donc, et suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que les explications soumises proposent que le délai entre le 18 août 2005 et le 10 octobre 2005 soit raisonnable dans les circonstances. Je ne pourrais, pour ce volet précis, faire droit à l'objection préliminaire du procureur de l'Administrateur.

[48] Il en et tout autre pour la recevabilité de la demande qui veut réformer la décision du 6 janvier 2005.

[49] Les Bénéficiaires ont reconnu réception de la correspondance de l'Administrateur du 1er février 2005, se rappellent l'avoir lue le ou vers le 8 février 2005, et rien dans la preuve suggère une impossibilité d'agir avant qu'ils ne l'ont fait, le 23 août 2005.

[50] Nul ne peut plaider sa propre turpitude et la simple ignorance du délai de trente (30) jours prévu à l'article 19 du Règlement (considérant la mise en garde et le rappel de ce délai le 1er février 2005) ne constitue pas une raison de la violation du délai, le motif qu'il y avait des discussions en cours ne repose sur aucun fondement juridique et manifeste une certaine désinvolture.

[51] Contrairement aux éléments d'août et septembre 2005, la preuve ne révèle pas qu'il s'agit ici de l'erreur ou de la négligence d'un tiers mandataire ou d'un conseiller des Bénéficiaires, situation dans laquelle l'arbitre aurait alors pu (tel que ci-haut) avoir une certaine discrétion pour accorder une permission spéciale.

[52] Or, manifestement, les Bénéficiaires ne sont plus dans le délai prévu à l'article 19 du Règlement pour en appeler de la décision du 6 janvier 2005 et je me dois d'accepter l'objection préliminaire à la décision du 6 janvier 2005.

Sur la décision du 11 août 2005

[53] Ici, et tel que pour la décision du 12 décembre 2005, je me permettrai de numéroter les prochains paragraphes en fonction des points qu'ils adressent à la décision précitée du 11 août 2005.

[54] **19. Joints de gypse au sous-sol.**
(Décision du 11 août 2005)

[55] L'Entrepreneur devait appliquer un ruban sur les joints de gypse au sous-sol, le Bénéficiaire représente que ces travaux ont été faits, qu'il en est satisfait. Je prends acte de cette admission et je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation.

[56] **20. <u>Échangeurs d'air</u>**
(Décision du 11 août 2005)

[57] L'Entrepreneur devait appliquer un ruban sur les échangeurs d'air, le Bénéficiaire représente que ces travaux ont été faits, qu'il en est satisfait. Je prends acte de cette admission et je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation.

[58] **1. <u>Toiture de la galerie avant</u>**
(Décision du 11 août 2005)

[59] L'Entrepreneur ayant fait défaut d'adresser certains travaux convenus par la décision du 11 août 2005, l'Administrateur a assumé cette responsabilité et les correctifs requis sont faits afin que la toiture de la galerie avant ne laisse plus l'eau s'infiltrer. Le Bénéficiaire admet que ces travaux ont été faits, que la toiture ne laisse plus l'eau s'infiltrer et je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation.

[60] **18. <u>Prises électriques au sous-sol.</u>**
(Décision du 11 août 2005)

[61] Cet élément regroupe en partie le point 2 de la décision du 12 décembre 2005, et sujet aux travaux de raccordement de la mise à la terre du réseau électrique, qui ne pourra être adressé avant les conditions climatiques le permette (i.e. dégel du sol), le Bénéficiaire se déclare satisfait des travaux.

[62] **17. <u>Qualité de l'eau potable soutirée du puits</u>**
(Décision du 11 août 2005)

[63] L'Administrateur représente que les travaux visés par la section 17 et plus particulièrement **<u>17.1 à 17.5</u>** inclusivement ont été adressés à l'exception de la deuxième analyse qui doit être effectuée en fonction de 17.4. Cette deuxième analyse, devant être espacée d'au moins trente (30) jours de la première, n'avait toujours pas eu lieu au moment de l'enquête et audition sur le mérite. J'ordonne donc que cette dernière analyse ait lieu dans les trente (30) jours ouvrables de la mise à la poste de la présente décision.

[64] Les Bénéficiaires ont soulevé un doute quant au traitement choc de désinfection du puits et du réseau de plomberie dont fait référence le point 17.3.

64.1 Séance tenante, l'Administrateur exhibe documentation au soutien de ce traitement choc, les Bénéficiaires se rappellent qu'un traitement a été effectué, mais questionnent si cedit traitement peut

ou non être qualifié de « traitement choc ». Les parties conviennent de s'en remettre à la nouvelle analyse à être effectuée afin de satisfaire 17.4.

[65] Les Bénéficiaires de plus exhibent une partie de tubulure extraite du réseau de plomberie de la résidence soulevant et démontrant qu'elle est tapissée à l'intérieur de dépôt ferreux. Il est à noter que cette tubulure fut extraite du réseau de plomberie en mars 2005, avant le traitement choc de désinfection.

[66] J'ignore quel est l'état présent de la tubulure. Indépendamment de toute décoloration et/ou dépôt, l'Administrateur a une obligation de résultats et les dernières analyses d'eau, 17.4 *infine*, scelleront définitivement cette question.

[67] **17 B) Chauffe-eau**
(Décision du 11 août 2005)

[68] L'Administrateur devait effectuer les travaux et/ou correctifs sur le chauffe-eau, le Bénéficiaire représente que ces travaux ont été faits, qu'il en est satisfait. Je prends acte de cette admission et je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation.

[69] **17 C) Cabinets d'aisance et douche tachés**
(Décision du 11 août 2005)

[70] L'Administrateur devait effectuer les travaux et/ou correctifs, le Bénéficiaire représente que ces travaux ont été faits, qu'il en est satisfait. Je prends acte de cette admission et je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation.

[71] **17 D) Déficience de la qualité de l'eau quant aux qualités physico-chimique de l'eau en fer, sodium et matières totales.**
(Décision du 11 août 2005)

[72] L'Administrateur devait effectuer les travaux et/ou correctifs, le Bénéficiaire représente que ces travaux ont été faits, qu'il en est satisfait. Je prends acte de cette admission et je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation.

[73] **5. Apport de l'eau de puits au sous-sol**
(Décision du 11 août 2005)

[74] L'Administrateur devait effectuer les travaux et/ou correctifs, le Bénéficiaire représente que ces travaux ont été faits, qu'il en est satisfait.

Je prends acte de cette admission et je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation.

[75] **7. <u>Mur de gypse de la salle de bain de l'étage</u>**
(Décision du 11 août 2005)

[76] Il s'agit ici d'une imperfection à la partie inférieure du mur entre le cabinet d'aisance et l'unité du lavabo, une irrégularité dans le gypse et/ou plâtre qui, bien que palpable à main nue, est difficilement discernable à l'œil. Je ne puis accorder à cet élément l'importance d'une malfaçon et pour cette raison, je maintiens la décision de l'Administrateur.

[77] **9. <u>Palier du rez-de-chaussée</u>**
(Décision du 11 août 2005)

[78] J'ai pu constater que des réparations au gypse avaient été effectuées, nul mot a été dit sur qui a effectué ces réparations et/ou pour le compte de qui elles ont été faites. Dans le doute, et en l'absence de preuve, un fardeau qui incombe à la partie appelante, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur, d'autant plus que cette décision se limitait à fournir de la peinture aux Bénéficiaires, ce qui je crois comprendre a déjà été fait.

[79] En vertu de l'article 123 du Règlement, et vu que les Bénéficiaires ont obtenu gain de cause sur au moins un des aspects de la réclamation, je départage les coûts d'arbitrage également entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, et si l'Entrepreneur n'opère plus commercialement, aux entiers frais et dépens de l'Administrateur.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage;

DÉCLARE que le délai d'appel (demande d'arbitrage) de la décision du 11 août 2005, à savoir entre le 18 août 2005 et le 10 octobre 2005 est raisonnable dans les circonstances, les Bénéficiaires ayant démontré à ma satisfaction qu'ils étaient en faits dans l'impossibilité d'agir plus tôt, i.e. que les explications soumises proposent que le délai entre le 18 août 2005 et le 10 octobre 2005 est raisonnable dans les circonstances;

ACCUEILLE l'objection préliminaire quant à la recevabilité de l'appel (demande d'arbitrage) logée sur la décision du 6 janvier 2005;

ORDONNE à l'Administrateur d'adresser les travaux afin qu'il donne suite à ses engagements et complète ses travaux, dans les trente (30) jours ouvrables de la mise à la poste de la présente décision et **ORDONNE** aux Bénéficiaires d'assurer accès à leur propriété en temps utiles pour que l'Administrateur puisse

se décharger de ses obligations concernant les points 1, 2 et 3 de la décision du 12 décembre 2005, les points 17.4 et 18 de la décision du 11 août 2005;

CONSTATE que les travaux ont été faits et que les Bénéficiaires en sont satisfaits quant aux points 1, 5, 17 B, 17 C, 17 D, 19 et 20 de la décision du 11 août 2005;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur sur le point 4, les points 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 15 de la décision du 12 décembre 2005

MAINTIENT la décision de l'Administrateur sur le point 7 et le point 9, de la décision du 11 août 2005

REJETE la demande d'amendement afin d'inclure à la présente décision, références à la fausse septique, aux champs d'épuration, aux eaux usées et/ou aux traitements des eaux usées.

Montréal, ce 29 mars 2006

_____

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI