

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
M. Roberto Panetta
Mme Giovanna Panetta

Bénéficiaires / demandeurs

c.
9096-2556 Québec Inc.
Entrepreneur

et
La Garantie d.b.r.n. de l'APCHQ
Administrateur du plan de garantie

N° dossier Garantie : 033493
N° dossier SORECONI : 060914001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Méryneau
Pour les bénéficiaires :	Me Michel Brunet
Pour l'entrepreneur :	Non représenté
Pour l'administrateur :	Me Patrick Marcoux
Dates d'audience :	8 novembre & 6 décembre 2006
Lieux d'audience :	Bureaux de Me Brunet & de l'arbitre
Date de la décision :	26 décembre 2006

CONFÉRENCE PRÉLIMINAIRE

[1] Suite à la visite des lieux à 9.30 heures le 8 novembre 2006, l'arbitre tient une conférence préliminaire au bureau du procureur des bénéficiaires, Me Michel Brunet, à laquelle participent également Me Patrick Marcoux, procureur de l'administrateur, et M. Alain Deschesnes T.P., inspecteur/conciliateur.

[2] L'entrepreneur, dûment convoqué par courrier recommandé, ne se présente pas à l'audience.

[3] Les parties reconnaissent accepter la nomination de l'arbitre soussigné et sa compétence pour entendre et trancher le différend qui les oppose.

[4] L'arbitre s'enquiert auprès des bénéficiaires des raisons qui les ont amenés à formuler leur demande d'arbitrage contestant tous les éléments qui leur sont favorables dans la décision de l'administrateur datée du 16 mai, du 7 juin et du 5 septembre 2006 et ne contestant pas ceux qui leur sont défavorables.

[5] Les bénéficiaires répondent qu'ils croyaient, ce faisant, améliorer leurs chances d'obtenir l'aide de l'administrateur pour compléter les travaux inachevés de construction de leur maison laissée en plan par l'entrepreneur.

[6] Les bénéficiaires confirment qu'ils appellent de l'addenda, daté du 5 septembre 2006, à la décision de l'administrateur du 16 mai 2006, relatif au dépôt en fidéicommiss d'une somme de \$50,350.00 en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur.

[7] Le procureur des bénéficiaires, mandaté depuis peu, déclare ne pas être en mesure de procéder et demande la remise de l'audition.

[8] Le procureur de l'administrateur s'objecte à la remise et se déclare prêt à procéder.

[9] L'arbitre reconnaît que le procureur des bénéficiaires n'est manifestement pas en mesure de procéder et il accorde la remise de l'audition qui sera tenue, toutes les parties y consentant, le 6 décembre 2006 à son bureau.

AUDITION LE 6 DÉCEMBRE 2006

[10] Outre les bénéficiaires et leur procureur, Me Michel Brunet, sont présents Me Patrick Marcoux, procureur de l'administrateur, et M. Alain Deschesnes T.P., inspecteur/conciliateur et témoin expert.

LES FAITS

[11] Suite à la signature du contrat préliminaire le 10 novembre 2001, prévoyant une date (non spécifiée) d'occupation en novembre 2002, les bénéficiaires signent, le 22 décembre 2005, devant Me Érika Teesdale, notaire, l'acte d'acquisition de leur maison dont la construction n'est pas encore terminée.

[12] Ce même jour, devant la notaire, les bénéficiaires signent le formulaire de réception du bâtiment contenant la liste préétablie des éléments à vérifier qui devront être complétés par l'entrepreneur.

[13] Malgré les demandes répétées des bénéficiaires, l'entrepreneur n'exécute pas les travaux pour terminer la construction du bâtiment.

[14] Le 20 février 2006, les bénéficiaires portent plainte auprès de l'administrateur et demandent son intervention dans ce dossier.

[15] Le 28 février 2006, l'administrateur donne l'avis de 15 jours à l'entrepreneur de donner suite à la plainte des bénéficiaires.

[16] L'entrepreneur n'ayant pas donné suite à l'avis de 15 jours, Monsieur Robert Prud'homme procède à l'inspection du bâtiment le 31 mars 2006, en l'absence de l'entrepreneur, et produit la décision de l'administrateur le 16 mai 2006.

[17] À la demande des bénéficiaires, M. Prud'homme procède à un complément d'inspection le 7 juin 2006 et produit un addenda à la décision du 16 mai 2006.

[18] Comme l'entrepreneur n'a pas donné suite aux décisions précédentes, M. Prud'homme émet un addenda, daté du 5 septembre 2006, demandant aux bénéficiaires de déposer en fidéicommiss la somme de \$50,350.00 pour que soient parachevés par l'administrateur les travaux décrits aux décisions émises les 16 mai et 7 juin 2006 aux points 1 à 27 et 41.

[19] Le 14 septembre 2006, les bénéficiaires appellent de cet addenda à la décision du 16 mai et à l'addenda du 7 juin 2006.

PREUVE DES BÉNÉFICIAIRES

[20] Me Brunet assigne comme témoin M. Michel Nader, l'entrepreneur qui a réalisé le développement de 63 maisons, en quatre phases, dans lequel se situe le bâtiment des bénéficiaires.

[21] En réponse aux questions de Me Brunet, M. Nader donne les réponses suivantes :

- Il admet que les sommes apparaissant en B-1 (\$176,933.81) ont été versées par les bénéficiaires à son entreprise ou, à sa demande, à des fournisseurs, avant de signer l'acte notarié;
- Il admet que les sommes apparaissant en B-2 (\$63,650.00) ont également été versées par les bénéficiaires à différents fournisseurs;
- Il estime la valeur de la maison, y compris les ajouts décrits à l'Annexe C du contrat préliminaire, à \$353,000.00;
- Il admet que le chantier allait mal et qu'il y avait du retard dans l'exécution des différents travaux;
- À compter de 2005, il admet avoir demandé aux bénéficiaires de payer directement les fournisseurs ou les sous-entrepreneurs pour permettre de continuer les travaux.
- Il admet avoir demandé aux bénéficiaires de lui remettre \$20,000.00 comptant le 10 juillet 2004 parce ses comptes de banque étaient gelés;
- Il admet avoir reçu de Me Antonio Sciascia, avocat consulté par les bénéficiaires à l'époque, une lettre datée du 22 novembre 2005, déposée comme pièce B-6, lui demandant comment il entendait exécuter ses obligations et procéder à l'acte de vente;
- Il affirme avoir fait plusieurs inspections du chantier avec le bénéficiaire dans le mois précédant la signature de l'acte notarié estimant avoir satisfait à son obligation relative à l'inspection préalable à la réception du bâtiment;
- Il confirme avoir signé la liste préétablie d'éléments à vérifier en présence du notaire et des bénéficiaires le 22 décembre 2005;
- Il reconnaît que c'est la notaire qui a exigé la signature du formulaire de réception du bâtiment avant de procéder à la signature de l'acte notarié;
- Il admet avoir expédié le formulaire de réception du bâtiment à l'administrateur au retour de ses vacances d'hiver en janvier 2006;
- Il estime à \$40,000.00 / \$45,000.00 la valeur des travaux à compléter décrits au formulaire de réception du bâtiment;
- Il reconnaît que les travaux en cours le 22 décembre 2005 par un sous-entrepreneur avaient été payés par les bénéficiaires;

- Suite à la décision favorable aux bénéficiaires de l'administrateur datée du 16 mai 2006, il croyait pouvoir fournir les matériaux et que l'administrateur fournirait la main d'œuvre pour compléter les travaux décrits au formulaire de réception du bâtiment;
- Il reconnaît n'avoir exécuté aucun des travaux requis pour terminer le bâtiment après la signature de l'acte notarié;
- Il reconnaît que la somme de \$155,600.00 déboursée par les bénéficiaires chez la notaire a été utilisée pour payer les hypothèques légales, dont la liste apparaît en B-5 et qui sont mentionnées à l'article 1 de l'acte notarié du 22 décembre 2005, qui grevaient leur maison. Il déclare de plus qu'aucune partie de cette somme ne lui a été versée;
- Il était urgent de finaliser l'acte de vente chez la notaire puisque l'avis de 60 jours avait été servi à l'entrepreneur par RCB Holdings Limited pour défaut de paiement d'une somme de \$95,000.00, apparaissant en B-3 (Mémoire de répartition du vendeur) utilisée pour financer l'ensemble du projet. L'ensemble des hypothèques légales constituait une dette de \$60,500.00;
- Selon lui, les bénéficiaires devaient déboursier une somme de \$155,600,00 . en plus de tous les montants qu'ils lui avaient déjà versés ainsi qu'aux entrepreneurs, pour éviter la saisie du bâtiment. Tel qu'il apparaît en B-1, les bénéficiaires ont effectivement versé \$155,600.00 pour conclure l'achat de leur maison;
- Quelques semaines après la vente de la maison, il confirme avoir admis aux bénéficiaires qu'il n'avait plus les moyens de compléter leur maison;
- Il a pris connaissance des trois décisions de l'administrateur suite aux plaintes des bénéficiaires et n'y a pas donné suite.

[22] À une question de Me Marcoux, l'entrepreneur affirme que la dernière partie du deuxième paragraphe de l'Article de l'acte de vente intitulé « PRIX », a été incluse dans l'acte de vente de toutes les maisons du projet. Elle est à l'effet pour

« l'acquéreur d'assumer le coût des travaux pour terminer la maison , hormis les travaux mentionnés à l'étape 5 du formulaire de l'APCHQ, il n'y aurait pas eu vente et que cette acceptation de la part de l'acquéreur est une condition essentielle de l'acte de vente, le tout à l'entière exonération du vendeur et du notaire soussigné »

[23] Me Marcoux dépose, comme pièce A-9, copie de la lettre de Me Sciascia datée du 23 novembre 2005, demandant à l'administrateur « d'enquêter dans cette affaire dans les meilleurs délais ».

[24] Le procureur des bénéficiaires demande ensuite à Me Érika Teesdale, notaire de la transaction, de témoigner.

[25] Aux questions de Me Brunet, Me Teesdale donne les réponses suivantes :

- Elle a présidé à la vente de 60 des 64 maisons du projet Domaine Beaubois;
- En novembre 2005, elle a rencontré les bénéficiaires accompagnés de Me Sciascia pour les informer des charges contre leur propriété : RCB Holding avait obtenu jugement parce que l'entrepreneur ne payait pas les intérêts sur ce prêt;
- Me Sciascia a exigé qu'une entente intervienne avec tous les créanciers avant de finaliser l'acte d'achat par les bénéficiaires;
- Elle dépose la pièce B-4 décrivant l'état de la situation en novembre 2005 ainsi que les démarches entreprises auprès des créanciers qui ont permis la signature de l'acte de vente;
- En B-4, elle écrit que
« le vendeur n'a rien reçu du produit de la vente et tout l'argent (versé par les bénéficiaires) a été utilisé pour rembourser les charges affectant la propriété. Conséquemment, il n'y avait aucun argent à conserver en fidéicommis pour finaliser la construction de la maison »;
- En B-4, elle ajoute : *« à l'Étape 5 le vendeur a promis de bonne foi de fournir de la main d'œuvre pour finir leur maison ».*

[26] Poursuivant son témoignage, Me Teesdale confirme que l'entrepreneur a inscrit dans le formulaire de l'Étape 5 uniquement les travaux qu'il croyait être en mesure de faire réaliser par ses employés et non pas la liste complète des éléments à corriger et/ou à parachever. Elle n'a pas été impliquée dans la rédaction de ce formulaire. La signature du formulaire de réception du bâtiment par les bénéficiaires a été donnée uniquement pour que la vente se fasse.

[27] Étant donné l'état précaire des finances du vendeur, Me Teesdale a jugé bon d'insérer le paragraphe 1 dans l'Article de l'acte de vente traitant des obligations de l'acheteur par lequel les bénéficiaires acceptent

« de prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, à l'exclusion le (sic) parachèvement de tous les travaux mentionnés sur le certificat de parachèvement des travaux de l'APCHQ (Étape 5) signé par les parties ce même jour. »

[28] Au deuxième paragraphe de l'Article du contrat de vente intitulé « PRIX », le montant de \$27,044,43 correspond au montant déboursé par les bénéficiaires pour

l'acquisition de la pierre et de la brique. Me Teesdale confirme que la dernière partie du deuxième paragraphe de cet Article , à l'effet pour

« l'acquéreur d'assumer le coût des travaux pour terminer la maison, hormis les travaux mentionnés à l'étape 5 du formulaire de l'APCHQ, il n'y aurait pas eu vente et que cette acceptation de la part de l'acquéreur est une condition essentielle de l'acte de vente , le tout à l'entière exonération du vendeur et du notaire soussigné. »

a été incluse dans l' acte de vente de toutes les maisons du projet.

[29] Me Teesdale avait l'impression que l'entrepreneur compléterait des travaux d'une valeur d'environ \$50,000.00 après la signature de l'acte de vente.

[30] Enfin, Me Teesdale soumet qu'elle avait l'accord de Me Sciascia, alors avocat des bénéficiaires, pour procéder à la transaction.

[31] À la demande de Me Marcoux, elle dépose, comme pièce A-11, la télécopie de Me Sciascia, datée du 22 décembre 2005, précisant les conditions devant être satisfaites pour compléter la transaction. Ces conditions se retrouvent dans le libellé de l'acte notarié.

[32] En réponse aux questions de Me Marcoux, elle confirme :

que la valeur des hypothèques légales payées à même le produit de la vente est de \$60,000.00;

qu'elle savait que les créances des sous-entrepreneurs ne sont pas couvertes par le plan de garantie des maisons neuves;

que Me Sciascia savait que les bénéficiaires ne pouvait être remboursés pour un montant supérieur à \$30,000.00 pour les acomptes versés à l'entrepreneur si ce dernier manque à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment.

[33] Me Brunet demande ensuite à Madame Panetta, bénéficiaire, de témoigner. Ce qu'elle fait dans les termes suivants :

- Elle confirme avoir signé le formulaire de réception du bâtiment en présence de la notaire le 22 décembre 2005;

« parce que l'entrepreneur ne pouvait faire plus que ça et qu'elle devait signer sinon elle perdait la maison »;

- En désespoir de cause, Me Sciascia avait recommandé aux bénéficiaires de signer l'acte notarié;

- En juin 2005, elle était prête à passer chez le notaire mais l'entrepreneur remettait toujours la signature à plus tard. Il a fait traîner les choses jusqu'en décembre 2005;
- « Si on avait signé en juin, il n'y aurait pas eu d'hypothèques légales » affirme Madame Panetta;
- Avant la répartition de l'hypothèque légale de \$43,000.00 d'Hydro Québec sur quatre maisons, le montant total lui était réclamé. Le paiement de cette créance aurait porté le coût de leur maison à \$500,000.00;
- La notaire n'a pas fait la preuve documentaire que la créance de RCB Capital au montant de \$95,000.00, répertoriée en B-3 (Mémoire des répartitions) grevait uniquement leur maison. En B-5 (Index des immeubles) le montant de la créance radiée de RCB Holdings Limited n'est pas mentionné.

[34] Madame Panetta affirme qu'après la période des Fêtes, elle a communiqué à plusieurs reprises avec l'entrepreneur qui promettait de finir les travaux mais ne le faisait pas. Il y avait du gyproc entreposé dans leur maison. Elle a parlé à un sous-traitant qui sortait ce matériau de leur maison parce qu'il n'avait pas été payé.

[35] Le 20 février 2006, les bénéficiaires portent plainte à l'administrateur du Plan de garantie

[36] À la demande de Me Brunet, Monsieur Panetta, bénéficiaire, témoigne comme suit :

- Il est d'accord avec le témoignage de Madame Panetta;
- Le fournisseur de la pierre et de la brique a exigé d'être payé comptant : ce qu'il a fait;
- Avant de passer chez la notaire, il a dit à l'entrepreneur qu'il ne lui devait pas plus de \$80,000.00, compte tenu de tout ce qu'il avait déjà payé (selon B-1 et B-2), pour finaliser l'acquisition de la maison. Pourtant il a dû déboursier \$155,600.00 pour conclure l'acte d'achat devant la notaire.

[37] Me Marcoux demande ensuite à M. Panetta s'il voit une différence entre le formulaire de réception du bâtiment, apparaissant en A-12, signé devant la notaire et celui qu'il a transmis à l'administrateur le 20 février 2006, apparaissant en A-2, lors de l'ouverture de son dossier de réclamation. M. Panetta reconnaît qu'il a ajouté les éléments à parachever qui auraient dû être inclus dans la version signée devant la notaire.

[38] Me Brunet déclare la preuve des bénéficiaires close.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

[39] Me Marcoux déclare qu'il n' a pas de preuve supplémentaire à offrir et se dit prêt à plaider.

PLAIDOIRIE DES BÉNÉFICIAIRES.

[40] Me Brunet argumente comme suit :

- Après avoir consulté un avocat et la notaire, les bénéficiaires ont signé l'acte de vente du 22 décembre 2005 pour éviter la saisie de leur maison par les créanciers de l'entrepreneur qui détenaient une charge sur leur maison.

- Tout au long de la construction de leur maison, les bénéficiaires, à la demande de l'entrepreneur, ont payé directement des fournisseurs de matériaux et de services, et ont fait office de banquier en lui faisant des versements au comptant.

- Le 22 décembre 2005, les témoins entendus ont tous admis que la liste des éléments à vérifier lors de la réception du bâtiment était incomplète et ne comprenait que les travaux que l'entrepreneur croyait pouvoir réaliser après la signature de l'acte de vente.

- Aucune preuve ne fut faite que la somme de \$95,000.00 attribuée à RCB Capital à même le déboursé fait par les bénéficiaires le jour de la transaction constituait une charge sur la seule maison des bénéficiaires. Cette créance était plutôt un « floater » pour le financement de l'ensemble des bâtiments qui restaient à être complétés dans le projet.

- Le rapport de l'Index des immeubles, en B-5, est incomplet et n'est pas fiable.

- Les bénéficiaires s'expliquent mal comment l'hypothèque légale de Hydro Québec est passée \$43,774.75 (selon B-5 Index des immeubles) à \$10,000.00 selon B-3 (Mémoire des répartitions).

- Son analyse des éléments financiers reliés aux montants versés directement à l'entrepreneur, à ceux versés directement aux fournisseurs de produits et services ajoutés au versement de \$155,600.00 le jour de la transaction, fait en sorte qu'il conclut que les bénéficiaires ont payé \$50,000.00 de trop pour une maison dont la construction est inachevée.

- Même si l'avocat des bénéficiaires avait demandé une enquête de l'administrateur sur la situation de ce bâtiment un mois avant la transaction, ce dernier ne s'est occupé du dossier que suite à la réclamation des bénéficiaires le 20 février 2006 alors que les dommages étaient faits. Selon lui, l'administrateur ne s'est pas déchargé de ses responsabilités en vertu du Plan de garantie.

- Les bénéficiaires demandent à l'arbitre de renverser la décision de l'administrateur d'exiger le dépôt en fidéicomis de plus de \$50,000.00 pour garantir le coût des travaux de parachèvement de la construction de leur maison.
- Enfin, les bénéficiaires ont droit à une compensation pour les préjudices subis parce que l'entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment.

PLAIDOIRIE DE L'ADMINISTRATEUR

[41] Me Marcoux argumente comme suit :

- Le fardeau de la preuve appartient à la partie qui appelle de la décision de l'administrateur, en l'occurrence celle du 5 septembre 2006.
- La garantie des maisons neuves prévoit le remboursement d'acompte par les bénéficiaires ne dépassant pas \$30,000.00 avant la réception du bâtiment.
- Les exclusions du contrat préliminaire ne sont pas couvertes par le Plan de garantie des maisons neuves.
- Les bénéficiaires ont fait le choix de signer l'acte de vente afin de protéger des montants beaucoup plus considérables qu'ils avaient déboursés depuis la signature du contrat préliminaire.
- Ils ont fait ce choix sur les conseils de leur avocat qui a donné instruction à la notaire de radier les charges grevant l'immeuble avant de finaliser la transaction.
- Les bénéficiaires savaient que les travaux nécessaires pour terminer la construction de leur immeuble valaient plus de \$27,000.00.
- Les bénéficiaires ont produit un formulaire bonifié de réception du bâtiment lors de leur réclamation du 20 février 2006 auprès de l'administrateur. La décision du 16 mai et celle du 7 juin 2006 ont reconnu en partie ces réclamations et le coût des travaux a été estimé à \$50,350.00.
- Tel que prévu à l'article 11 du Règlement sur le Plan de garantie, le bénéficiaire doit faire retenir toute somme d'ûe pour le paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter les travaux.

[42] Me Marcoux dépose deux décisions arbitrales ordonnant à des bénéficiaires de faire le dépôt en fidéicomis des sommes requises pour se conformer aux dispositions de l'article 11 du Règlement.

ANALYSE DE LA PREUVE

[43] Les éléments suivants découlent de la preuve documentaire déposée et de la preuve testimoniale entendue.

[44] L'entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment par les bénéficiaires.

[45] L'entrepreneur a également manqué à ses engagements décrits au paragraphe 13o de l'Annexe II du Règlement sur le Plan de garantie.

[46] Tel manquement a pour conséquence de remettre en cause la date de réception du bâtiment à l'origine des différents délais de garantie de un, trois ou cinq ans.

[47] La liste des éléments à vérifier lors de la réception du bâtiment était incomplète et ne comprenait que les travaux que l'entrepreneur croyait pouvoir réaliser après la signature de l'acte de vente.

[48] La décision du 16 mai 2006 de l'administrateur de ne pas considérer les points 28 à 39 n'est pas fondée puisque la date de réception du bâtiment n'était pas encore déterminée en raison des manquements de l'entrepreneur.

[49] Après avoir consulté un avocat et la notaire, les bénéficiaires ont signé l'acte de vente du 22 décembre 2005 pour éviter la saisie de leur maison par les créanciers de l'entrepreneur qui détenaient une charge sur leur maison.

[50] Lors de la signature de l'acte notarié, comme l'écrit la notaire :

« tout l'argent a été utilisé pour rembourser les charges affectant la propriété. Conséquemment, il n'y avait aucun argent à conserver en fidéicomis pour finaliser la construction de la maison ».

La notaire savait que les créances des sous-entrepreneurs n'étaient pas couvertes par le Plan de garantie.

[51] Les sommes prévues à l'article 11 pour garantir le paiement des travaux exécutés par l'administrateur n'ont pas été retenues chez le notaire ni déposée en fidéicomis.

[52] Il y a, à tout le moins, inconsistance entre les sommes mentionnées à l'acte notarié, celles mentionnées au Mémoire des répartitions et celles apparaissant au rapport de l'Index des immeubles. L'inconsistance est également apparente lorsqu'on compare toutes ces sommes d'argent à celles compilées par les bénéficiaires pour établir les montants qu'ils ont versés à l'entrepreneur ou aux fournisseurs et sous-traitants avant ou lors de la signature de l'acte notarié.

DÉCISION

[53] En n'exerçant pas pleinement leur droit d'appel de la décision de l'administrateur, les bénéficiaires, en quelque sorte, renonçaient à l'un des droits que leur confère le Règlement ou, à tout le moins, l'esprit de son Article 140. L'arbitre, dans les circonstances, faisant appel à l'équité, compte tenu de la nouvelle date de réception du bâtiment qu'il établit au paragraphe [54] qui suit, annule la décision de l'administrateur de ne pas considérer les points 28 à 39 de son rapport du 16 mai 2006. L'administrateur devra cependant évaluer le coût de ces travaux qui viendront s'ajouter à ceux déjà établis à \$50,350.00.

[54] L'arbitre fixe la date de réception du bâtiment au jour où seront complétés par l'administrateur les travaux faisant l'objet de la réclamation des bénéficiaires datée du 20 février 2006, travaux qui rendront le bâtiment en état de servir à l'usage auquel on le destine, ce qui n'était pas le cas le 22 décembre 2005. Le jour de la visite des lieux par l'arbitre et les représentants des parties, le 8 novembre 2006, la maison n'était toujours pas habitable.

[55] L'arbitre maintient la décision de l'administrateur relative à l'obligation des bénéficiaires de déposer en fidéicommiss, en conformité avec l'article 11 du Règlement, la somme de \$50,350.00 majorée des coûts additionnels engendrés par les dispositions du paragraphe [53] ci-haut mentionné.

[56] Cette réclamation n'ayant pas été traitée dans l'une ou l'autre décision de l'administrateur faisant l'objet du présent appel, l'arbitre n'a pas compétence pour disposer de la demande de compensation des bénéficiaires formulée lors de la plaidoirie de Me Brunet.

[57] Compte tenu des préjudices subis par les bénéficiaires tout au long de la saga de la construction de leur maison, l'arbitre réserve leurs droits devant les tribunaux civils.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[58] Selon les dispositions de l'Article 123 du Règlement, les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 26 décembre 2006.

Claude Mélineau, arbitre