

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORÉCONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

DOSSIER N° : 061121001
(8888-1 GQH)

MONTRÉAL, le 29 mai 2007

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON, ing., arb.**

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 5085 À 5091 DES ORMES

Bénéficiaire - Demandeur

c.
2157-2235 QUÉBEC INC. (Construction L. Max Enr.)

Entrepreneur

et
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

[1] Le bénéficiaire est constitué en personne morale en vertu des dispositions pertinentes du Code civil du Québec régissant la copropriété divisée d'un immeuble

établie par la publication d'une déclaration de copropriété faite le 30 avril 2002 devant Me Michel Rivard, notaire à Saint-Constant.

[2] Alléguant que la construction comporte des malfaçons, quant aux parties communes, et devant le refus, l'omission ou la négligence de l'entrepreneur de les corriger, le bénéficiaire met en oeuvre le programme de garantie contractuelle fournie par l'entrepreneur : la «Garantie Qualité Habitation» administrée par La Garantie Habitation du Québec Inc. (La Garantie).

[3] La procédure d'arbitrage débute par une audience préliminaire tenue par conférence téléphonique le 5 février 2007. L'audience a lieu le 23 mars 2007, précédée par une visite des lieux le même jour.

[4] Au début de l'audience, les parties confirment accepter la nomination du soussigné comme arbitre. Elles reconnaissent aussi la compétence de l'arbitre soussigné pour entendre et pour trancher le différend qui les oppose. Elles conviennent enfin que la décision de l'arbitre les liera et conviennent de s'y conformer. Aux termes de la Loi, la sentence arbitrale est finale et sans appel (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2).

[5] Et l'arbitre rappelle aux parties que cet arbitrage est régi par les lois en vigueur dans la Province de Québec, et par le Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement). Les règles de preuve et les règles de procédure sont celles du Code civil du Québec et du Code de procédure civile, assouplies pour favoriser la meilleure et toute l'administration de la preuve.

La demande d'arbitrage

[6] La demande d'arbitrage, datée du 21 novembre 2006, fait suite à des réclamations du bénéficiaire datées du 4 juillet 2006 et reçu par l'administrateur de la garantie le 13 juillet suivant qui ont mené au rapport d'inspection daté du 23 octobre 2006.

[7] Cette demande d'arbitrage porte sur presque tous les points du rapport d'inspection du 23 octobre 2006. Les bénéficiaires réclament la correction des malfaçons.

[8] Faute de preuve, la valeur de la demande d'arbitrage est estimée par le soussigné à plus de 15,000 \$.

[9] L'entrepreneur et l'administrateur de la garantie contestent la demande d'arbitrage du bénéficiaire sur le fond même des réclamations. Les questions soumises à l'arbitrage concernent uniquement l'exécution de travaux de correction des malfaçons dénoncées. Il n'y a aucun autre point de droit visé par la contestation de la demande d'arbitrage. Aussi, par souci de clarté et pour éviter les redondances, le Tribunal

d'arbitrage choisit de traiter des décisions de l'inspecteur faisant l'objet de l'arbitrage en une seule étape, au chapitre de la discussion et de l'analyse, ci après.

[10] Enfin, le Tribunal d'arbitrage estime utile d'indiquer que le bénéficiaire ne demande pas le remboursement des frais d'expert.

Les faits

[11] La preuve documentaire et testimoniale non contredite soumise lors de l'audience apprend que les réclamations du bénéficiaire du 4 juillet 2006 ne sont pas les premières.

[12] En effet, des décisions antérieures ont été rendues par l'administrateur de la garantie les 1^{er} septembre 2004, 15 février 2006 et 13 mars 2006 pour autant de réclamations.

[13] Ces demandes d'arbitrage originent d'un rapport d'inspection du bâtiment, des parties communes et des parties privatives, rédigé le 3 novembre 2003 par Brian Crewe, un inspecteur en bâtiments de la firme Les Entreprises Bransen Enr., à la suite d'une inspection préreception du bâtiment réalisée le même jour. Crewe est l'expert retenu par le bénéficiaire et il témoignera sur toutes les questions techniques qui sont l'objet de la demande d'arbitrage.

[14] Dans un autre ordre d'idées, bien que la représentante du bénéficiaire indique que ni elle ni les autres copropriétaires n'ont connaissance de l'existence d'un certificat de réception des parties communes, l'administrateur de la garantie indique au rapport d'inspection du 23 octobre 2006 que la fin des travaux des parties communes et la réception des parties communes ont eu lieu le 3 novembre 2003.

[15] Personne, de l'entrepreneur ou de l'administrateur, ne conteste les délais écoulés entre la date présumée de la réception des parties communes, la date des réclamations du bénéficiaires ou encore la date de la demande d'arbitrage.

[16] De même, entre la date de la demande d'arbitrage et l'audience, les bénéficiaires ont indiqué à l'arbitre que d'autres points déjà traités par l'administrateur de la garantie devaient être ajoutés à l'arbitrage aux motifs que des travaux de correction des malfaçons exigés par l'administrateur ont été mal exécutés par l'entrepreneur ou que des informations additionnelles viennent altérer certaines décisions antérieures de ce dernier.

[17] Le Tribunal d'arbitrage estime que la non contestation du temps écoulé s'explique par les premières réclamations du bénéficiaires ; que toutes les autres demandes découlent de ces premières et des décisions antérieures de l'administrateur de la garantie relatives à ces réclamations. De même pour les autres points qui se sont ajoutés.

[18] En raison de l'absence de contestation, le Tribunal d'arbitrage n'a pas soulevé d'office la recevabilité des réclamations ou des nouveaux ajouts pour une question de meilleure administration de la justice afin de réunir tous les derniers sujets de discorde entre les parties et de mettre un point final à ce dossier.

Discussion

A) La loi des parties

[19] Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves.

[20] Le CONTRAT DE GARANTIE fourni par l'entrepreneur est un contrat du type contrat de cautionnement par lequel La Garantie Habitation du Québec Inc. garantit l'exécution des travaux convenus par un entrepreneur en construction. Ce contrat est à la fois un cautionnement d'exécution, garantissant la complète exécution des travaux, et un cautionnement contre les malfaçons, garantissant la qualité des travaux exécutés.

[21] Ce contrat de cautionnement est un contrat intervenu en marge d'un autre contrat, le contrat d'entreprise (le contrat de construction), et au bénéfice d'une tierce partie, le propriétaire, qui n'y intervient pas.

[22] C'est de plus un contrat de cautionnement réglementé car toutes les clauses du contrat sont la reproduction intégrale, en faisant les adaptations nécessaires, d'extraits du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs qui impose cette intégralité.

[23] À cet égard, il est utile de reproduire l'article 27 du Règlement traitant de la garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise :

"27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux dénoncés par écrit

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception ;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes ;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception ;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation." (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[24] Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'économie générale du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et les buts visés par le législateur l'inscrivent au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger. À preuve :

"3 Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui sont établis et être approuvé par la Régie [du bâtiment du Québec].

4 Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.

5 Toute disposition d'un plan de garantie qui est incompatible avec le présent règlement est nulle.

...

19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations... à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

...

105 Une entente [suivant la médiation] ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

...

138 Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

139 Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

140 Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement."

[25] L'article 6.1 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) confirme cette classification :

"6.1 Le présent titre, le titre II relatif aux pratiques de commerce, les articles 264 à 267 et 277 à 290 du titre IV, le chapitre I du titre V et les paragraphes *c*, *k* et *r* de l'article 350 s'appliquent également à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble..."

[26] Et l'article 1384 du Code civil du Québec en fait, à certaines conditions, un contrat de consommation :

"1384. Le contrat de consommation est le contrat dont le champ d'application est délimité par les lois relatives à la protection du consommateur, par lequel l'une des parties, étant une personne physique, le consommateur, acquiert, loue, emprunte ou se procure de toute autre manière, à des fins personnelles, familiales ou domestiques, des biens ou des services auprès de l'autre partie, laquelle offre de tels biens ou services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite."

[27] Pour résumer. La garantie offerte par l'entrepreneur et administrée par La Garantie Habitation du Québec Inc. dans le cadre du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs est un contrat de cautionnement réglementé. C'est aussi un contrat s'inscrivant au titre des lois de la protection du consommateur et, à certaines conditions, un contrat de consommation. Enfin, c'est un contrat d'ordre public.

B) Analyse

[28] Toutes les décisions de l'administrateur à l'égard de chacun des points de réclamation du bénéficiaire sont précédées de la phrase suivante : "*La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître les points suivants pour les raisons données à leur suite respective : ...*"

3 Raccordement des chauffe-eau en tuyauterie PEX

[29] Au point numéro 3 du rapport d'inspection du 23 octobre 2006, l'administrateur indique que :

"La Garantie Qualité Habitation maintient sa décision rendue dans le rapport d'inspection émis le 15 février 2006 au point 3, laquelle fut confirmée par la compagnie VANGUARD."

[30] La décision du 15 février 2006 énonce :

"L'expert du syndicat mentionnait qu'une section de tuyau de cuivre se devait d'être installée à la sortie du chauffe-eau.

Après vérification auprès de la compagnie VANGUARD, celle-ci nous a confirmé après vérifications des photos des installations, que ceux-ci sont en tout point conforme (sic) à leurs exigences.

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat."

[31] L'expert Brian Crewe insiste sur le fait que la tuyauterie en polyéthylène réticulé PEX installée dans le bâtiment est un produit susceptible d'être endommagé par des températures supérieures à 80 °C et qu'en conséquence il doit être protégé des sources de chaleur. Pour cette raison, il est d'opinion que les premiers 18 pouces de la tuyauterie de l'entrée et de la sortie d'un chauffe-eau doivent être de cuivre et non de PEX comme c'est le cas en l'instance pour tous les chauffe-eau.

[32] L'inspecteur de La Garantie démontre que les spécifications du manufacturier indiquent que le produit PEX peut être raccordé directement à l'entrée et à la sortie d'un chauffe-eau et que le produit installé répond aux normes du manufacturier. Les spécifications indiquent que ce n'est que lorsqu'il s'agit d'un chauffe-eau au gaz qu'un manchon de 18 pouces en cuivre doit être installé à l'entrée et à la sortie d'un chauffe-eau avant d'y raccorder le produit PEX.

[33] Pour les motifs exprimés par l'inspecteur de La Garantie, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que la décision de l'administrateur de la garantie relativement au point numéro «3 - RACCORDEMENT DES CHAUFFE-EAU EN TUYAUTERIE PEX» énoncée dans les rapports d'inspection datés des 23 octobre 2006 et 15 février 2006 est bien fondée et maintient la décision.

4 Muret et crépi

[34] Dans la lettre du 4 juillet 2006 dénonçant les problèmes qui affectent encore le bâtiment, le bénéficiaire indique que le muret de la descente des escaliers vers le logement du demi sous-sol fait partie de la fondation qui supporte la structure du

bâtiment. Il signale que l'état "*d'effondrement actuel du muret représente un préjudice majeur à la structure en raison d'un défaut de construction*".

[35] La visite des lieux a permis à l'arbitre soussigné de constater que le mur est déformé ; que des fissures importantes lézardent le mur ; et que le crépi qui pare le mur est fissuré ou décollé à plusieurs endroits et s'arrache par plaques.

[36] Dans le rapport d'inspection du 23 octobre 2006, l'administrateur exprime que :

"La Garantie Qualité Habitation maintient sa décision rendue dans le rapport d'inspection émis le 15 février 2006 au point 6, laquelle fut maintenue dans un dossier similaire lors de la tenue d'un arbitrage."

[37] La décision du 15 février 2006 expose :

"Le syndicat nous mentionne que le crépi s'est de nouveau fissuré et que des fissures sont très apparentes dans le muret de soutènement.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation. Cependant, il apparaît évident que les pentes du terrain entraînent les eaux de surface à proximité du dit muret, et par le fait même ne font qu'augmenter les pressions latérales sur celui-ci lors des cycles de gel.

Tel que stipulé à l'article 6.7.9 du contrat de garantie sont EXCLUS de la garantie : les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat."

[38] Crewe dépose en preuve deux séries de photos en liasses. La première série montre le muret relativement au bâtiment et, en plan rapproché, le détail des fissures du crépi et des lézardes qui affectent le mur. La seconde série de photos fait voir une partie du muret à un endroit où l'on a excavé. Ce qui saute aux yeux est une importante fissure horizontale située à environ quatre pieds de profondeur qui divise le mur. Bien que l'excavation ne permette pas de le constater, on devine que cette fissure s'étend de part et d'autre de l'excavation sur une bonne distance sinon sur toute la longueur du mur. Les photos permettent également de constater que le mur est remblayé avec de la terre sur toute la profondeur et qu'il n'y a pas d'empierrement autour de la structure de béton pour faciliter l'écoulement de l'eau.

[39] L'expert et l'inspecteur diffèrent d'opinion sur la fonction de cet élément de construction. L'inspecteur le traite comme étant un mur de soutènement, un ouvrage de contention du remblai autour de la descente des escaliers du logement du sous-sol.

L'expert affirme qu'il s'agit au contraire d'un élément servant de support à la structure du bâtiment. Ils s'accordent sur le fait qu'il n'y a pas de drain à la base du mur.

[40] Dans la décision du 15 février 2006, l'inspecteur admet avoir constaté que "*le crépi du muret s'est de nouveau fissuré*" et que "*des fissures sont très apparentes dans le muret*". Il témoigne également avoir constaté le "*tassement latéral du mur*". Il affirme que l'installation d'un drain n'aurait rien changé ; que la situation actuelle est occasionnée par les pentes du terrain qui favorisent l'écoulement de l'eau vers le bâtiment ; que le sol près du muret est gorgé d'eau et que le gel induit une poussée latérale causant les dommages constatés. Et reprenant la position exprimée dans la décision du 15 février 2006, il réitère que les espaces de stationnement, le terrassement et le système de drainage des eaux de surface du terrain sont exclus de la garantie. C'est pourquoi l'administrateur de la garantie ne peut reconnaître ce point. Il termine en ajoutant que des cas similaires sur des bâtiments similaires contigus à celui en l'instance et construits par le même entrepreneur ont donné lieu à des décisions arbitrales qui ont maintenu l'interprétation qu'il donne ¹.

[41] Contre interrogé, l'inspecteur admet que le problème s'amplifiera graduellement au fur et à mesure du tassement provoqué par l'affaissement du sol. Il confirme aussi qu'aucune modification n'a été apportée par le bénéficiaire au terrassement et à l'asphaltage du terrain de stationnement qui ont été réalisés par l'entrepreneur. Il admet enfin que la présence d'un drain aurait pu aider en diminuant l'effet du tassement. Mais il ajoute que l'absence de drain ne constitue pas un vice de construction puisqu'un drain n'est pas nécessaire dans le cas d'une construction avec dalle sur sol.

[42] Il termine en indiquant qu'il ne dit pas que la situation actuelle ne constitue pas un problème ; qu'il ne fait qu'interpréter le contrat de garantie.

[43] L'expert du bénéficiaire démontre que le mur est un ouvrage structural sur lequel s'appuient les colonnes qui maintiennent les balcons des étages supérieurs du bâtiment. Il insiste sur le fait qu'il n'y a pas de drainage, qu'il n'y a pas de remblai de pierre, qu'il n'y a aucune protection contre les accumulations d'eau, contre le gel et contre les mouvements du sol.

[44] Il termine en affirmant que le mur, qu'il soit un ouvrage structural ou un ouvrage de terrassement n'offre aucune protection contre les accumulations d'eau. Dans un cas comme dans l'autre, l'ouvrage présente un vice de construction car l'installation d'un drain est obligatoire. Avec le temps, l'ouvrage s'effondrera.

[45] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retenir l'interprétation que fait de la situation l'expert du bénéficiaire. Le muret fait partie de la structure du bâtiment sur

¹ *Syndicat de la copropriété du 5125 à 5131 des Ormes c. 2157-2235 Québec Inc. (Construction L. Max Enr.) et La Garantie Habitation du Québec Inc.*, dossier GAMM 2006-09-006, Claude Dupuis, ing., 14 septembre 2006 ; *Syndicat de la copropriété du 5115 à 5121 des Ormes c. 2157-2235 Québec Inc. (Construction L. Max Enr.) et La Garantie Habitation du Québec Inc.*, dossier GAMM 2006-09-022, Claude Dupuis, ing., 9 mars 2007.

lequel s'appuient les colonnes supportant les balcons. L'excavation ne permet pas de constater l'assise du muret mais dans le cas en l'instance les règles de l'art imposent que l'ouvrage soit assis sur une semelle et qu'il soit circonscrit d'un drain et d'une section de remblai en empierrement pour favoriser l'écoulement des eaux. Même s'il s'agissait d'un ouvrage de terrassement, l'érection d'un mur en partie enfoui exige l'installation d'un drain à sa base et la présence d'une section de remblai en pierre appuyée au mur pour favoriser l'écoulement de l'eau.

[46] Le Tribunal d'arbitrage estime que la position adoptée par l'inspecteur est faible. Après avoir basé son opinion sur ses constatations et avoir refusé de considérer la situation au motif que le cas n'est pas couvert par le contrat de garantie, il termine son témoignage en indiquant qu'il "*n'a pas dit que la situation actuelle ne constitue pas un problème*". Or, avec respect pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage ne partage pas l'opinion que tire l'inspecteur de la constatation des faits et de l'interprétation du contrat de garantie.

[47] Dans un premier temps, le simple constat que les colonnes qui supportent les balcons des étages supérieurs du bâtiment s'appuient sur le muret de la descente des escaliers suffit à conclure qu'il s'agit d'un ouvrage structural. En outre, cet ouvrage qui est enfoui à environ quatre pieds de profondeur n'est pas une construction avec dalle sur sol.

[48] Dans un deuxième temps, l'inspecteur se méprend sur la nature de la réclamation et de la situation dénoncée par le bénéficiaire. Celui-ci dénonce un vice de construction ou une malfaçon qui occasionne la destruction graduelle du mur de la descente des escaliers. La réclamation du bénéficiaire ne concerne aucunement un problème à l'égard du terrassement, ou à l'égard de l'asphaltage du terrain de stationnement ou encore à l'égard du système de drainage des eaux de surface. Certes, ces malfaçons peuvent-elles contribuer au problème dénoncé en l'instance. Mais elles ne sont pas la ou les causes de la dégradation de l'ouvrage. Les véritables causes de la dégradation de l'ouvrage sont l'absence de drain et l'absence d'une section d'empierrement contiguë au mur pour favoriser l'écoulement des eaux. En outre, il a été mis en preuve, et cette preuve n'est pas contredite, que le terrassement et l'asphaltage du terrain de stationnement ont été réalisés par l'entrepreneur et n'ont pas été modifiés par le bénéficiaire. À n'en pas douter, les pentes du terrain et le nivellement du terrain de stationnement qui dirigent les eaux de ruissellement vers le bâtiment sont le fait de l'entrepreneur. Il ne saurait être question de cautionner de telles pratiques.

[49] Finalement, plutôt que de baser ses conclusions sur les constatations qu'il a pu faire en l'instance, l'inspecteur s'appuie plutôt sur des décisions arbitrales qui constituent des cas d'espèce. Car chacun des cas dont il est ici question doit être apprécié individuellement, selon les particularités que représente la situation, selon les faits constatés et selon la preuve soumise.

[50] Pour les motifs exprimés ci-haut, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de déclarer que la décision de l'inspecteur de refuser de considérer la réclamation du bénéficiaire

au point numéro «4 - MURET ET CRÉPI» de son rapport d'inspection du 23 octobre 2006 au motif que la malfaçon ou le vice de construction est exclu de la garantie est mal fondée et modifie la décision de l'inspecteur pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit démolir et reconstruire au complet le mur de la descente des escaliers vers le logement du demi sous-sol du bâtiment. L'entrepreneur doit exécuter tous les travaux nécessaires selon les règles de l'art. L'entrepreneur doit exécuter tous les travaux décrits ci-avant au plus tard le 12 juillet 2007.

[51] En outre, l'administrateur de la garantie doit assurer la surveillance des travaux décrits au paragraphe précédent et, à défaut par l'entrepreneur d'agir, l'administrateur de la garantie doit faire ou faire faire les dits travaux conformément aux termes et conditions du paragraphe 7 de l'article 18 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs en vigueur au moment du dépôt de la réclamation des bénéficiaires, pour donner plein effet à cette ordonnance.

5 Raccordement des réservoirs d'eau chaude au système de drainage

[52] Les décisions de l'administrateur relativement au raccordement des réservoirs d'eau chaude au système de drainage sont comme suit :

Décision du 23 octobre 2006

"La Garantie Qualité Habitation maintient sa décision rendue dans le rapport d'inspection émis le 1^{er} septembre 2004, laquelle était en faveur du syndicat. De plus, les travaux correctifs auraient été exécutés depuis."

Décision du 15 février 2006

"Il est à noter que La Garantie Qualité Habitation maintient sa décision rendue au point 9 du rapport du 1^{er} septembre 2004."

Décision du 1^{er} septembre 2004

"Le syndicat et leur expert nous mentionnent que les unités 5085, 5087 et 5091 ne possèdent pas de bassin sous les réservoirs d'eau chaude.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation. Il est à noter qu'aucun bassin n'est obligatoire sous les chauffe-eau. Cependant, la tuyauterie reliée à la soupape de décharge et de sécurité thermique doit être raccordée au réseau sanitaire de façon sécuritaire si un avaloir de sol ou un drain de plancher n'est pas à proximité.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs si requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché."

[53] Lors de son témoignage, l'inspecteur a affirmé que la soupape de décharge et de sécurité thermique du chauffe-eau de chaque unité privative a été raccordée par

l'entrepreneur au réseau sanitaire comme le commandait la décision de l'administrateur de la garantie. Il a vérifié que le travail a été fait selon les règles de l'art et l'usage courant du marché. Son témoignage est aussi à l'effet qu'il n'est pas obligatoire d'installer un bac de captation des eaux sous le réservoir. Il ajoute que là où il était possible d'en installer, l'entrepreneur a aussi décidé d'en installer.

[54] L'expert du bénéficiaire confirme que la tuyauterie de la soupape de décharge et de sécurité thermique a été raccordée au réseau sanitaire. Il ajoute cependant que le travail n'est pas fait conformément aux normes car certains bacs de captation n'ont pas été installés.

[55] Cependant, l'expert n'appuie ses prétentions sur aucun document.

[56] Pour les motifs exprimés par l'inspecteur de La Garantie, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que la décision de l'administrateur de la garantie relativement au point numéro «5 - RACCORDEMENT DES RÉSERVOIRS D'EAU CHAUDE AU SYSTÈME DE DRAINAGE» énoncée dans les rapports d'inspection datés des 23 octobre 2006, 15 février 2006 et 1^{er} septembre 2004 est bien fondée et maintient la décision.

7 Ventilation dans l'entre toit

[57] Au point numéro 7 du rapport d'inspection du 23 octobre 2006, l'administrateur indique que :

"La Garantie Qualité Habitation maintient sa décision rendue dans le rapport d'inspection émis le 15 février 2006 au point 5, laquelle fut revérifiée encore une fois dans le CNB à l'article 9.19.1.2."

[58] La décision du 15 février 2006 énonce :

"L'expert du syndicat nous mentionnait que la ventilation de l'entre toit semblait insuffisante.

Suite à la réception d'une lettre de conformité émise par l'ingénieur de l'entrepreneur, lequel nous démontre à l'aide des calculs prescrits dans le CNB, que la situation respecte en tout point les normes en vigueur, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat."

[59] L'expert du bénéficiaire recommande l'installation de ventilateurs offrant une meilleure performance. Il signale qu'on n'installe plus ce type de ventilateurs. Contre interrogé, il admet n'avoir pas constaté de problème de condensation lors de sa visite d'inspection. L'expert n'appuie ses prétentions sur aucun calcul et aucune preuve documentaire.

[60] L'inspecteur présente la feuille de calculs de l'ingénieur André Pilon. Il indique qu'il a revérifié la méthode de calcul et sa conformité aux prescriptions du Code national du bâtiment, édition 1990 (CNB 90), et que son opinion est basée sur les calculs de

l'ingénieur. Contre interrogé, il répond que ce type de ventilateur est utilisé depuis plus de 10 ans. Certes, il existe maintenant sur le marché des nouveaux produits plus performants mais celui utilisé répond au minimum requis et est satisfaisant.

[61] Benoît Caron est le contremaître de l'entrepreneur. Il confirme avoir vérifié que le règlement de construction de la ville de Sainte-Catherine utilise le CNB 90 comme manuel de référence.

[62] Pour les motifs exprimés par l'inspecteur de La Garantie et par le contremaître Caron, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que la décision de l'administrateur de la garantie relativement au point numéro «7 - VENTILATION DANS L'ENTRE TOIT» énoncée dans les rapports d'inspection datés des 23 octobre 2006 et 15 février 2006 est bien fondée et maintient la décision.

8 Échangeur d'air

[63] Dans la lettre du 4 juillet 2006 précitée, le bénéficiaire indique que les échangeurs d'air *"ne répondent pas aux exigences concernant le pourcentage de récupération de la chaleur tel que spécifié par le décret sur l'énergie."*

[64] Dans son rapport d'inspection de propriété du 3 novembre 2003, l'expert du bénéficiaire signale que *"les échangeurs d'air n'ont pas de récupération de chaleur et ne sont pas installés selon le manufacturier (sic). Une attestation de conformité au décret de l'énergie doit être fournie"*.

[65] Dans le rapport d'inspection du 23 octobre 2006, l'administrateur refuse de considérer le point numéro 8 au motif que :

"Le présent point ne peut être traité à l'intérieur du présent mandat puisque les échangeurs d'air se trouvent à l'intérieur de chaque partie privative, lesquelles possèdent une garantie distincte. Pour que La Garantie Qualité Habitation puisse prendre une décision sur la situation, la demande devra provenir de chacun des propriétaires des unités privatives. Cependant nous tenons à préciser que le CNB 90 était en vigueur pour la construction de l'immeuble."

[66] Or la déclaration de copropriété indique :

"2.2 Parties communes

Article 9. Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes (sic) :

...

4. - Les systèmes : de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives ..." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

[67] Considérant ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que le refus de l'administrateur de considérer la question des échangeurs d'air de chacune des unités privatives est erroné.

[68] L'expert du bénéficiaire représente que le bâtiment est soumis à l'application de la Loi sur l'économie d'énergie dans le bâtiment (L.R.Q., c. E-1.1) et que les appareils installés dans les unités privatives ne sont pas dotés de récupérateur de chaleur et ne comportent pas de dispositif de contrôle.

[69] Caron, le contremaître de l'entrepreneur, indique que l'équipement installé est un équipement de base et qu'il répond aux normes adoptées par la ville de Sainte-Catherine.

[70] L'inspecteur pour sa part soumet que le règlement de construction de la ville de Sainte-Catherine adopte le CNB 90. Il faut faire la distinction entre le CNB 90 et le CNB 95 en ce que le dernier exige que chaque logement soit muni d'une installation de ventilation mécanique munie d'un échangeur de chaleur alors que le CNB 90 n'exige qu'une installation munie d'un extracteur d'air.

[71] Les articles pertinents de la Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment sont :

"2. La présente loi s'applique à un bâtiment dont la construction débute après le 1^{er} août 1983...

...

5. Le ministre peut, à la requête d'une municipalité qui applique dans son territoire un règlement de construction, lui déléguer, en tout ou en partie, l'application de la présente loi et de ses règlements sur ce territoire à l'égard des bâtiments autres que les bâtiments publics.

...

Le ministre rend sa décision par écrit; toute décision à ce sujet entre en vigueur à la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec.

...

7. Toute personne chargée de la surveillance de l'application d'un règlement de construction par une municipalité qui a reçu une délégation en vertu de l'article 5, agit comme inspecteur des bâtiments visés dans la délégation; elle exerce alors, en outre des pouvoirs qui lui sont conférés par la présente loi, les pouvoirs qui lui sont attribués pour l'application de ce règlement.

[72] Et la section 6 «VENTILATION MÉCANIQUE» du chapitre 4 traitant des bâtiments à faible consommation énergétique du Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments (L.R.Q., c. E-1.1, r.1) édicte que :

"SECTION 6
VENTILATION MÉCANIQUE

72.1. Un logement doit être équipé d'une installation de ventilation mécanique.

72.2. Une installation de ventilation mécanique desservant un seul logement doit être conforme aux exigences de la sous-section 9.32.3. du Code national du bâtiment 1990.

72.3. Une installation de ventilation mécanique desservant plusieurs logements doit être conforme aux exigences de la partie 6 du Code national du bâtiment 1990.

72.4. L'ouverture d'admission d'air extérieur d'une installation de ventilation mécanique doit être pourvue d'un dispositif de contrôle qui limite la quantité d'air introduit à celle requise par le système de ventilation." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

[73] Nous le voyons plus haut, la preuve sur cette question est fort incomplète. L'expert du bénéficiaire représente que *"les appareils installés dans les unités privatives ne sont pas dotés de récupérateur de chaleur et ne comportent pas de dispositif de contrôle"*. Le contremaître de l'entrepreneur affirme que *"l'équipement installé est un équipement de base et qu'il répond aux normes adoptées par la ville de Sainte-Catherine"*. Pour sa part, l'inspecteur indique qu' *"il faut faire la distinction entre le CNB 90 et le CNB 95 en ce que le dernier exige que chaque logement soit muni d'une installation de ventilation mécanique munie d'un échangeur de chaleur alors que le CNB 90 n'exige qu'une installation munie d'un extracteur d'air"*.

[74] Mais outre ces représentations orales, les témoignages ne sont appuyées d'aucune preuve documentaire, d'aucune mesure prise sur les lieux et d'aucune corrélation entre ces mesures et les prescriptions du CNB, pour en arriver à déterminer quel type de contrôle prescrit le CNB et quel type d'équipement doit être installé, rendant toute décision du Tribunal d'arbitrage impossible. Car si la réclamation du bénéficiaire est recevable, sa demande est-elle d'abord fondée ?

[75] En conséquence, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retourner et il retourne le dossier sur cette question à l'inspecteur de La Garantie pour qu'il s'informe auprès de la municipalité du règlement de construction en vigueur à l'époque de la construction, pour qu'il fasse un relevé des équipements et contrôles de ventilation installés sur les lieux et pour qu'il détermine si l'équipement installé répond aux normes et aux exigences du règlement de construction de la ville de Sainte-Catherine et pour qu'il rende les décisions qui s'imposent.

9 Colonne anti-cognement sur la robinetterie

[76] Au point numéro 9 du rapport d'inspection du 23 octobre 2006, l'administrateur indique que :

"Le syndicat nous mentionne que leur inspecteur a fait mention qu'aucune colonne anti-cognement (sic) ne semble avoir été posée sur les lavabos.

Lors de notre inspection, l'entrepreneur avait mentionné que ceux-ci se trouvaient dans la cavité des murs, ce qui ne semble pas être le cas. Toutefois, nous tenons à préciser que lors de la rencontre, le syndicat nous a mentionné ne jamais avoir entendu de coup de bélier provenant de la tuyauterie de l'immeuble. Il est à noter que ces colonnes ne sont mises en place que pour éviter ces coups de bélier dans la tuyauterie.

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat."

[77] À l'audience, le plombier Roger Couturier mentionne que lorsque de la tuyauterie flexible est installée, une colonne anticognement n'est pas obligatoire sauf sur les points hauts comme pour les douches par exemple. Ces affirmations ne sont appuyées d'aucune preuve documentaire. Il affirme par ailleurs qu'une colonne anticognement a été installée sur la tuyauterie des douches. L'inspecteur pour sa part s'est borné à dire qu'il n'a pas vérifié si une colonne anticognement est installée sur la tuyauterie des lavabos car, les représentants du bénéficiaire lui ayant indiqué n'avoir jamais entendu de coup de bélier, il n'a pas considéré la question.

[78] L'expert du bénéficiaire indique au Tribunal d'arbitrage que les témoins confirment qu'aucune colonne anticognement n'est installée sur la tuyauterie des robinets. Et il ajoute que si les représentants du bénéficiaire n'ont pas entendu de coup de bélier, ce n'est pas parce qu'il n'y en a pas eu mais plutôt parce que le choc est absorbé par la tuyauterie flexible, ajoutant d'ailleurs que ces chocs endommagent tout de même la tuyauterie.

[79] Le Tribunal d'arbitrage prend acte que ni le plombier ni l'inspecteur sont en mesure de confirmer l'existence de colonnes anticognement sur la tuyauterie des robinets, quels qu'ils soient : lavabos ou douches. D'ailleurs, le plombier dira, lors de l'étude de la question de l'existence de clapet antirefoulement des égouts, au point suivant, que ce n'est pas lui mais un employé qui a travaillé à l'installation de la plomberie de ce bâtiment. L'expert, quant à lui, confirme avoir vérifié l'existence de colonnes anticognement et qu'il n'y en a pas.

[80] Il est de la connaissance judiciaire de ce Tribunal d'arbitrage, de la nécessité de l'installation de colonnes anticognement sur toute tuyauterie de robinets. L'absence d'un tel équipement peut causer des bris de conduites engendrant des dommages importants. Il est aussi de la connaissance judiciaire de ce Tribunal d'arbitrage que l'installation d'une tuyauterie flexible ne peut éliminer la survenance des coups de bélier. La possibilité de la survenance de dommages, en cas d'absence de colonnes anticognement, est certaine bien qu'indatable.

[81] Pour les motifs exprimés ci-avant, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de déclarer que la décision de l'inspecteur de n'avoir pas considéré la question de l'absence de colonnes anticognement sur la robinetterie au point numéro «9 - COLONNE ANTICOGNEMENT SUR LA ROBINETTERIE» de son rapport d'inspection du 23 octobre 2006 est

mal fondée et modifie la décision de l'inspecteur pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit installer des colonnes anticognement sur toute tuyauterie de robinets. L'entrepreneur doit exécuter tous les travaux nécessaires selon les règles de l'art et s'assurer de faire le moins de poussière possible tout en contenant la poussière inévitable pour ce genre de travaux. L'entrepreneur doit exécuter tous les travaux nécessaires selon les règles de l'art. L'entrepreneur doit terminer tous les travaux décrits ci-avant au plus tard le 12 juillet 2007."

[82] En outre, l'administrateur de la garantie doit assurer la surveillance des travaux décrits au paragraphe précédent et, à défaut par l'entrepreneur d'agir, l'administrateur de la garantie doit faire ou faire faire les dits travaux conformément aux termes et conditions du paragraphe 7 de l'article 18 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs en vigueur au moment du dépôt de la réclamation des bénéficiaires, pour donner plein effet à cette ordonnance.

-- Clapet d'anti-refoulement des égouts

[83] La décision du 13 mars 2006 de l'administrateur énonce :

"Le syndicat nous mentionne que lors du lavage sous pression du réseau sanitaire municipal par celle-ci, des débordements d'eau seraient survenus dans les toilettes et les lavabos des unités de l'immeuble.

Lors de notre inspection, le syndicat nous a mentionné son inquiétude face à la présence ou l'absence ou la défektivité de clapet devant être installé sur le drain sanitaire de l'immeuble. Suite à des recherches faites auprès de la Régie du bâtiment, la situation vécue sur l'immeuble semble être fréquente aux dires de l'inspecteur de la Régie. De plus, celui-ci nous a mentionné que des demandes sont fréquemment faites auprès des municipalités. Afin que celle-ci (sic) diminue la pression utilisée lors des nettoyages des réseaux sanitaires. Ce qui nous permet d'avancé (sic) qu'il n'y a aucun problème avec le dit clapet, et que les débordements sont survenus à cause d'une pression trop grande utilisée par la municipalité lors du nettoyage de son réseau sanitaire.

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat."

[84] Christine Renard, la présidente du bénéficiaire témoigne que lors d'un nettoyage des égouts de la ville, il y a eu des refoulements notables dans les toilettes des quatre unités. Elle conclut que ceci indique ou bien que le clapet antirefoulement d'égout est défectueux, ou bien qu'il est manquant.

[85] L'expert du bénéficiaire établit d'abord qu'un clapet antirefoulement doit être installé au sous-sol. Il affirme que lors de son inspection de novembre 2003 il a recherché la présence d'un clapet mais n'en a pas trouvé.

[86] La preuve apporte un autre élément à cet égard. L'expert signale également qu'il n'y a pas de regard de nettoyage. Le plombier affirme qu'un regard est installé mais qu'il est caché sous le recouvrement de plancher. Et l'expert d'indiquer que cette installation, si elle existe, n'est pas conforme aux prescriptions.

[87] En argumentation, le procureur de l'administrateur de la garantie admet à la fois que le regard doit être accessible et que qu'un clapet antirefoulement doit être installé.

[88] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de déclarer que la décision de l'inspecteur de n'avoir pas considéré la question de la présence ou de l'absence d'un clapet antirefoulement à l'occasion de la décision du 13 mars 2006 en se basant sur les seules considérations d'un inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec est mal fondée et modifie la décision de l'inspecteur pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit installer un clapet antirefoulement et rendre accessible le regard de nettoyage des égouts du bâtiment. L'entrepreneur doit exécuter tous les travaux nécessaires selon les règles de l'art et s'assurer de faire le moins de poussière possible tout en contenant la poussière inévitable pour ce genre de travaux. L'entrepreneur doit exécuter tous les travaux nécessaires selon les règles de l'art. L'entrepreneur doit terminer tous les travaux décrits ci-avant au plus tard le 12 juillet 2007."

[89] En outre, l'administrateur de la garantie doit assurer la surveillance des travaux décrits au paragraphe précédent et, à défaut par l'entrepreneur d'agir, l'administrateur de la garantie doit faire ou faire faire les dits travaux conformément aux termes et conditions du paragraphe 7 de l'article 18 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs en vigueur au moment du dépôt de la réclamation des bénéficiaires, pour donner plein effet à cette ordonnance.

C) Les frais d'arbitrage

[90] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du Règlement édicte que :

"Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts."

[91] Le bénéficiaire ayant obtenu gain de cause sur plusieurs points de sa réclamation, les frais de l'arbitrage doivent être supportés par l'administrateur.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[92] **ACCUEILLE** en partie la réclamation du bénéficiaire.

[93] **DÉCLARE** que les décisions de l'administrateur de la garantie relativement aux points suivants :

- 3 - RACCORDEMENT DES CHAUFFE-EAU EN TUYAUTERIE PEX
- 5 - RACCORDEMENT DES RÉSERVOIRS D'EAU CHAUDE AU SYSTÈME DE DRAINAGE
- 7 - VENTILATION DANS L'ENTRE TOIT

énoncées dans les rapports d'inspection datés des 1^{er} septembre 2004, 15 février 2006 et 23 octobre 2006 sont bien fondées et,

[94] **MAINTIENT** les décisions de l'inspecteur relativement aux points numéros 3, 5 et 7 de son rapport d'inspection 23 octobre 2006.

[95] **DÉCLARE** que le refus de l'administrateur de considérer la question des «ÉCHANGEURS D'AIR» de chacune des unités privatives au point numéro 8 du rapport d'inspection 23 octobre 2006 est erroné.

[96] **RETOURNE** le dossier à l'inspecteur de La Garantie sur la question du point numéros «8 - ÉCHANGEUR D'AIR» de son rapport d'inspection 23 octobre 2006 pour qu'il s'informe auprès de la municipalité du règlement de construction en vigueur à l'époque de la construction, pour qu'il fasse un relevé des équipements et contrôles de ventilation installés sur les lieux et pour qu'il détermine si l'équipement installé répond aux normes et aux exigences du règlement de construction de la ville de Sainte-Catherine et pour qu'il rende les décisions qui s'imposent.

[97] **DÉCLARE** que la décision de l'inspecteur de refuser de considérer la réclamation du bénéficiaire au point numéro «4 - MURET ET CRÉPI» de son rapport d'inspection du 23 octobre 2006 au motif que la malfaçon ou le vice de construction est exclu de la garantie est mal fondée.

[98] **MODIFIE** la décision de l'inspecteur relativement au point numéro «4 - MURET ET CRÉPI» de son rapport d'inspection du 23 octobre 2006 pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit démolir et reconstruire au complet le mur de la descente des escaliers vers le logement du demi sous-sol du bâtiment. L'entrepreneur doit exécuter tous les travaux nécessaires selon les règles de l'art."

[99] **DÉCLARE** que la décision de l'inspecteur de n'avoir pas considéré la question de l'absence de colonnes anticognement sur la robinetterie au point numéro «9 - COLONNE ANTI-COGNEMENT SUR LA ROBINETTERIE» de son rapport d'inspection du 23 octobre 2006 est mal fondée.

[100] **MODIFIE** la décision de l'inspecteur relativement au point numéro «9 - COLONNE ANTI-COGNEMENT SUR LA ROBINETTERIE» de son rapport d'inspection du 23 octobre 2006

pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit installer des colonnes anticognement sur toute tuyauterie de robinets. L'entrepreneur doit exécuter tous les travaux nécessaires selon les règles de l'art et s'assurer de faire le moins de poussière possible tout en contenant la poussière inévitable pour ce genre de travaux. "

[101] **DÉCLARE** que la décision de l'inspecteur de n'avoir pas considéré la question de la présence ou de l'absence d'un «CLAPET D'ANTI-REFOULEMENT DES ÉGOUTS» à l'occasion de la décision du 13 mars 2006 en se basant sur les seules considérations d'un inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec est mal fondée.

[102] **MODIFIE** la décision de l'inspecteur relativement au point «CLAPET D'ANTI-REFOULEMENT DES ÉGOUTS» pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit installer un clapet antirefoulement et rendre accessible le regard de nettoyage des égouts du bâtiment. L'entrepreneur doit exécuter tous les travaux nécessaires selon les règles de l'art et s'assurer de faire le moins de poussière possible tout en contenant la poussière inévitable pour ce genre de travaux."

[103] **ORDONNE** à l'entrepreneur d'exécuter tous les travaux décrits plus haut.

[104] **ORDONNE** que les travaux soient terminés au plus tard le 12 juillet 2007.

[105] **ORDONNE** à l'administrateur de la garantie d'assurer la surveillance des travaux de correction des malfaçons et, à défaut par l'entrepreneur d'agir,

[106] **ORDONNE** à l'administrateur de la garantie de faire ou de faire faire les dits travaux conformément aux termes et conditions du paragraphe 7 de l'article 18 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs en vigueur au moment du dépôt de la réclamation des bénéficiaires, pour donner plein effet à cette ordonnance.

[107] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de La Garantie Habitation du Québec Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(S) *Robert Masson*

Me Robert MASSON, ing., arb.

Pour le bénéficiaire :

Christine Renard, copropriétaire

Pour l'entrepreneur :

Mario Prud'homme, administrateur

Pour l'administrateur de la garantie :

Me Avelino de Andrade

Date d'audience : 23 mars 2007