

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. (SORECONI), 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 MONTRÉAL

DOSSIER N° : QH 26507-1
Soreconi 070819001

MONTRÉAL, le 3 février 2008

ARBITRE : Marcel Chartier

Karl Boivin
Susan Brown

Bénéficiaires

c.

Les Constructions Xaloma
9073-0961 Québec inc.
Entrepreneur

et

La Garantie Habitation du Québec inc.

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Karl Boivin
Susan Brown
37, rue de Tarascon
Blainville (Québec)
J7B 4B7
Me Philippe Canning, procureur

ENTREPRENEUR

Les Constructions Xaloma
9073-0961 Québec inc.
49, rue de Sorel
Blainville (Québec)
J7B 2A3

ADMINISTRATEUR

La Garantie Habitation du Québec inc
7400, boul. Les Galeries d'Anjou
Anjou (Québec)
H1M 3M2

Me Avelino De Andrade, procureur

29 juin 2005 Acte de vente passé devant le notaire Robert Blais entre M. Peter Alacchi et M. Karl Boivin et Mme Susan Brown, les bénéficiaires actuels. Voir pièce A-10.

4 juillet 2005 L'index des immeubles pour la circonscription de Terrebonne au cadastre du Québec on y retrouve M. Peter Alacchi comme vendeur et M. Karl Boivin et Mme Susan Brown comme acquéreurs. Voir pièce A-12

5 juin 2006 Rapport d'inspection de l'administrateur comportant 6 points dont un seul, soit le point 4 pour le "PARQUET DE BOIS", est actuellement en litige, i.e. en arbitrage devant le soussigné. Voir pièce A-8 et pièce A-1

30 août 2006 Rapport d'inspection supplémentaire par l'administrateur concluant que "l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché" Voir pièce A-7.

28 septembre 2006 Lettre de Me Philippe Canning, procureur des bénéficiaires, à l'entrepreneur a/s M. Perry Barbucci, exigeant la réfection du plancher conformément à la décision supplémentaire du service d'inspection de l'administrateur. Voir pièce A-6

26 octobre 2006 Lettre du conciliateur Michel Labelle pour l'administrateur à Me Philippe Canning, procureur des bénéficiaires, à l'effet que l'entrepreneur demande à avoir accès à la propriété afin de procéder aux travaux correctifs. Voir pièce A-5

20 février 2007 Lettre de Me Pascal Garneau, mandaté par "Plancher Garnier Enr.", à Me Avelino De Andrade, procureur de l'administrateur, à l'effet que le problème au plancher est dû à un taux d'humidité inadéquat sous la responsabilité des bénéficiaires. Voir

pièce A-4.

13 mars 2007

Lettre de Me De Andrade, procureur de l'administrateur, à Me Philippe Canning, procureur des bénéficiaires, demandant aux bénéficiaires leurs disponibilités afin que les travaux puissent être exécutés. Voir pièce A-3

4 juillet 2007

Lettre de Me Philippe Canning, procureur des bénéficiaires, adressée à Me Avelino De Andrade, procureur de l'administrateur à l'effet que les bénéficiaires refusent l'offre de règlement de Me De Andrade. Voir pièce A-2

19 septembre 2007

Demande d'arbitrage conformément au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à Soreconi pour le point # 4 de la décision de l'administrateur (**PARQUET DE BOIS**)

3 octobre 2007

Réception de l'inventaire des pièces communiqué par l'administrateur au soussigné.

14 novembre 2007

Les parties se sont rendues chez les bénéficiaires mais l'audition n'a pas eu lieu. Le procureur de l'administrateur s'est présenté avec son conciliateur M. Michel Labelle, le bénéficiaire a déclaré n'avoir reçu l'avis d'audition que pour le 10 octobre 2007 et non pour le 14 novembre. Le soussigné a déclaré alors qu'une date ultérieure serait fixée. Finalement l'audition a été fixée au 31 janvier 2008.

31 janvier 2008

Audition

3 février 2008

Décision

[1] L'historique du dossier fait partie intégrante de la décision

AUDITION du 31 janvier 2008

[2] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires

[3] Étaient présents à l'audition :

- a) M. Karl Boivin, bénéficiaire,
- b) Me Anick Bouzouita, procureur des bénéficiaires,
- c) Me Avelino De Andrade, procureur de l'administrateur,
- d) M. Michel Labelle, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur,
- e) M. Denis Jean observateur, pour l'administrateur
- f) M. Perry Barbucci, entrepreneur
- g) M. Patrick McGee

[4] La demande d'arbitrage repose sur la décision supplémentaire du 30 août 2006 (pièce A-7) où l'on peut lire :

«DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés au point 4 du rapport émis le 5 juin 2006 dans un délai de quarante-cinq (45) jours consécutifs suivant la réception du présent rapport. Le délai précité exclu s'il y a lieu, les congés fériés chômés.

4. PARQUET DE BOIS

Les bénéficiaires nous rappellent avoir constaté, lors de la prise de possession, que le parquet de bois des planchers gondole et craque. Lors de l'inspection du 17 mars 2006, il fut convenu avec l'entrepreneur de revoir la situation décrite en A et en B au point 4 du rapport émis le 5 juin 2006 durant la période de l'été. Depuis, le gondolement et les espacements entre les lattes ne se sont pas améliorés.

Lors de inspection, nous avons constaté :

- A. Gondolement et espacements entre les lattes notamment au premier plancher du salon de la salle à manger, et à l'étage, au plancher de la chambre des maîtres et du corridor;
- B. Craquement aux planchers suivants :
 - au périmètre de la chambre des maîtres de l'étage, incluant le garde-robe;
 - au milieu du plancher de la pièce au-dessus du garage;

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

[5] Cette décision supplémentaire porte la date du 30 août.

[6] Préalablement, ainsi qu'il appert de la pièce A-8, l'administrateur au point 4 rendait une décision en date du 5 juin 2006 dans les termes suivants

«EN VERTU DU TEXTE DE GARANTIE, LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION NE PEUT RECONNAÎTRE LES POINTS SUIVANTS POUR LES RAISONS DONNÉES À LEUR SUITE RESPECTIVE :

4. PARQUET DE BOIS :

Les bénéficiaires mentionnent avoir constaté, lors de la prise de possession, que le parquet de bois des planchers gondole. Il fut convenu avec l'entrepreneur de revoir la situation durant la période de chauffe. De plus, ils nous font part des défauts suivants :

- A. En général, gondolement des lattes et espacement entre les lattes dans toutes les pièces;
- B. En général. plusieurs lattes au périmètre ne sont pas bien fixées, ce qui provoque un craquement, notamment dans la chambre des maîtres;
- C. À l'étage, trois égratignures et une tâche au plancher de la chambre des maîtres;
- D. Au premier plancher
 - a. Salle à manger : éclat à la jonction de deux lattes et deux indentations visibles près des deux ouvertures;

- b. Inégalité en hauteur à la jonction du nez de palier de l'escalier menant au sous-sol;

E. Au plancher au dessus du garage :

- a. Inégalité en hauteur pour une latte d'environ 1(un) pied de longueur près du mur latéral droit;

Compte tenu que l'inspection a été faite en période de chauffage, il nous est impossible, à cette étape-ci de pouvoir statuer sur la situation.

Les points C, D et E peuvent être traités individuellement. Toutefois, les points A et B traitent de l'ensemble des planchers incluant les points C, D et E. Pour cette raison, nous reportons à plus tard la décision à être rendue sur l'ensemble des problèmes relatifs au parquet de bois.

Nous tenons toutefois à mentionner aux bénéficiaires qu'il est impératif de maintenir le taux d'humidité intérieur au-dessus de 40% sinon, vous risquez d'endommager sérieusement le recouvrement de plancher de bois.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point à ce stade-ci dans le cadre de son mandat. Une inspection supplémentaire devra être faite en août 2006.»

[7] À l'audience le procureur de l'administrateur, a soulevé une objection préliminaire.

Argumentation de Me De Andrade, procureur de l'administrateur

[8] En début d'audition, Me De Andrade soumet qu'il a une objection préliminaire sur le fait qu'il se soit écoulé plus d'un an entre la décision du 30 août 2006 et la demande d'arbitrage du 19 septembre 2007. Il veut admettre que le délai n'est pas de rigueur depuis la décision bien connue de la Juge Ginette Piché. Avant le mois d'août 2006, dit-il, le délai entre la décision de l'administrateur et la demande d'arbitrage était de 15 jours mais il est maintenant depuis cette dernière date de 30 jours (article 19 du Règlement), il doit donc y avoir des motifs pour expliquer le retard. Me De Andrade réfère à une sentence arbitrale (*Rune Brattas ET Malex Construction Inc, ET La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*), en date du 15 octobre 2007, de Me Michel A Jeannot, produite comme pièce DA-1, no dossier Soreconi 070411001.

[9] Il soumet aussi que l'on a refusé l'extension de délai dans un autre dossier, produit comme pièce DA-2, une sentence arbitrale (*Syndicat des copropriétaires le St-David c. 2962-4558*

Québec Inc. et La garantie habitation du Québec inc.), en date du 31 décembre 2007. L'arbitre Me Jean Morin lors d'une demande d'irrecevabilité, s'exprime ainsi au paragraphe 32:

«Contrairement à la prétention du Bénéficiaire, la conclusion du Rapport de conciliation quant à la nature des actes à entreprendre par une partie en cas d'insatisfaction nous apparaît suffisamment explicite. Il faut adresser une demande de médiation ou d'arbitrage, dans les trente jours de la réception du rapport, aux organismes identifiés dont les coordonnées sont même inscrites. La consigne est on ne peut plus claire et précise. De plus, elle ne permet, d'aucune manière, à une partie de croire que le processus d'arbitrage peut-être un échange plus ou moins long de correspondances, d'appels téléphoniques, de courriels ou de messages texte ou de quoi que ce soit d'autres se concluant ou non, selon les circonstances, par un arbitrage formel.»

[10] Ainsi, selon Me De Andrade, il n'y a pas de motifs possibles pour qu'il y ait plus d'un an qui se soit écoulé entre la décision de l'administrateur et la demande d'arbitrage. Et Me De Andrade réfère à la pièce A-3 soit une lettre qu'il écrit à Me Canning, en date du 13 mars 2007 :

«Vous trouverez ci-joint copie d'une lettre qui nous fut adressée par Me Pascal Garneau, procureur de Plancher Grenier Enr. qui contredit le rapport de votre expert et conséquemment, soyez avisé que la Garantie Habitation du Québec donnera suite à son rapport et que d'aucune façon, elle ne se fera imposer la méthode corrective, ce qui serait contraire à l'article 2099 du *Code civil du Québec*.

De plus, auriez-vous l'amabilité de nous transmettre les disponibilités de monsieur Karl Boivin afin que de les travaux puissent être exécutés à défaut de quoi, la Garantie Habitation du Québec ne pourra pas intervenir.»

[11] Dans cette même lettre de Me De Andrade lit aussi :

«Le bénéficiaire et l'entrepreneur peuvent dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur concernant une réclamation, convenir de recourir à la médiation pour tenter d'arriver à une entente sur le différend qui les oppose»

[12] Encore là, continue Me De Andrade, l'on connaît les délais car ça fait 3 fois que les bénéficiaires reçoivent des procédures. Et il n'y a rien qui justifie que l'on extensionne (sic) le délai à 13 mois.

[13] De plus, dit-il, quand on lit la décision de M. Labelle, pour l'administrateur, ce dernier reconnaît le point 4 en faveur des bénéficiaires. En conséquence, comme la décision est favorable, l'arbitre n'a pas juridiction. Me De Andrade cite l'article 2099 du Code civil :

«L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.»

[14] Pour ces raisons, il demande alors de rejeter la demande d'arbitrage avec frais contre les bénéficiaires. Et il cite une décision de M. Méryneau, en date du 12 septembre 2007, produite comme pièce DA-3, (*Madame Roxanne Poudrier et M. Paul Valiquette et La Garantie d.b.r.n. de l'APCHQ*): Soreconi 070705001, il s'agit d'une demande d'arbitrage par l'entrepreneur où l'on disait que, vu la nature des travaux et vu la période de l'année, on ne pouvait pas produire une expertise. L'entrepreneur aurait dû faire une demande d'arbitrage et l'arbitre aurait suspendu l'audition et aurait accordé du délai pour obtenir l'expertise.

[15] Ainsi, dit Me De Andrade, dans les 3 cas plus haut mentionnés, on n'a pas allongé le délai soit à cause de discussions, soit à cause de l'impossibilité de produire une expertise. Pour suspendre le délai, cela prend, dit-il, une impossibilité en droit ou en fait. En droit il n'y en n'a pas et en fait les bénéficiaires ont été très bien informés, comme il l'a déjà établi plus tôt, dit-il.

[16] Me De Andrade cite à nouveau la pièce DA-3 que l'on a vu plus haut. L'entrepreneur, dit-il, n'est pas disponible pour intervenir, mais l'administrateur est prêt à intervenir comme le savent les bénéficiaires. Quant à l'administrateur, Me De Andrade soumet qu'il a été libéré de ses obligations mais les bénéficiaires peuvent aller en Cour supérieure pour ordonner à l'administrateur de faire les travaux. Quant à l'arbitre, conclut-il, le délai est expiré et il se doit de rejeter cette demande d'arbitrage immédiatement et il y a d'autres recours devant un Tribunal de droit commun. L'arbitre n'a pas juridiction.

Argumentation de Me Anick Bouzouita, procureur des bénéficiaires

[17] Me Bouzouita réfère à l'onglet 7 à la page 2 soit le rapport de l'inspection supplémentaire du 5 juin 2006 qui a déjà été cité plus haut.

[18] La problématique existe, dit-il, mais quelle est l'ordonnance, qu'est ce que l'on doit faire, quelle est la méthode corrective? Il admet qu'il y a eu des négociations mais il n'y a rien eu quant à la méthode corrective et il ne sait pas de quelle façon l'entrepreneur va procéder. Il n'y a rien qui soit indiqué, dit-il, quant à la façon de procéder. Selon le procureur des bénéficiaires, il y avait renonciation au délai. Dans la lettre du procureur de l'administrateur, en date du 11 juillet 2007, produite au dossier comme pièce B-1 par le procureur des bénéficiaires, ce dernier soumet qu'il est clair que ses clients ne refusent pas l'arbitrage et, à cet effet, il produit une lettre de Me De Andrade en date du 11 juillet 2007 qu'il produit comme pièce B-1 et dont voici la teneur :

« Montréal, le 11 juillet 2007

Me Philippe Canning
Doyon, Izzi, Nivoix, avocats
Les Terrasse Langelier
6455, rue Jean Talon Est
Bureau 501
Montréal, Québec H1S 3E8

OBJET: Karl Boivin c. 9073-0961 Québec inc.
Adresse : 37, rue de Tarascon, Blainville
Bénéficiaire : Karl Boivin
V/dossier : PC/1993-001
N/dossier : 26507

Cher confrère,

La présente fait suite à la vôtre du 4 juillet dernier dans laquelle vous nous demandiez de fixer le présent dossier pour arbitrage. Soyez informé que la demande d'arbitrage doit être effectuée par votre client à l'un des organismes d'arbitrage tel que stipulé dans la nôtre en date du 13 mars dernier.

Pour votre information, voici leurs coordonnées :

.....

Anticipant le tout conforme, nous vous prions d'agréer, cher confrère, nos salutations les plus distinguées.

Avelino De Andrade, Avocat
Leblanc Lalonde & Associés »

- [19] Le procureur des bénéficiaires ajoute qu'il ne refusait pas que l'entrepreneur corrige les travaux; il n'y indiquait pas la façon mais plutôt ce qu'il voulait et on lui a répondu par "de moindres coûts, moindres effets " ;il finit en disant que l'entrepreneur aurait cessé de faire affaires, mais M. Perry Barbucci, pour l'entrepreneur, intervient alors pour dire qu'il n'a tout simplement pas renouvelé sa licence le 8 janvier 2007. Le procureur des bénéficiaires continue en disant que, de toute façon, l'entrepreneur n'est plus en mesure de faire les correctifs. Le procureur est d'avis que l'arbitre a l'obligation de dire comment on exécutera les travaux et que cela fait déjà 2 ou 3 ans que les bénéficiaires attendent mais l'entrepreneur n'est plus en mesure de faire quoi que ce soit. Encore aujourd'hui, dit-il, on ne sait plus comment la problématique va être corrigée. Personne ne peut ou ne veut exécuter la décision de M. Michel Labelle, conciliateur chez l'administrateur.
- [20] D'après le procureur des bénéficiaires, ni les correctifs requis ni la méthode ne sont indiqués. Il trouve qu'on doit en finir avec cette histoire qui a débuté à l'été 2005 ; il faut que cela aboutisse. Il réfère ainsi à sa lettre du 16 avril 2007 produite comme pièce B-2 et dont voici la teneur :

«Montréal, ce 16 avril 2007

«Me Avelino De Andrade, avocat
La Garantie Qualité-Habitation
7400, boul. des Galeries d'Anjou
Bureau 200
Anjou, Québec, H1M 3M2

Sujet : Karl Boivin
-vs-
9073-0961 Québec inc.
N/dossier : PC/1993-001

Cher Confrère,

Notre client accepte de laisser l'entrepreneur corriger les travaux à conditions que les informations suivantes nous soient transmises avant que les travaux soient effectués.

- Nom de l'entrepreneur en règle avec la RBQ qui effectuera le sablage
- Nom de l'entrepreneur en règle avec la RBQ qui occupera les fonctions d'entrepreneur général
- Échéancier
- Plan de travail
 - . Méthode de vernissage (nombre de couche ainsi que le produit utilisé)
 - . Méthode de teinture (produit utilisé)
 - . Méthode de sablage (type d'équipement)
 - . Méthode corrective pour éliminer les craquements
 - . Méthode corrective pour rétablir le contact entre le contre-plaqué et les lattes de bois
- Plan de nettoyage incluant peinture
- Un document, du manufacturier, certifiant que la garantie du plancher n'est pas affectée par ces travaux de correction.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez agréer, cher confrère, nos salutations distinguées.

DOYON IZZI NIVOIX

Par :

Philippe Canning

PC/ls

c.c.: M. Karl Boivin»

Fin du plaidoyer de Me Bouzouita

Réplique de Me De Andrade

[21] Me De Andrade trouve que la décision de M. Michel Labelle est conforme aux décisions antérieures et à l'article 2099 du Code Civil du Québec cité plus haut.

[22] L'entrepreneur, continue-t-il, a l'obligation de résultat, mais il est maître de la méthode et la lettre B-2 plus haut mentionnée fait suite à sa lettre du 13 mars 2007 (pièce A-3) où il est clairement indiqué que l'administrateur ne se fera pas imposer de méthodes correctives s'il doit faire les travaux puisque l'entrepreneur n'est plus au dossier. Il ajoute que les bénéficiaires savaient que l'entrepreneur ne pouvait pas faire les travaux nonobstant la lettre de Me Philippe Canning en date du 16 avril 2007 (pièce B-2). Le 4 juillet à la pièce A-2, le bénéficiaire refusait le règlement. Selon le procureur de l'administrateur, l'arbitre ne peut imposer qu'on fasse des travaux. Dans les faits, il y a eu un usage des planchers

depuis 3 ans. Si les bénéficiaires ont des droits et des recours, il reste les tribunaux de droit commun. Selon l'acte de vente produit à l'onglet 10, il fait remarquer que M. Alacchi est entrepreneur et le bénéficiaire est ingénieur; ce dernier est donc plus au fait que le commun des mortels. Il continue en disant que M. Boivin a examiné l'immeuble ainsi qu'il y appert en A-10 et M. Michel Labelle aurait pu écrire dans sa décision que les défauts existaient au moment de l'achat.

[23] Pour terminer, le procureur de l'administrateur dit que, dans sa lettre du mois de mars 2007 (pièce A-3), et c'est là son meilleur argument, même s'il a péché par respect de transparence, il a réitéré les délais aux bénéficiaires. Toutefois, ça ne justifie pas d'attendre au mois de septembre 2007 (pièce A-1), pour une demande d'arbitrage à Soreconi par les bénéficiaires. Ainsi donc, il n'y a aucun motif pour lequel la demande n'a pas été faite dans les délais; et sa cliente, la Garantie, a été libérée suite à sa lettre du 13 mars 2007 (pièce A-3).

[24] Le procureur des bénéficiaires revient en duplique pour dire que la Garantie a reconnu que la demande était recevable, (en fait, la réclamation écrite est du 17 novembre 2005, voir pièce A-8) qu'elle a été reçue et traitée et que l'inspection, toutefois, n'a été faite que 4 ou 5 mois plus tard (en fait, le 17 mars 2006 voir pièce A-8).

[25] Me De Andrade ajoute, à la toute fin, que sa cliente voulait faire les correctifs et qu'elle a été libérée de son obligation par les bénéficiaires qui ne voulaient rien entendre.

ANALYSE DE LA PREUVE

[26] En premier lieu, ainsi qu'il appert de la pièce A-7, l'administrateur a rendu, le 30 août 2006, une décision favorable à la demande des bénéficiaires, suite à une inspection supplémentaire du 15 août 2006.

[27] En deuxième lieu, le procureur des bénéficiaires, Me Philippe Canning, se trouve satisfait de la décision de l'administrateur, puisqu'il exige, dans sa lettre du 28 septembre 2006 (pièce A-6), de respecter les conclusions du rapport de l'administrateur et de reprendre les travaux de l'installation du plancher de bois franc.

[28] En troisième lieu, le procureur de l'administrateur, Me De Andrade, écrit à Me Canning, procureur des bénéficiaires, le 13 mars 2007 (pièce A-3), en demandant aux bénéficiaires leurs disponibilités "afin que les travaux puissent être exécutés."

[29] Or les bénéficiaires, le 4 juillet 2007 (pièce A-2), refusent "l'offre de règlement" par l'intermédiaire de leur procureur Me Philippe Canning. Pourtant, il semble clair au soussigné que l'administrateur était prêt à faire les correctifs qui s'imposaient avant la lettre du 4 juillet 2007(pièce A-2) ci devant mentionnée. Toutefois, si tant il est que l'entrepreneur ne veuille plus faire les correctifs, l'arbitre ne peut pas ordonner que les correctifs soient faits ; les bénéficiaires pourraient recourir à un Tribunal de droit commun, comme l'a soumis le procureur de l'administrateur.

[30] En d'autres termes, à ce point-ci du conflit, l'arbitre ne peut simplement pas ordonner que des travaux correctifs soient exécutés dans un délai donné. Il n'a pas cette juridiction puisque la décision supplémentaire de l'administrateur en date du 30 août 2006 est favorable aux bénéficiaires, d'une part, et que la demande d'arbitrage a été faite plus d'un an après la décision de l'administrateur sans motif valable, en fait comme en droit, d'autre part.

[31] En conséquence, l'arbitre,

[32] **CONSIDÉRANT** la preuve écrite et les plaidoyers des procureurs,

[33] **CONSIDÉRANT** le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[34] **CONSIDÉRANT** l'article 19 du susdit Règlement,

[35] **CONSIDÉRANT** l'objection préliminaire soulevée par le procureur de l'administrateur en vertu du susdit article,

[36] **CONSIDÉRANT** l'article 2099 du Code civil du Québec,

[37] **CONSIDÉRANT** la jurisprudence citée par le procureur de l'administrateur,

[38] **ACCUEILLE** l'objection préliminaire du procureur de l'administrateur,

[39] **DÉCLARE** la demande d'arbitrage trop tardive et se déclare, par ailleurs, sans juridiction pour ordonner des travaux correctifs vu la décision déjà favorable aux bénéficiaires,

[40] **REJETTE** la demande d'arbitrage des bénéficiaires

[41] **RÉSERVE** les recours des bénéficiaires devant un Tribunal de droit commun.

COÛTS

[42] **CONSIDÉRANT** que les bénéficiaires ont tout de même eu gain de cause dans la décision supplémentaire,

[43] **CONSIDÉRANT** qu'il y a définitivement eu des tergiversations entre l'administrateur et l'entrepreneur car ce dernier ne voulait pas faire les correctifs en se basant sur la lettre (pièce A-4) de Me Pascal Garneau, procureur du sous-traitant pour les planchers,

[44] **CONSIDÉRANT** que le dossier a traîné en longueur (depuis 2005) sans la faute unique des bénéficiaires, selon la preuve écrite et le plaidoyer du procureur des bénéficiaires,

[45] **CONSIDÉRANT** que ce litige aurait pu et dû se finaliser bien avant ce jour,

[46] **CONSIDÉRANT** la loi sur la Protection du Consommateur (L. R-Q, c. P.-40.1),

[47] **CONSIDÉRANT** l'équité de l'article 116 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[48] Même si les coûts, pour les bénéficiaires, sont minimes pour être conformes à ceux de la Cour des petites créances (953 et ss du Code de procédure civile du Québec), l'arbitre dispense les bénéficiaires de ces coûts.

[49] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, 3 février 2008



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)