

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° : 080509001
(U-502602 GMB)

MONTRÉAL, le 12 janvier 2009

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

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA RUE ASSELIN

Bénéficiaire - Demandeur

c.
9143-1718 QUÉBEC INC. (f.a.s.r.s. ALDO CONSTRUCTION)

Entrepreneur - Défenderesse

et
LA GARANTIE DES MAÎTRES BÂTISSEURS INC.

Administrateur de la garantie - Défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

[1]Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage formulée en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (Règlement).

SENTENCE ARBITRALE

[2]L'entrepreneur est le constructeur d'un bâtiment résidentiel à Brossard détenu en copropriété divise.

[3]Le bénéficiaire est constitué en personne morale en vertu des dispositions pertinentes du Code civil du Québec régissant la copropriété divise d'un immeuble établies par la publication, le 2 décembre 2005, au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laprairie sous le numéro 12 901 345, d'une déclaration de copropriété faite le 1^{er} décembre 2005 devant Me Jacques Gravel, notaire à Montréal.

[4]Alléguant que la construction comporte des malfaçons et qu'elle nécessite certains parachèvements, et devant le refus de l'entrepreneur de les corriger, le bénéficiaire met en oeuvre le programme de garantie contractuelle fournie par l'entrepreneur : la «Garantie Maître Bâtitteur» administrée par La Garantie des Maîtres bâtisseurs Inc. (La Garantie).

[5]La demande d'arbitrage est faite le 9 mai 2008. La procédure d'arbitrage débute le 18 juin 2008 et une audience préliminaire est tenue par conférence téléphonique le 20 août 2008.

Les questions soumises à l'arbitrage

[6]Les questions soumises à l'arbitrage sont tel qu'on les retrouve parmi les documents produits par le bénéficiaire, à savoir :

- 1- Rapport d'inspection préreception du bâtiment - parties communes (Cerf-plan Inc., 5 décembre 2006) (B-8) :
 - 1.1 Crépi non fini ou mal fait sur tout le bâtiment ;
 - 1.2 Fissure à réparer partie arrière ;
 - 1.3 Tiges d'acier avec présence de rouille, niveau demi sous-sol ;
 - 1.4 Solins métalliques au dessus des fenêtres et portes extérieures, non peints;
 - 1.5 Joints entre la pierre et la maçonnerie, de chaque côté sous les gouttières ;
 - 1.6 Fil électrique non branché, côté nord ;
 - 1.7 Stationnement à compléter et terrassement sur le côté sud ;
 - 1.8 Un «disconnect» manque sur un appareil de climatisation, mur sud ;
 - 1.9 Mur nord, aluminium mal fixé ;
 - 1.10 Fil électrique non branché, mur nord ;
 - 1.11 Toit plat avant doit comporter une membrane ;
 - 1.12 Escalier arrière manquant ;
 - 1.13 Porte égratignée au 2537 ;
 - 1.14 Insonorisation déficiente (plancher de l'étage supérieur) ;
 - 1.15 Ventilateurs absents dans les salles de bain ;
 - 1.16 Réservoirs d'eau chaude installés, 50 gallons US (40 gallons Impérial) au lieu de 60 gallons tel que prévu.

SENTENCE ARBITRALE

- 2- Travaux de correction ordonnés par la sentence arbitrale du 4 janvier 2007 (Arbitre Alcide Fournier, ing.), non encore exécutés ou mal exécutés (B-12) :
 - 2.1 Insonorisation des descentes de plomberie sanitaire ;
 - 2.2 Fissure et ouverture près de l'ouverture de la fenêtre de la chambre arrière (2531) laissée par l'enlèvement du câble de télévision temporaire ;
 - 2.3 Plinthe murale du salon décollée ;
 - 2.4 Calfeutrage de finition des cadres intérieurs des portes et fenêtres fissuré
 - 2.5 Portes intérieures délaminées ;
 - 2.6 Plinthe de la salle de bain endommagée ;
 - 2.7 Aspiration par l'appareil de climatisation des charpies provenant du tuyau d'évacuation d'air de la sècheuse (2531) ;
 - 2.8 Couvercle de boîte aux lettres brisé (2535) ;
 - 2.9 Odeur d'humidité, hall d'entrée et petite chambre (2531) ;
 - 2.10 Crépi extérieur et finition de la porte extérieure arrière (2531).

- 3- Rapport du 15 mars 2007 de Les Expertises Latulippe & associés Inc. (B-1) :
 - 3.1 Chauffe-eau de la salle de bain mal réinstallée après des travaux ;
 - 3.2 Lamelles de bois des surfaces de plancher, écarts relativement importants entre les lamelles et nombreuses fissures aux extrémités (2531).

- 4- Liste des copropriétaires (29 mars 2007) (B-42) :
 - 4.1 Escalier avant, béton fissuré ;
 - 4.2 Trous de gougeons à boucher à plusieurs endroits ;
 - 4.3 Rabat de plastique noir et rouge autour de la brique ;
 - 4.4 Poteau pour le branchement temporaire des services d'électricité, à enlever ;
 - 4.5 Chantepieures à vérifier à certains endroits (obstructions) ;
 - 4.6 Poser coupe-file au seuil des portes extérieures ;
 - 4.7 Infiltrations d'air par les châssis ;
 - 4.8 Porte de remise en aluminium ;
 - 4.9 Boîtes aux lettres rouillées ;
 - 4.10 Manque une clôture côté sud ;
 - 4.11 Haie de cèdres à planter des deux côtés ;
 - 4.12 Marquage des lignes du terrain de stationnement ;
 - 4.13 Terrassement du côté sud mal exécuté ;
 - 4.14 Arbres morts à couper ;
 - 4.15 Joint entre la pierre et le soffite en avant ;
 - 4.16 Portes et rampes d'escalier (2531+2537) tachées lors de l'application du crépi.

- 5- Rapport d'inspection complémentaire (Cerf-plan Inc., 18 septembre 2007) (B-8.1) :
 - 5.1 Crépi non complété dans la partie escalier contremarche et au plafond du balcon qui donne au sous-sol ;
 - 5.2 Seuil de porte du rangement sous le balcon non conforme au plan du constructeur (bois vs. aluminium) ;

SENTENCE ARBITRALE

- 5.3 Infiltrations d'eau dans le rangement sous le balcon ;
- 5.4 Clôture arrière posée loin de l'axe de la limite du terrain ;
- 5.5 Fissure à l'arrière camouflée avec du crépi ;
- 5.6 Allège de fenêtre, mur nord, mal fixée ;
- 5.7 Gouttière, partie avant, mal installée ;
- 5.8 Endommagement du pavement d'asphalte (stationnement) lors des travaux de terrassement, à réparer.

6- Lettre du Syndicat du 19 septembre 2007 (B-50) :

- 6.1 Porte égratignée et bosselée (2537) ;
- 6.2 Porte de la remise (2531), manque un cadrage ;
- 6.3 Grilles de diffuseur des échangeurs d'air de certaines unités mal fixées ;
- 6.4 Pierre en façade fissurée (2531) ;
- 6.5 Crépi, finition Stucco non réalisée ;
- 6.6 Stationnement, clôture temporaire à enlever.

7- Lettre du syndicat du 14 avril 2008 (B-17) :

- 7.1 Non respect du devis et du plan de coupes pour le sous-plancher ;
- 7.2 Toutes les plinthes sont en MDF plutôt qu'en pin jointé conformément au devis ;
- 7.3 Absence de coupe vapeur dans les murs (visite des lieux du 8 octobre 2008).

8- Remboursement du dépôt de 100 \$ pour l'ouverture du dossier.

9- Tous les frais d'experts (Lettres de Me Sigouin, 15 mars 2007 et 15 février 2008).

10- Honoraires extrajudiciaires (Lettres de Me Sigouin, 14 novembre 2007 et 15 février 2008).

Note de l'arbitre :

- La plupart des réclamations dédoublées dans les différents documents précités n'ont pas été répétées.
- Les items **surlignés** concernent la partie privative du logement 2531 et sont traités dans la sentence arbitrale rendue conjointement à la présente sentence arbitrale (dossier 071112001).

[7]Le bénéficiaire réclame la correction des malfaçons, le parachèvement des travaux non exécutés, le remboursement du dépôt pour l'ouverture du dossier, le remboursement des frais d'expert et le remboursement des honoraires extrajudiciaires qu'il a dû engager.

[8]Faute de preuve à cet égard, la valeur de la demande d'arbitrage est estimée par le soussigné à plus de 60,000 \$.

[9]L'entrepreneur et l'administrateur de la garantie contestent la demande d'arbitrage du bénéficiaire sur le fond même de cette réclamation.

Discussion

A) La loi des parties

[10]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.

[11]Le Procureur général du Québec s'exprimait ainsi alors qu'il intervenait dans un débat concernant une sentence arbitrale rendue en vertu du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* où il avait été appelé :

"Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle." ¹

[12]Le CONTRAT DE GARANTIE fourni par l'entrepreneur est un contrat du type contrat de cautionnement par lequel La Garantie des Maîtres bâtisseurs 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.

[13]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.

[14]C'est un contrat conditionnel et limitatif en ce que la caution indique explicitement dans quelles conditions s'ouvriront les garanties qu'elle offre et quelles sont ces garanties. On retrouve ces conditions à l'article 7 du Règlement :

"Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues [au Règlement]." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

¹ *Les Habitations Sylvain Ménard Inc. c. Gilles Lebire, es qualités d'arbitre, et al.*, 500-17-034723-075 (C.S.), Mémoire de l'intervenant Le Procureur général du Québec, p. 5.

SENTENCE ARBITRALE

[15] C'est aussi un contrat de cautionnement réglementé car toutes les clauses du contrat sont la reproduction intégrale, en faisant les adaptations nécessaires, d'extraits du Règlement qui impose cette intégralité.

[16] 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 soulèvements sont du Tribunal d'arbitrage).

[17] Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'économie générale du Règlement et les buts visés par le législateur, tel que l'exprime plus haut le Procureur général du Québec, l'inscrivent au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre

public et on ne peut y déroger. À preuve, les articles suivants du Règlement :

“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.”

[18]L'article 6.1 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) confirme aussi 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..."

[19]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

SENTENCE ARBITRALE

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."

[20] Pour résumer. La garantie offerte par l'entrepreneur et administrée par La Garantie des Maîtres bâtisseurs 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.

[21] C'est en gardant à l'esprit toutes ces considérations et en s'appuyant sur les textes de loi que le Tribunal d'arbitrage analyse les questions qui lui sont soumises.

B) Analyse

[22] La longue liste de 64 points soumis à l'arbitrage appelle à des explications. Elle reflète la longue démarche du bénéficiaire qui aboutit à la présente instance. Détail à noter pour une meilleure compréhension de ce qui suit : Diane Bergeron, la présidente du bénéficiaire, est aussi la demanderesse, à titre de bénéficiaire de la garantie relativement à une unité résidentielle, dans le dossier 071112001. Les deux dossiers sont entendus en même temps.

[23] La preuve nous apprend ce qui suit.

[24] Roger Gervais, T.P., de la firme Cerf-Plan, technologue en mécanique du bâtiment, est le professionnel en bâtiment qui a réalisé l'inspection du bâtiment en vue de la réception des parties communes, conformément à l'article 25 du Règlement, après l'émission par l'entrepreneur de l'avis de fin des travaux requis, le 1^{er} décembre 2006 (B-39). Son rapport est daté du 5 décembre 2006 (B-8).

[25] Le 4 janvier 2007 l'arbitre Alcide Fournier, ing., rend une sentence arbitrale (B-12). Assez curieusement, cet arbitrage, qui origine d'une décision rendue par l'administrateur de la garantie le 18 septembre 2008, comporte des questions relatives aux parties communes et d'autres relatives aux parties privatives de la propriété de madame Bergeron. Plusieurs des questions traitées par la sentence arbitrale précitée sont soumises à nouveau, selon leur nature, dans le cadre du présent arbitrage ou dans celui des parties privatives, le dossier numéro 071112001, car, en témoigne la représentante du bénéficiaire qui n'est pas contredite, l'entrepreneur ne s'est pas conformé aux ordonnances du Tribunal d'arbitrage et l'administrateur de la garantie n'est pas intervenu pour faire ou faire faire les travaux non ou mal exécutés.

SENTENCE ARBITRALE

[26] Claude Latulippe, T.P., de Les Entreprises Latulippe & associés Inc., est expert-conseil en bâtiment. Il a inspecté le bâtiment le 22 février 2007. Son rapport est daté du 15 mars 2007 (B-1).

[27] Le 29 mars 2007, le bénéficiaire transmet à l'entrepreneur le formulaire d'inspection préreception et la déclaration de réception du bâtiment (B-43). La liste des travaux à corriger est complétée par l'annexion d'une liste des copropriétaires portant la même date (B-42) et le rapport de Cerf-Plan précité.

[28] La représentante du bénéficiaire témoigne que chacune des interventions énumérées ci-avant donne lieu à une dénonciation à l'entrepreneur et à La Garantie et à une réclamation pour obtenir la réparation des malfaçons dénoncées. À certaines occasions l'entrepreneur s'exécute et, à certaines de ces occasions, les travaux exécutés ne répondent pas aux normes. Elle demande l'intervention de l'administrateur de la garantie qui néglige ou refuse d'intervenir. Son témoignage n'est pas contredit.

[29] Le bénéficiaire mandate alors Cerf-Plan afin de vérifier et d'évaluer les travaux de correction exécutés et pour mettre à jour la liste des déficiences que le bénéficiaire découvre régulièrement. L'exercice donne lieu à un rapport complémentaire daté du 18 septembre 2007 (B-8.1).

[30] Le 19 septembre 2007 (B-50) puis le 14 avril 2008 (B-17), le bénéficiaire transmet à l'entrepreneur et à l'administrateur de la garantie de nouvelles listes de déficiences récemment découvertes.

[31] La représentante du bénéficiaire témoigne que chacune des listes transmises à l'entrepreneur et à La Garantie donne lieu à plusieurs interventions de sa part, lettres, appels téléphoniques, courriels, pour relancer les deux intervenants. L'entrepreneur, sauf en de rares occasions, néglige ou refuse de bouger. L'administrateur de la garantie refuse systématiquement d'intervenir.

[32] Las des dénonciations et réclamations répétées du bénéficiaire que l'administrateur qualifie presque de harcèlement, ce dernier met un terme à cette saga en rendant la décision du 25 avril 2008 (B-24) qu'il adresse en ces termes à la représentante du bénéficiaire :

"Madame,

Pour faire suite à votre correspondance du 14 avril dernier, nous nous permettons, par la présente, de rétablir les faits que vous y avez exposés :

- 1 Nous avons bien reçu votre correspondance du 19 septembre 2007 ;
- 2 Nous avons bien reçu votre correspondance du 25 septembre 2007 ;
- 3 Une réponse de La Garantie des Maîtres Bâisseurs (GMB) vous a été acheminée le 16 octobre 2007, dans laquelle il a été mentionné que les travaux prévus à la sentence arbitrale avaient tous été réalisés ;

SENTENCE ARBITRALE

4 Le 14 novembre 2007, votre procureur, Me Stéphane Sigouin, mentionnait dans sa correspondance que si GMB ne répondait pas à celle-ci, il considérerait notre silence comme un refus d'y donner suite. En effet, notre correspondance du 16 octobre 2007 était, pour GMB, très claire et explicite.

Par conséquent, votre requête du 14 avril 2008 est non recevable, aucune autre correspondance ou document ne sera produit par GMB et nous considérons que votre dossier est, en date de ce jour, complété et fermé.
(Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage)

(...)

(s) *Jasmin Girard*

Président-directeur général"

[33]C'est cette décision qui sert de fondement à la présente demande d'arbitrage qui, nous l'avons vu précédemment, est faite le 9 mai 2008.

[34]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie de déclarer que la requête du bénéficiaire du 14 avril 2008 était non recevable, de considérer que le dossier du bénéficiaire était complété et fermé, et de refuser de considérer, pour appréciation, les réclamations du bénéficiaire est mal fondée. Le Tribunal d'arbitrage estime en conséquence qu'il y a lieu de procéder à l'analyse des questions qui sont soumises à l'arbitrage.

[35]Lors de l'audience préliminaire et à l'occasion de la présente audience, le bénéficiaire a annoncé que l'entrepreneur avait exécuté, à sa satisfaction, les travaux de correction relativement à plusieurs des questions soumises à l'arbitrage. Le Tribunal d'arbitrage prend acte du règlement intervenu entre les parties, à leur satisfaction mutuelle, quant aux points suivants des questions soumises à l'arbitrage, à savoir :

- 1.5 - Joints entre la pierre et la maçonnerie, de chaque côté sous les gouttières
- 1.7 - Stationnement à compléter et terrassement sur le côté sud ;
- 1.8 - Un «disconnect» manque sur un appareil de climatisation, mur sud ;
- 1.10 - Fil électrique non branché, mur nord ;
- 2.1 - Insonorisation des descentes de plomberie sanitaire ;
- 2.3 - Plinthe murale du salon décollée ;
- 2.5 - Portes intérieures délaminées ;
- 2.6 - Plinthe de la salle de bain endommagée ;
- 2.7 - Aspiration par l'appareil de climatisation des charpies provenant du tuyau d'évacuation d'air de la sècheuse (2531) ;
- 2.9 - Odeur d'humidité, hall d'entrée et petite chambre (2531) ;
- 3.1 - Chauffe-étuve de la salle de bain mal réinstallée après des travaux ;
- 4.3 - Rabat de plastique noir et rouge autour de la brique ;
- 4.4 - Poteau pour le branchement temporaire des services d'électricité, à enlever ;

SENTENCE ARBITRALE

- 4.10 - Manque une clôture côté sud ;
- 4.13 - Terrassement du côté sud mal exécuté ;
- 4.15 - Joint entre la pierre et le soffite en avant ;
- 5.6 - Allège de fenêtre, mur nord, mal fixée.

[36]Par ailleurs, lors de l'audience, l'entrepreneur a annoncé son intention de corriger les points suivants des questions soumises à l'arbitrage, à savoir :

- 2.8 - Couvercle de boîte aux lettres brisé (2535) ;
- 4.1 - Escalier avant, béton fissuré ;
- 5.3 - Infiltrations d'eau dans le rangement sous le balcon ;
- 4.2 - Trous de gougeons à boucher à plusieurs endroits ;
- 4.5 - Chantepleurs à vérifier à certains endroits (obstructions) ;
- 4.12 - Marquage des lignes du terrain de stationnement ;
- 4.14 - Arbres morts à couper ;
- 5.4 - Clôture arrière posée loin de l'axe de la limite du terrain ;
- 6.6 - Stationnement, clôture temporaire à enlever ;
- 5.7 - Gouttière, partie avant, mal installée ;
- 6.3 - Grilles de diffuseur des échangeurs d'air de certaines unités mal fixées ;
- 6.4 - Pierre en façade fissurée (2531).

[37]Le Tribunal d'arbitrage fait siennes les décisions de l'entrepreneur de corriger les points énumérés au paragraphe précédent, ordonne à l'entrepreneur de s'y conformer et d'exécuter, en conformité des normes, du Code national du bâtiment (1995) et des règles de l'art, tous les travaux décrits plus haut.

[38]Toutefois, à l'égard du point 5.4 ci-haut, l'entrepreneur s'engage à faire les mesures et vérifications nécessaires et à corriger la situation si la clôture n'est pas posée sur la ligne de lot ; à l'égard du point 6.3, l'entrepreneur s'engage à faire les vérifications nécessaires et à corriger, le cas échéant, la situation des grilles de diffuseur des échangeurs d'air de certaines unités résidentielles qui sont mal fixées et qui tombent ; et à l'égard du point 6.4, l'entrepreneur s'engage à vérifier si la fissure est dommageable ou non au bâtiment et à la réparer, le cas échéant. C'est pourquoi il apparaît nécessaire au Tribunal d'arbitrage de confier et il confie à l'inspecteur de la garantie le soin de vérifier, à l'occasion de la surveillance des travaux de correction, la question relative à la clôture arrière posée loin de l'axe de la limite du terrain, celle relative aux grilles de diffuseur des échangeurs d'air de certaines unités résidentielles qui sont mal fixées et qui tombent, et celle relative à la pierre fissurée en façade de l'unité résidentielle 2531, et d'ordonner, le cas échéant, que les travaux nécessaires soient faits, en conformité des normes, des règlements municipaux et selon les règles de l'art, et de prendre à leur égard toutes les dispositions nécessaires conformément au Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et, si des travaux de correction devaient être exécutés, de dresser rapport de ses constatations et d'en transmettre une copie au Tribunal d'arbitrage et à chacune des parties à l'instance.

SENTENCE ARBITRALE

[39]Un commentaire s'avère nécessaire dès à présent sur la référence au Code national du bâtiment (1995). Un désaccord existe entre les parties quant à savoir lequel du Code national du bâtiment (1990) ou du Code national du bâtiment (1995) s'applique à la construction dont il est ici question. Le Tribunal d'arbitrage tranche la question plus loin dans la décision en l'instance.

[40]Enfin, à l'occasion de l'audience, le Tribunal d'arbitrage a déclaré que les points suivants des questions soumises à l'arbitrage doivent faire l'objet d'une nouvelle réclamation par les bénéficiaires concernés par la garantie relativement à chacun de ces points, et réserve les droits des bénéficiaires concernés quant aux points suivants, à savoir :

- 7.1 - Non respect du devis et du plan de coupes pour le sous-plancher ;
- 7.2 - Toutes les plinthes sont en MDF plutôt qu'en pin jointé conformément au devis ;
- 7.3 - Absence de coupe vapeur dans les murs (visite des lieux du 8 octobre 2008).

[41]Par souci de clarté et pour éviter les redondances, le Tribunal d'arbitrage choisit de traiter des questions qui demeurent et qui sont soumises à l'arbitrage en une seule étape, selon leur regroupement par catégorie et/ou dans l'ordre ou elles sont énumérées ci-haut.

[42]

- 1.1 - Crépi non fini ou mal fait sur tout le bâtiment ;
- 1.2 - Fissure à réparer partie arrière ;
- 2.2 - Fissure et ouverture près de l'ouverture de la fenêtre de la chambre arrière (2531) laissée par l'enlèvement du câble de télévision temporaire ;
- 2.10 - Crépi extérieur et finition de la porte extérieure arrière (2531) ;
- 5.1 - Crépi non complété dans la partie escalier contremarche et au plafond du balcon qui donne au sous-sol ;
- 5.5 - Fissure à l'arrière camouflée avec du crépi ;
- 6.5 - Crépi, finition Stucco non réalisée.

[43]La représentante du bénéficiaire témoigne que certains travaux de crépissage n'ont pas été faits et que d'autres sont mal faits. Dans tous les cas, dit-elle, les travaux n'ont pas été faits en conformité de la sentence arbitrale de l'arbitre Fournier. Elle indique qu'avant le crépissage, la lézarde sur le mur arrière et l'ouverture près de la chambre arrière laissée par l'enlèvement d'un câble de télévision temporaire n'ont pas été obturés. Enfin, elle rapporte que le crépi aurait dû être en Stucco comme sur la maison modèle qu'elle a visitée avant l'achat de son unité résidentielle. Contre interrogée, elle admet n'avoir aucun écrit à ce sujet et qu'il s'agit en fait de représentations faites par la vendeuse du promoteur.

[44]Dans la sentence arbitrale de l'arbitre Alcide Fournier, ing., le Tribunal d'arbitrage

traite ainsi de la question CRÉPI EXTÉRIEUR ET FINITION PORTE EXTÉRIEUR ARRIÈRE :

"[53] Dans sa décision du 18 septembre 2006, l'administrateur constatait que l'entrepreneur s'était engagé à finir ces travaux avant le 31 mars 2006, et lui ordonnait d'y procéder le plus rapidement possible.

[54] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que rien n'a été fait et qui plus est, le calfeutrage sous la porte arrière est inexistant.

[55] En conséquence, l'entrepreneur devra refaire le calfeutrant au périmètre des portes et fenêtres, remplacer l'uréthane qui a été exposé aux intempéries et procéder à la finition du cadrage des portes et fenêtres et finalement, procéder à l'installation du crépi sur les murs extérieurs."

[45]L'expert Richard Gervais de la firme Cerf-Plan exprime le même avis que certains travaux de crépissage n'ont pas été faits et que d'autres sont mal faits. Il indique que le crépissage des marches et contre marches de l'escalier menant au balcon du rez-de-chaussée, et du plafond du balcon du rez-de-chaussée vu de la descente du sous-sol n'est pas fait. Il rapporte qu'à plusieurs endroits, autour des portes et des fenêtres, le crépi a été posé sur l'isolant d'uréthane et sans que l'excédent d'uréthane soit enlevé. Ce qui explique la détérioration rapide du crépi autour des portes et des fenêtres. Contre interrogé, il affirme cependant que le crépissage du plafond du balcon est plutôt une question d'esthétisme, un tel produit n'étant pas nécessaire à cet endroit.

[46]L'expert Claude Latulippe qui a inspecté le bâtiment avant le crépissage avait noté la présence d'une fissure sur le mur arrière et l'ouverture près de la chambre arrière laissée par l'enlèvement d'un câble de télévision temporaire. Il note dans son rapport d'expertise (B-1) que, selon les dires de madame Bergeron, la lézarde et l'ouverture ont été réparées de façon artisanale. " *Ces deux déficiences, écrit-il, pourront être réparées à l'aide d'un produit étanche et flexible, tel le polyuréthane ou l'époxy, le tout afin d'assurer l'étanchéité et prévenir les infiltrations d'eau.*" L'expert Gervais est du même avis. Il témoigne que lors de son inspection la lézarde n'affectait que le solage. Maintenant, elle s'aggrave et monte sur le parement de brique, signe qu'elle n'a pas été réparée. Lézarde et ouverture n'ont été que camouflées avec du crépi.

[47]Gilles Despatie, le représentant de l'entrepreneur, est d'opinion que le crépi n'est qu'un parement, ramenant ces travaux à des travaux d'esthétisme, qui ne sont pas couverts par la garantie.

[48]Avec égards pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que le mot parement n'est pas ici employé au sens d'ornementation mais plutôt au sens de revêtement de protection. Le parement de crépi ne sert pas à agrémenter le coup d'œil du solage mais à le protéger, au même titre qu'un parement mural ou un revêtement de sol.

[49]Du témoignage de madame Bergeron, qui n'est pas contredite à cet égard, on

SENTENCE ARBITRALE

apprend qu'avant le crépissage, la lézarde sur le mur arrière et l'ouverture près de la chambre arrière laissée par l'enlèvement d'un câble de télévision temporaire n'ont pas été obturées. Elles n'ont été que camouflées. Les experts Latulippe et Gervais ne savent pas si l'ouverture et la lézarde ont été réparées correctement mais l'aggravation de la fissure, opinent-ils, laisse présumer que non.

[50]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retenir en grande partie les témoignages de madame Bergeron et des experts Latulippe et Gervais qui n'ont pas été contredits et de considérer que certains travaux de crépissage n'ont pas été faits et que d'autres sont mal faits.

[51]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit faire ou refaire tous les travaux de correction des malfaçons reliés aux questions du crépissage conformément à la sentence arbitrale de l'arbitre Fournier. Partout où cela s'avère nécessaire, le crépi doit être enlevé et repris ; la lézarde sur le mur arrière et l'ouverture près de la chambre arrière doivent au préalable être obturées ; le calfeutrage sous la porte arrière doit être complété avant le crépissage ; et les marches et contremarches de l'escalier avant doivent être crépiées" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[52]Le Tribunal d'arbitrage est cependant d'opinion de rejeter la demande de crépissage du plafond du balcon du rez-de-chaussée vu de la descente du sous-sol car il s'agit plutôt d'une question d'esthétisme qui est exclue de la garantie et celle à l'effet que la finition Stucco du crépi soit réalisée, aucun écrit ne supportant cette demande.

[53]

1.3 - Tiges d'acier avec présence de rouille, niveau demi sous-sol.

[54]L'expert Gervais se demande si les travaux d'enlèvement des tiges d'acier ont été réalisés car les endroits en question sont recouverts de crépi. Cependant, des traces de rouilles lui indiquent qu'il y a infiltration d'eau. Il est d'opinion que les tiges d'acier doivent être enlevées et que les ouvertures ainsi laissées doivent être injectées d'époxy. Gilles Despatie a vu ce qui a été fait et admet qu'il y a encore des choses à améliorer.

[55]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retenir la question des tiges d'acier.

[56]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit, avant le crépissage, enlever les tiges d'acier au niveau du demi sous-sol et obturer les ouvertures ainsi laissées" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[57]

SENTENCE ARBITRALE

1.4- Solins métalliques au dessus des fenêtres et portes extérieures, non peints (linteaux).

[58]L'expert Gervais souligne que les linteaux extérieurs des fenêtres et des portes ne sont pas peints. Ils ont été laissés tels que fournis, avec la couche de peinture d'apprêt, et on commence à noter la présence de taches de rouille. Gilles Despatie admet que les linteaux doivent être peints.

[59]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retenir la question des solins métalliques (linteaux) extérieurs non peints au dessus des fenêtres et des portes.

[60]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit peindre les linteaux extérieurs des fenêtres et des portes" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[61]

1.6 - Fil électrique non branché - côté nord.

[62]L'expert Gervais rapporte qu'en fait le fil en question est maintenant branché mais qu'il a été laissé exposé, sans enveloppe de protection métallique. Il n'est pas contredit.

[63]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retenir la question du fil électrique laissé exposé, sans enveloppe de protection métallique.

[64]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit munir le fil électrique - coté nord d'une enveloppe de protection métallique" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[65]

1.9 - Mur nord, aluminium mal fixé.

[66]L'expert Gervais rapporte que le facia de la colonne de corniche, sur le mur nord, est mal assujetti. Il n'est pas contredit.

[67]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retenir la question du facia de la colonne de corniche mal assujetti, sur le mur nord.

[68]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit assujettir le facia de la colonne de corniche mal assujetti, sur le mur nord " ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[69]

1.11 - Toit plat avant doit comporter une membrane.

[70]L'expert Gervais témoigne à l'effet qu'il ne se rappelle pas si la membrane du toit plat avant est mal posée ou s'il n'y a pas de membrane. Gilles Despatie indique que, sur ordonnance du Tribunal d'arbitrage, l'entrepreneur a effectué des travaux de sauvegarde à cet égard.

[71]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de confier et il confie à l'inspecteur de la garantie le soin de vérifier, à l'occasion de la surveillance des travaux de correction, la présence d'une membrane au toit plat avant, et d'ordonner, le cas échéant, que les travaux nécessaires soient faits, en conformité des normes et selon les règles de l'art, et de prendre à leur égard toutes les dispositions nécessaires conformément au Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et, si des travaux de correction devaient être exécutés, de dresser rapport de ses constatations et d'en transmettre une copie au Tribunal d'arbitrage et à chacune des parties à l'instance.

[72]

1.12 - Escalier arrière manquant.

[73]Le bénéficiaire représente qu'il n'y a pas d'escaliers à la sortie des balcons arrières du sous-sol pour accéder au niveau du sol. L'entrepreneur explique qu'il se peut qu'un escalier soit montré aux plans même s'il n'est pas nécessaire selon les règlements municipaux. L'expert Gervais représente qu'il se peut que la construction soit en conformité des règlements municipaux mais qu'elle n'est pas conforme aux plans (B-9) et au devis (B-26) qui montrent l'existence d'un escalier au balcon arrière du sous-sol.

[74]Le Tribunal d'arbitrage estime devoir régler immédiatement la question d'une opinion émise par le représentant de l'entrepreneur à au moins deux reprises lors de l'audience à savoir que *"il n'est pas obligatoire de respecter les plans et le devis ; que des modifications peuvent y être apportées."* Et plus loin durant l'audience : *"un plan c'est comme un patron de couture. On peut changer les boutons, le style des manches ou les coloris. En construction, les changements sont donc permis si on n'attaque pas la structure du bâtiment et si on n'enfreint pas les règles de l'art."*

[75]Le CONTRAT PRÉLIMINAIRE - IMMEUBLE NEUF À USAGE D'HABITATION (B-27) est un document rédigé par l'entrepreneur. Le contrat dont il est question, qui intervient entre le vendeur, ici l'entrepreneur, et le promettant acheteur, ici Diane Bergeron, indique que les parties conviennent de ce qui suit :

"1.1 **Objet** : Le promettant acheteur promet d'acheter du vendeur, qui promet de vendre le bâtiment bâti ou à bâtir, conformément aux plans et devis consultés et acceptés par les parties et **annexés** aux présentes..." (Emphase dans le texte.

Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[76]Le devis, document aussi rédigé par l'entrepreneur, stipule à l'article 9 - NOTES GÉNÉRALES :

"Les caractéristiques décrites ci-dessus sont sujettes à des modifications ou à des changements mineurs compte tenu de la disponibilité des matériaux. Le promoteur n'avisera pas les acheteurs si de telles modifications sont nécessaires... Les plans sont sujets à des modifications mineures. Toutes les options, additions ou modifications aux plans sont aux frais de l'acheteur et ne font pas parties (sic) de ce devis technique. À sa discrétion, le vendeur peut refuser ou restreindre les modifications demandées par l'acheteur. La construction se fera en conformité avec les plans de condos. Ce document fait partie intégrante du contrat de vente préliminaire." (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage.)

[77]Enfin, il faut souligner que le plan B-9 est parmi ceux qui ont été soumis au Service d'urbanisme de la ville de Longueuil pour l'obtention du permis de construction (B-10).

[78]Avec égard pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que les documents de construction, plans et devis, présentés à tout acheteur lors de la signature d'un contrat préliminaire font partie intégrante du contrat de vente, comme le souligne à plusieurs occasions l'entrepreneur dans ses documents précités. À cet égard, le contrat devient la loi des parties et les obligations de chacune des parties deviennent immuables sauf du consentement de toutes les parties.

[79]Si l'entrepreneur choisit d'ajouter aux obligations que lui imposent les normes, le Code national du bâtiment (1995), les règlements municipaux et les règles de l'art, il y va certainement d'un avantage conféré pour promouvoir la vente de son produit. Mais alors il devient lié par l'obligation qu'il s'impose et il ne peut décider unilatéralement de ne plus la respecter. Si, enfin, le contrat stipule par ailleurs que le devis et les plans peuvent être sujets à des modifications ou à des changements mineurs, compte tenu de la disponibilité des matériaux, force est de constater que l'absence d'escaliers à la sortie des balcons arrières du sous-sol n'est pas un changement mineur et ne concerne en rien la disponibilité des matériaux.

[80]Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'entrepreneur aurait dû construire un escalier à la sortie des balcons arrières du sous-sol pour accéder au niveau du sol.

[81]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit construire un escalier à la sortie des balcons arrières du sous-sol pour accéder au niveau du sol" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes, du Code national du bâtiment (1995), des règlements municipaux et des règles de l'art.

SENTENCE ARBITRALE

[82]

1.13 - Porte égratignée au 2537 ;
6.1 - Porte égratignée et bosselée (2537).

[83]L'entrepreneur demande, sans obtenir de réponse, si la porte de l'unité résidentielle 2537 a été livrée comme on la décrit aujourd'hui. Il objecte aussi que si la porte avait été égratignée lors de l'achat, cela aurait été noté à la liste des travaux à corriger ou aurait dû l'être.

[84]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retenir l'argument de l'entrepreneur et est d'avis de rejeter la demande du bénéficiaire à l'égard de la porte égratignée et bosselée de l'unité résidentielle 2537.

[85]

1.15 - Ventilateurs absents dans les salles de bain.

[86]Madame Bergeron, qui témoigne pour le bénéficiaire, se plaint d'un excès d'humidité dans la salle de bain lorsque la douche est utilisée. L'expert Gervais signale que la salle de bain de l'unité résidentielle de madame Bergeron ne comporte pas de fenêtre. Dans ces conditions, il témoigne que le paragraphe 9.32 du Code national du bâtiment 1995 (CNB 1995) exige l'installation d'un ventilateur extracteur. Cette situation donne à nouveau l'occasion au représentant de l'entrepreneur de traiter des nuances à apporter quant au respect des stipulations d'un devis ou des plans. Il fait également la remarque qu'il ne se souvient pas si un ventilateur extracteur est exigé au devis ou montré aux plans.

[87]Christian Fournier, l'expert mandaté par l'entrepreneur, est technicien spécialisé de la firme Mistral Ventilation Inc. Dans son rapport d'expertise et à l'audience il fait la mise en garde suivante : "*l'entreprise pour laquelle il travaille n'a pas effectué les travaux sur ce projet.*" Contre interrogé, il dira également qu'il n'a fait aucune vérification sur les lieux ; que son rapport ne fait que commenter les rapports des autres experts sur la question.

[88]Dans le rapport d'expertise (E-2) qu'il signe, l'expert Fournier écrit que : "*Le bâtiment faisant l'objet de cette inspection a été construit selon les normes du CNB 1990*" À l'audience, il témoigne à l'effet que, pour la section 9.32, le CNB 1990 s'applique jusqu'en 2006. Il affirme également que le CNB n'exige pas d'échangeur d'air mais qu'il exige plutôt un ventilateur mécanique avec 3 changements d'air. Il continue en opinant que vu l'absence de preuve à cet égard, il présume que la capacité minimale est rencontrée. De même, il dira que le CNB 1990 ne prévoit pas d'emplacement spécifique pour le contrôle de l'humidistat : "*Même s'il est situé dans la salle de bain, cela n'est pas un problème*" ; aussi, que l'installation d'un commutateur arrêt/marche ne servirait qu'à déshumidifier à outrance ; et que le CNB n'exige pas l'installation de deux contrôles mais d'un seul et qu'en ce cas il doit être installé à

SENTENCE ARBITRALE

l'endroit le plus humide.

[89]Avec égards, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que monsieur Fournier aurait eu avantage à consulter les CONDITIONS PARTICULIÈRES du Permis de construction émis par la Ville de Longueuil le 15 septembre 2005 (B-10) qui stipule :

"En vertu de la section 6, article 46 du règlement sur l'économie d'énergie dans les nouveaux bâtiments, toute maison unifamiliale doit être équipée d'une installation de ventilation mécanique et doit être conforme aux exigences de la sous-section 9.32.3 du Code national du bâtiment 1995, en vigueur depuis le 7 juin 2001." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage.)

[90]À cet égard, le Tribunal d'arbitrage indique qu'étant un tribunal spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle, il a une connaissance judiciaire du Code national du bâtiment. Les parties auront avantage à consulter la sous-section 9.32.3 du Code national du bâtiment (1995) qui traite de ventilation mécanique, de ventilateur extracteur, de l'emplacement de tels ventilateurs et de contrôles.

[91]Dans ces conditions, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que le témoignage de monsieur Fournier, en écrit et à l'audience et pour la majeure partie, n'est pas crédible.

[92]Par ailleurs, ce même Permis de construction indique, juste au dessus de la signature d'un représentant du requérant, ici 9143-1718 Québec Inc. :

"Le requérant reconnaît avoir pris connaissance de toutes les indications inscrites au présent permis et, en particulier mais de façon non limitative, des conditions particulières inscrites en annexe au présent permis intitulées "CONDITIONS PARTICULIÈRES". Le requérant reconnaît que ces indications et conditions font partie intégrante du présent permis et que tout refus ou omission de s'y conformer rend le présent permis nul et sans effet. Le requérant déclare être le mandataire responsable ou l'exécuteur dûment autorisé pour fins des présentes."

[93]Le Tribunal d'arbitrage note que bien que madame Bergeron et les experts mandatés par le bénéficiaire traitent de l'unité résidentielle qu'occupe celle-ci, la réclamation du bénéficiaire vise tous les logements de l'édifice.

[94]Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'entrepreneur aurait dû installer des ventilateurs en conformité de la sous-section 9.32.3 du Code national du bâtiment (1995) et des règlements municipaux dans toutes les unités résidentielles, bien que la preuve ne soit pas très précise à l'égard des unités résidentielles autres que celles de madame Bergeron.

[95]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit installer un ou des ventilateurs dans l'unité résidentielle 2531" ; et ordonne à l'entrepreneur

SENTENCE ARBITRALE

d'exécuter les dits travaux en conformité des normes, du Code national du bâtiment (1995), des règlements municipaux et des règles de l'art.

[96]Le Tribunal d'arbitrage est aussi d'opinion de confier et il confie à l'inspecteur de la garantie le soin de vérifier, à l'occasion de la surveillance des travaux de correction, la conformité aux normes, au Code national du bâtiment (1995), aux règlements municipaux et aux règles de l'art des installations de ventilation mécanique des autres unités résidentielles du bâtiment dont il est ici question et d'ordonner, le cas échéant, que les travaux nécessaires soient faits, en conformité des normes, du Code national du bâtiment (1995), des règlements municipaux et des règles de l'art, et de prendre à leur égard toutes les dispositions nécessaires conformément au Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et, si des travaux de correction devaient être exécutés, de dresser rapport de ses constatations et d'en transmettre une copie au Tribunal d'arbitrage et à chacune des parties à l'instance.

[97]

1.16 - Réservoirs d'eau chaude installés, 50 gallons US (40 gallons Impérial) au lieu de 60 gallons tel que prévu.

[98]L'expert André Bérard de la firme AAB Inspecteurs en bâtiment Inc. témoigne de sa constatation que l'entrepreneur a installé des chauffe-eau de 50 gallons US dans toutes les unités résidentielles, capacité qui équivaut à 40 gallons Impérial au lieu de réservoirs de 60 gallons tel qu'indiqué au devis et aux plans. Il indique également que l'entrepreneur a déjà remplacé le chauffe-eau de l'une des unités résidentielles. Il en reste 5 à remplacer.

[99]Le représentant de l'entrepreneur demande si l'installation de tels chauffe-eau a lésé quelqu'un. Contre interrogée par le procureur de l'administrateur de la garantie, madame Bergeron indique que l'installation d'un réservoir de 40 gal. au lieu de 60 gal. n'est pas un changement mineur ; qu'il s'agit plutôt d'un changement majeur ; qu'elle a déjà manqué d'eau chaude ; et que l'utilisation consécutive de la douche et du bain occasionne une pénurie d'eau chaude. Oui, elle est incommodée par cette situation.

[100]Avec égard pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que les documents de construction, plans et devis, présentés à tout acheteur lors de la signature d'un contrat préliminaire font partie intégrante du contrat de vente, comme le souligne à plusieurs occasions l'entrepreneur dans ses documents précités. À cet égard, et tel qu'énoncé antérieurement, le contrat devient la loi des parties et les obligations de chacune des parties deviennent immuables sauf du consentement de toutes les parties. En conséquence, des chauffe-eau de 60 gal. Impérial auraient dû être installés dans toutes les unités résidentielles.

[101]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit installer des chauffe-eau de 60 gallons Impérial dans toutes les unités résidentielles où

SENTENCE ARBITRALE

cela n'a pas déjà été fait" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[102]

2.8 - Couvercle de boîte aux lettres brisé (2535) ; 4.9 - Boîtes aux lettres rouillées.
--

[103]L'expert Bérard indique à son rapport d'inspection que la boîte aux lettres de l'unité résidentielle 2531 est rouillée. L'arbitre soussigné a aussi constaté le fait lors de la visite des lieux.

[104]Par ailleurs, l'expert Gervais témoigne que l'entrepreneur a enlevé un morceau de la boîte aux lettres du 2535 pour réparer celle du 2531. Maintenant, la boîte aux lettres de l'unité résidentielle 2535 est endommagée. Monique Denault, la propriétaire de l'unité résidentielle 2535, témoigne que deux à trois semaines après la sentence arbitrale de l'arbitre Fournier, des employés de l'entrepreneur ont enlevé une peinture de sa boîte aux lettres pour réparer celle de l'unité résidentielle 2531.

[105]Lors de l'audience, le représentant de l'entrepreneur convient que la tige du couvercle de la boîte aux lettres du 2535 a été empruntée pour réparer rapidement la boîte aux lettres du 2531. Il indique que l'entrepreneur convient de réparer ou de remplacer la boîte aux lettres de l'unité 2535.

[106]Le Tribunal d'arbitrage prend acte de l'engagement de l'entrepreneur de réparer ou de remplacer la boîte aux lettres de l'unité résidentielle 2535 ; fait sienne la décision de l'entrepreneur, ordonne à l'entrepreneur de s'y conformer et d'exécuter les dits travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[107]Le Tribunal d'arbitrage est aussi d'opinion que l'entrepreneur doit remplacer la boîte aux lettres rouillée de l'unité résidentielle 2531.

[108]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit remplacer la boîte aux lettres de l'unité résidentielle 2531" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[109]

4.6 - Poser coupe-froid au seuil des portes extérieures.
--

[110]La représentante du bénéficiaire témoigne qu'elle a constaté l'absence de coupe-froid aux seuils des portes extérieures des unités résidentielles. L'expert Gervais témoigne avoir fait la même constatation pour les unités 2531 et 2535. Il présume que toutes les unités résidentielles sont à l'identique. Mais le représentant de l'entrepreneur

SENTENCE ARBITRALE

indique que toutes les portes sont préfabriquées et sont livrées avec un coupe-froid.

[111]Le Tribunal d'arbitrage estime prudent de retenir les témoignages de la représentante du bénéficiaire et de l'expert Gervais quant à l'absence de coupe-froid aux seuils des portes extérieures des unités résidentielles 2531 et 2535 et est d'opinion que l'entrepreneur aurait dû installer de tels coupe-froid.

[112]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit installer des coupe-froid aux seuils des portes extérieures des unités résidentielles 2531 et 2535" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[113]Le Tribunal d'arbitrage est aussi d'opinion de confier et il confie à l'inspecteur de la garantie le soin de vérifier, à l'occasion de la surveillance des travaux de correction, la question de la présence de coupe-froid aux portes extérieures des unités résidentielles autres que les unités 2531 et 2535 du bâtiment dont il est ici question et d'ordonner, le cas échéant, que les travaux nécessaires soient faits, en conformité des normes, du Code national du bâtiment (1995), des règlements municipaux et des règles de l'art, et de prendre à leur égard toutes les dispositions nécessaires conformément au Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et, si des travaux de correction devaient être exécutés, de dresser rapport de ses constatations et d'en transmettre une copie au Tribunal d'arbitrage et à chacune des parties à l'instance.

[114]

4.7 - Infiltrations d'air par les châssis.

[115]La représentante du bénéficiaire rapporte que les joints des fenêtres ont été scellés avec du scellant mais qu'il n'y a pas de calfeutrage ; que l'on peut remarquer les traces d'infiltration à travers le joint de scellant. L'expert Gervais témoigne n'avoir pu constater le fait et que son rapport fait suite aux commentaires de la représentante du bénéficiaire.

[116]Le représentant de l'entrepreneur objecte que la question a déjà été décidée par l'arbitre Fournier dans sa sentence arbitrale du 4 janvier 2007. Il y a chose jugée et revenir sur la question serait faire appel de cette décision, ce pour quoi ce tribunal n'a pas de juridiction.

[117]La décision précitée de l'arbitre Fournier ne traite pas du calfeutrage des portes et fenêtres mais plutôt des joints de finition autour des portes et fenêtres. La question n'est pas la même.

[118]Toutefois, devant la faiblesse des témoignages rendus, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de confier et il confie à l'inspecteur de la garantie le soin de vérifier, à l'occasion de la surveillance des travaux de correction, la présence de calfeutrage

SENTENCE ARBITRALE

autour des portes et fenêtres, et d'ordonner, le cas échéant, que les travaux nécessaires soient faits, en conformité des normes et selon les règles de l'art, et de prendre à leur égard toutes les dispositions nécessaires conformément au Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et, si des travaux de correction devaient être exécutés, de dresser rapport de ses constatations et d'en transmettre une copie au Tribunal d'arbitrage et à chacune des parties à l'instance.

[119]

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">4.8 - Porte de remise en aluminium ;5.2 - Seuil de porte du rangement sous le balcon non conforme au plan du constructeur (bois vs. aluminium) ;6.2 - Porte de la remise (2531), manque un cadrage. |
|---|

[120]Madame Bergeron témoigne avoir payé personnellement pour que soit installé un seuil d'aluminium et construit un plancher surélevé à la remise extérieure sous l'escalier avant. Les modifications n'ont pas été faites. Le reçu d'un représentant de l'entrepreneur (B-4) atteste du paiement en ces termes :

"Reçu pour l'achat de la remise extér. (sous l'escalier) par Mme Bergeron
1,800.00 \$
N.B. : seuil d'aluminium et plancher surélevé à installer."

[121]L'expert Gervais pour sa part remarque que le joint autour de la porte de la remise sous l'escalier avant est en plâtre. Comme cette construction est à l'extérieur, le travail est voué à la dégradation.

[122]Le représentant de l'entrepreneur indique que la porte de la remise sous l'escalier avant est en acier et que rien au devis ne dicte que le seuil en question soit en aluminium. Il ne conteste par ailleurs pas la construction "*discutable*" du joint de finition autour de la porte.

[123]Le débat porte ensuite sur la question du paiement fait par madame Bergeron. Le paiement n'est pas contesté par l'entrepreneur qui reconnaît la signature de l'un de ses employés. Cependant le représentant de l'entrepreneur se demande de quelle remise il peut s'agir car celle sous l'escalier avant fait partie des parties communes et ce, même si le reçu B-4 ne porte pas à confusion.

[124]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retenir le témoignage de l'expert Gervais relativement au joint de construction autour de la porte extérieure de la remise sous l'escalier avant.

[125]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit construire le joint de construction autour de la porte extérieure de la remise sous l'escalier avant selon les règles de l'art" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits

travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[126]Quant à la question de l'achat fait par madame Bergeron, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que madame Bergeron ne pouvait pas acheter personnellement la remise sous l'escalier avant qui appartient au Syndicat des copropriétaires sans d'abord traiter avec le Syndicat. Il demeure cependant acquis que madame Bergeron a effectivement déboursé une somme d'argent pour quelque chose qui n'a pas été réalisé. Mais il s'agit d'une transaction entre elle et l'entrepreneur qui dépasse la compétence de ce tribunal.

[127]En conséquence, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de rejeter les questions relatives à l'installation d'un seuil d'aluminium et à la construction d'un plancher surélevé à la remise extérieure sous l'escalier avant, de décliner juridiction quant au paiement fait par madame Bergeron pour l'achat d'une remise extérieure et de réserver à cette dernière tous ses droits à cet égard.

[128]

4.11 - Haie de cèdres à planter des deux côtés.

[129]L'entrepreneur objecte qu'il a posé une haie de cèdres. La représentante du bénéficiaire indique que l'entrepreneur a posé une haie de cèdres le long de la ligne de lot arrière mais qu'il n'en a pas posé le long de la ligne de lot latérale droite séparant la propriété adjacente. L'arbitre soussigné a constaté cet état de faits lors de la visite des lieux et l'absence de l'arbre à ajouter dont il est question ci-après. L'expert Gervais réfère le tribunal au permis de construction émis par le Service de l'urbanisme de la ville de Longueuil (B-10) qui édicte :

"Conditions particulières :

Les annotations faites aux plans ainsi que les présentes conditions particulières font partie intégrante du présent permis.

Aménagement paysager.

Un (1) arbre, ayant un diamètre minimum de 75 mm lorsque mesuré à 1.2 m du sol, devra être planté, sur la propriété privée, en bordure de l'avenue d'Auteuil, ainsi qu'en bordure de la rue Asselin. De plus, l'aire de stationnement commun ne doit pas être visible à partir des propriétés résidentielles adjacentes. Ainsi, un écran visuel opaque, d'une hauteur minimale de un mètre cinquante centimètres (1.50 m), doit être installé à la ligne de propriété de l'emplacement et être formé d'une clôture doublée d'une haie de cèdres dense.

...

Le requérant doit prendre toutes les mesures utiles afin de s'assurer que la construction faisant l'objet du présent permis soit conforme aux prescriptions susmentionnées"

[130]Et le préposé de la ville de Longueuil a annoté le plan d'implantation SK-02 soumis à l'appui du même permis en y dessinant l'arbre additionnel à ajouter de même que la

SENTENCE ARBITRALE

haie de cèdres à ajouter le long de la ligne de lot latérale droite séparant la propriété adjacente et en y inscrivant *1 arbre à ajouter et haie et clôture de 1.5 m de HT minimum*.

[131]Le Tribunal d'arbitrage réfère également le lecteur au point 1.15 ci-haut relativement à la signature d'un représentant de l'entrepreneur juste au dessus de la reconnaissance du requérant à l'égard de la connaissance des conditions particulières.

[132]Le procureur de l'administrateur de la garantie signale au Tribunal d'arbitrage que cette question est exclue de la garantie en vertu de l'article 29, paragraphe 9°, du Règlement et que le Tribunal d'arbitrage doit en conséquence rejeter cette question.

[133]Avec égards pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage n'est pas de cette opinion. Avant de considérer l'article 29 du Règlement relatif aux EXCLUSIONS DE LA GARANTIE et pour en comprendre la portée, il faut d'abord considérer l'article 27, cité plus avant, qui traite de la COUVERTURE DE LA GARANTIE en ces termes :

"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

...

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

..." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage)

et où «parachèvement des travaux» est défini comme étant: *le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties* (article 25).

[134]Le Tribunal d'arbitrage a déjà traité des obligations contractuelles convenues par l'entrepreneur et consignées aux plans et au devis, notamment l'observance des obligations imposées par la réglementation municipale, sans qu'il soit nécessaire d'y revenir.

[135]La garantie doit donc couvrir le parachèvement des travaux.

[136]L'article 29, s'il traite des espaces de stationnement et des locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et de 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, ne mentionne pas l'aménagement paysager qu'il faut distinguer du «terrassement». En

SENTENCE ARBITRALE

effet, il est de jurisprudence constante que les exclusions à une garantie doivent être interprétées restrictivement.

[137]En outre, l'article 29 traite de la réparation des défauts dans les matériaux, des réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, des réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire, des dégradations résultant de l'usure normale, etc. Il s'agit en l'espèce de la réparation de malfaçons, de vices apparents, de vices cachés, de vices de construction, etc. Dans tous les cas, il s'agit de la réparation de travaux exécutés fautivement mais réalisés.

[138]De même, le paragraphe 9° de l'article 29 parle d'*ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment*. Si l'ouvrage est situé à l'extérieur, il faut donc que l'ouvrage ait été réalisé. Ce qui n'est pas le cas en l'instance.

[139]Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'entrepreneur aurait dû planter l'arbre additionnel indiqué au permis de construction et installer l'écran visuel opaque formé d'une clôture doublée d'une haie de cèdres dense le long de la ligne de lot latérale droite séparant la propriété adjacente.

[140]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit planter l'arbre additionnel indiqué au permis de construction et installer l'écran visuel opaque formé d'une clôture doublée d'une haie de cèdres dense le long de la ligne de lot latérale droite séparant la propriété adjacente" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes, des règlements municipaux et des règles de l'art.

[141]

4.16 - Portes et rampes d'escalier (2531+2537) tachées lors de l'application du crépi.

[142]L'expert Gervais constate à son rapport et témoigne au même effet que lors de l'application de la colle de crépi, le sous-traitant a taché les portes et rampes d'escalier desservant les unités résidentielles 2531 et 2537.

[143]La représentante du bénéficiaire témoigne que ce sont des enfants de 10 ou 11 ans qui ont fait ce travail avec un adulte, vraisemblablement leur père, et qui ont taché partout. L'arbitre soussigné a constaté l'état de fait lors de la visite des lieux.

[144]Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que les portes et rampes d'escalier ont été tachées comme conséquence d'un travail fort mal exécuté lors de l'opération de crépissage et que l'entrepreneur doit prendre les moyens nécessaires pour nettoyer les portes et rampes d'escalier desservant les unités résidentielles 2531 et 2537 allant, à la limite, jusqu'au remplacement des équipements si nécessaire.

SENTENCE ARBITRALE

[145]Le Tribunal d'arbitrage est en conséquence d'avis de modifier la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie pour qu'elle se lise : "l'entrepreneur doit prendre les moyens nécessaires pour nettoyer les portes et les rampes d'escalier desservant les unités résidentielles 2531 et 2537 tachées lors de l'application du crépi allant, à la limite, jusqu'au remplacement des équipements si nécessaire" ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes et des règles de l'art.

[146]Il apparaît aussi nécessaire au Tribunal d'arbitrage de confier et il confie à l'inspecteur de la garantie le soin de vérifier, à l'occasion de la surveillance des travaux de correction, la question de la nécessité ou non de remplacer l'une ou l'autre ou plusieurs des portes ou des rampes d'escalier et d'ordonner, le cas échéant, que les travaux nécessaires soient faits en conformité des normes et selon les règles de l'art, et de prendre à leur égard toutes les dispositions nécessaires conformément au Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et, si des travaux de correction devaient être exécutés, de dresser rapport de ses constatations et d'en transmettre une copie au Tribunal d'arbitrage et à chacune des parties à l'instance.

[147]

5.8 - Endommagement du pavement d'asphalte (stationnement) lors des travaux de terrassement, à réparer.

[148]La représentante du bénéficiaire témoigne que le pavement d'asphalte du terrain de stationnement a été endommagé à l'occasion des travaux de terrassement. L'expert Gervais réfère le tribunal d'arbitrage aux photos en annexe de son rapport qui "*parlent d'elles-mêmes.*"

[149]L'arbitre soussigné a constaté l'état de fait lors de la visite des lieux. Toutefois, la constatation se limite à des éraflures faites par l'équipement mécanique utilisé pour l'occasion. Et l'arbitre estime qu'on est loin de rainures, de stries, même d'égratignures, et que le tout n'est pas inesthétique et s'atténuera avec l'usure.

[150]En conséquence, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de rejeter la question relative à l'endommagement du pavement d'asphalte du terrain de stationnement.

[151]Compte tenu de tout ce qui précède, l'entrepreneur doit exécuter tous les travaux de correction des malfaçons décrites plus haut.

[152]Les travaux doivent être terminés au plus tard le 19 juin 2009.

[153]Toutefois, si l'entrepreneur croit qu'il soit impossible d'exécuter les travaux ordonnés dans le délai imparti, il doit prendre entente conjointement avec le bénéficiaire et l'administrateur de la garantie pour convenir d'un délai qui convienne à tous.

SENTENCE ARBITRALE

[154]À défaut par l'entrepreneur d'agir et d'exécuter les travaux ordonnés dans le délai imparti, l'administrateur de la garantie doit faire ou faire faire les dits travaux conformément au paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement.

[155]À cet égard, le procureur de l'administrateur de la garantie soulève que certains travaux de parachèvement et certaines malfaçons que l'entrepreneur s'est engagé à terminer ou à corriger sont exclus de la garantie et demande ce qu'il en advient alors de l'obligation de La Garantie.

[156]Le contrat de garantie fourni par l'entrepreneur en l'instance en vertu du Règlement est un contrat de cautionnement par lequel La Garantie des Maîtres bâtisseurs Inc. s'oblige à exécuter les obligations auxquelles l'entrepreneur s'est engagé si celui-ci n'y satisfait pas. C'est un contrat de cautionnement réglementé car toutes les clauses du contrat sont la reproduction intégrale, en faisant les adaptations nécessaires, d'extraits du Règlement qui impose cette intégralité.

[157]Voici comment s'exprime le législateur sur la question :

"6. Toute personne qui désire devenir un entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à l'article 2 doit adhérer, conformément aux dispositions de la section I du chapitre IV, à un plan qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles prévues à l'article 7 et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire.

...

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

...

3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II;

...

ANNEXE II (a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

...

4° sans restreindre la responsabilité qui est sienne en vertu des lois en vigueur au Québec, à respecter la garantie lui incombant en vertu du plan de garantie approuvé par la Régie et, le cas échéant, à parachever les travaux ou à réparer les vices et malfaçons couverts par la garantie et ce, dès que l'administrateur est d'avis qu'une réclamation est fondée, sauf au cas de contestation ;

...

SENTENCE ARBITRALE

135. La signature de l'entrepreneur doit être apposée sur la dernière page des doubles du contrat de garantie à la suite de toutes les stipulations.

136. La signature apposée par l'entrepreneur lie l'administrateur.

...

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé."

[158]Comme il s'agit d'un contrat de cautionnement ouvert, c'est la signature de l'entrepreneur, lors de la conclusion d'un contrat de construction, qui, chaque fois, met en œuvre un nouveau contrat de cautionnement garantissant le respect de toutes les obligations légales et contractuelles prises par l'entrepreneur et énumérées à l'annexe II du Règlement.

[159]La caution est solidaire des obligations de l'entrepreneur :

"La signature apposée par l'entrepreneur lie l'administrateur."

[160]De ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que la responsabilité de La Garantie s'étend à toutes les décisions que prend l'entrepreneur relativement à ses obligations légales et contractuelles, y incluant celles de terminer ou de corriger des travaux de parachèvement et des malfaçons qui sont exclus de la garantie.

[161]Quant à l'exécution des travaux de correction des malfaçons, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que dans la mesure où des travaux ont fait l'objet d'une inspection par un inspecteur de la garantie et que des travaux doivent être corrigés ou achevés, que la correction des travaux déficients soit demandée par l'administrateur de la garantie dans son rapport d'inspection ou qu'elle soit ordonnée par le Tribunal d'arbitrage, l'entrepreneur ne doit plus être laissé sans surveillance. C'est à l'administrateur de la garantie qu'incombe la responsabilité de voir à la bonne et parfaite exécution des travaux, comme le prescrivent pour des situations similaires les articles 18 ou 34 du Règlement. Car il en va de l'intérêt du bénéficiaire autant que de celui de La Garantie que les travaux soient exécutés conformément aux normes en vigueur et selon les règles de l'art. De même, si les moyens d'exécution des travaux sont la prérogative de l'entrepreneur, il en est tout autrement de la détermination des travaux à exécuter. En conséquence, l'administrateur de la garantie doit assurer la surveillance des travaux de correction ordonnés plus haut.

[162]En outre, compte tenu de la nature particulière du présent dossier, le Tribunal d'arbitrage demeure saisi de la présente affaire pendant une période allant jusqu'à quatre-vingt-dix (90) jours après la date où tous les travaux de correction seront terminés.

SENTENCE ARBITRALE

[163]Le bénéficiaire demande par ailleurs le remboursement d'un montant de 100.00 \$ qu'il a dû déposer auprès de l'administrateur de la garantie pour l'ouverture du dossier de réclamation et les honoraires et déboursés extrajudiciaires au montant de 501.97 \$ (B-6) qu'il a dû payer à Me Stéphane Sigouin de l'étude Gagnon Sigouin, avocats, qu'il a dû consulter à plusieurs reprises étant données les conditions particulières du présent dossier qui sont relatées plus loin au début.

[164]L'article 34 du Règlement stipule :

"34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27 :

...

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu ; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées ;

..."

[165]Le Tribunal d'arbitrage ayant modifié la décision de l'administrateur de la garantie à plusieurs égards pour rendre une décision favorable au bénéficiaire, l'administrateur de la garantie doit lui rembourser les frais d'ouverture du dossier qu'il a dû déposer, au montant de 100.00 \$, avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec. Comme c'est la présente décision arbitrale qui modifie la décision de l'administrateur de la garantie, les intérêts s'appliqueront à compter de la date de la sentence arbitrale.

[166]Quant à la demande de remboursement des honoraires et déboursés extrajudiciaires, il est de jurisprudence constante² que sauf circonstances exceptionnelles, les honoraires payés à un avocat ne peuvent être considérés comme un dommage direct. En effet, il n'existe pas de lien direct entre la faute, c'est-à-dire l'abus de droit sur le fond du litige, et le dommage, soit les honoraires payés à l'avocat. Par conséquent, seul l'abus du droit d'ester en justice qui consiste en une faute commise à l'occasion d'un recours judiciaire peut être sanctionné par l'octroi de tels dommages. La raison est que la partie qui abuse de son droit d'ester en justice causera un dommage à la partie adverse qui, pour combattre cet abus, devra payer inutilement des honoraires extrajudiciaires à son avocat. Dans ce cas précis, il est permis de conclure qu'il existe un véritable lien de causalité entre la faute et le dommage. En l'espèce, il est impossible de conclure à un abus des défendeurs de leur droit d'ester en justice à aucune étape du déroulement du processus judiciaire. Ils ont soulevé des arguments sérieux pour se défendre et on ne peut qualifier d'abusives leur conduites visant à défendre leurs prétentions. La demande est en conséquence rejetée.

² *Viel c. Entreprises immobilières du Terroir Ltée*, REJB 2002-31662 (C.A.)

SENTENCE ARBITRALE

C) Frais d'expert et frais d'arbitragea) Frais d'expert

[167] Pour appuyer ses diverses demandes, compte tenu de la position adoptée par l'entrepreneur et l'administrateur de la garantie et considérant la nature technique de la preuve à présenter, le bénéficiaire allègue qu'il a dû retenir les services de André Bérard, inspecteur en bâtiment, de la firme AAB Inspecteurs en bâtiments Inc., de Claude Latulippe, T.P., de Les Entreprises Latulippe & associés Inc. et de Roger Gervais, T.P., de la firme Cerf-Plan, technologue en mécanique du bâtiment.

[168] Pour le témoignage des experts prénommés qu'il a dû engager, le bénéficiaire réclame le remboursement des frais d'expert pour un montant total de 2,795.74 \$ qui se répartit ainsi :

André Bérard :

Présence au Tribunal d'arbitrage :	583.38 \$
------------------------------------	-----------

Roger Gervais :

Inspection préreception :	683.70 \$
Rédaction du rapport :	512.78 \$
Présence au Tribunal d'arbitrage :	<u>1,015.88 \$</u>
TOTAL :	2,212.36 \$

[169] Le rapport de André Bérard est complet, exhaustif, pertinent et bien articulé. Il a aussi le mérite d'être impartial et d'analyser les situations avec rigueur. Il a été très utile au Tribunal d'arbitrage. Cependant, les honoraires et déboursés pour l'expertise et la rédaction du rapport ont été tenus en compte dans le dossier 071112001. En conséquence, seuls les honoraires pour la présence de l'expert devant le Tribunal d'arbitrage sont ici considérés.

[170] Quant à l'expert Claude Latulippe, son rapport d'expertise et son témoignage relativement au présent dossier sont minimes et tous les coûts ont été considérés au dossier 071112001.

[171] Enfin, l'expertise de Cerf-Plan a été réalisée dans le cadre de l'inspection du bâtiment en vue de la réception des parties communes, conformément à l'article 25 du Règlement. L'expertise et la rédaction du rapport réalisées suivant l'obligation faite au bénéficiaire de commander une telle inspection ne sauraient en conséquence être considérées au titre de frais d'expert. Cependant, la présence de l'expert devant le Tribunal d'arbitrage est exorbitante des obligations faites au bénéficiaire en vue de la réception des parties communes et la présence de l'expert pour débattre des observations et des opinions exprimées dans son rapport d'inspection peut être

SENTENCE ARBITRALE

considérée au titre des frais d'expert. Le montant de 1,015.88 \$ à cet égard est donc pris en considération.

[172]L'article 124 du Règlement stipule :

“L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.”

[173]La Garantie des Maîtres bâtisseurs Inc. doit donc rembourser la somme de 1,599.26 \$ au bénéficiaire pour les frais d'expertise qu'il a dû engager, avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec. Comme les derniers montants constituant cette somme ont été engagés durant l'audience, les intérêts s'appliqueront à compter de la date de la sentence arbitrale.

b) Frais d'arbitrage

[174]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.”

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

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

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

[177]**PREND ACTE** du règlement intervenu entre les parties, à leur satisfaction mutuelle, quant aux points suivants des questions soumises à l'arbitrage, à savoir :

- 1.5 - Joints entre la pierre et la maçonnerie, de chaque côté sous les gouttières
- 1.7 - Stationnement à compléter et terrassement sur le côté sud ;
- 1.8 - Un «disconnect» manque sur un appareil de climatisation, mur sud ;
- 1.10 - Fil électrique non branché, mur nord ;
- 2.1 - Insonorisation des descentes de plomberie sanitaire ;

SENTENCE ARBITRALE

- 2.3 - Plinthe murale du salon décollée ;
- 2.5 - Portes intérieures délaminées ;
- 2.6 - Plinthe de la salle de bain endommagée ;
- 2.7 - Aspiration par l'appareil de climatisation des charpies provenant du tuyau d'évacuation d'air de la sècheuse (2531) ;
- 2.9 - Odeur d'humidité, hall d'entrée et petite chambre (2531) ;
- 3.1 - Chauffe-étuve de la salle de bain mal réinstallée après des travaux ;
- 4.3 - Rabat de plastique noir et rouge autour de la brique ;
- 4.4 - Poteau pour le branchement temporaire des services d'électricité, à enlever ;
- 4.10 - Manque une clôture côté sud ;
- 4.13 - Terrassement du côté sud mal exécuté ;
- 4.15 - Joint entre la pierre et le soffite en avant ;
- 5.6 - Allège de fenêtre, mur nord, mal fixée.

[178]**PREND ACTE** des décisions de l'entrepreneur de corriger les points suivants des questions soumises à l'arbitrage, à savoir :

- 2.8 - Couvercle de boîte aux lettres brisé (2535) ;
- 4.1 - Escalier avant, béton fissuré ;
- 5.3 - Infiltrations d'eau dans le rangement sous le balcon ;
- 4.2 - Trous de gougeons à boucher à plusieurs endroits ;
- 4.5 - Chantepleurs à vérifier à certains endroits (obstructions) ;
- 4.12 - Marquage des lignes du terrain de stationnement ;
- 4.14 - Arbres morts à couper ;
- 5.4 - Clôture arrière posée loin de l'axe de la limite du terrain ;
- 5.7 - Gouttière, partie avant, mal installée ;
- 6.6 - Stationnement, clôture temporaire à enlever ;
- 6.3 - Grilles de diffuseur des échangeurs d'air de certaines unités mal fixées ;
- 6.4 - Pierre en façade fissurée (2531).

[179]**FAIT SIENNES** les décisions de l'entrepreneur de corriger les points énumérés au paragraphe précédent, et

[180]**ORDONNE** à l'entrepreneur de s'y conformer et d'exécuter, en conformité des normes, du Code national du bâtiment (1995) et des règles de l'art, tous les travaux décrits plus haut.

[181]**DÉCLARE** que les points suivants des questions soumises à l'arbitrage doivent faire l'objet d'une nouvelle réclamation par les bénéficiaires concernés par la garantie relativement à chacun de ces points, à savoir :

- 7.1 - Non respect du devis et du plan de coupes pour le sous-plancher ;
- 7.2 - Toutes les plinthes sont en MDF plutôt qu'en pin jointé conformément au devis ;

SENTENCE ARBITRALE

7.3 - Absence de coupe vapeur dans les murs (visite des lieux du 8 octobre 2008).

[182]**RÉSERVE** les droits des bénéficiaires concernés quant aux points énumérés au paragraphe précédent.

[183]**DÉCLARE** que la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie de déclarer que la requête du bénéficiaire du 14 avril 2008 était non recevable, de considérer que le dossier du bénéficiaire était complété et fermé, et de refuser de considérer, pour appréciation les réclamations du bénéficiaire est mal fondée.

[184]**RETIENT** les questions suivantes soumises à l'arbitrage, à savoir :

- 1.1 - Crépi non fini ou mal fait sur tout le bâtiment ;
- 1.2 - Fissure à réparer partie arrière ;
- 2.2 - Fissure et ouverture près de l'ouverture de la fenêtre de la chambre arrière (2531) laissée par l'enlèvement du câble de télévision temporaire ;
- 2.10 - Crépi extérieur et finition de la porte extérieure arrière (2531) ;
- 5.1 - Crépi non complété dans la partie escalier contremarche ;
- 5.5 - Fissure à l'arrière camouflée avec du crépi ;
- 1.3 - Tiges d'acier avec présence de rouille, niveau demi sous-sol ;
- 1.4 - Solins métalliques extérieurs au dessus des fenêtres et portes, non peints (linteaux) ;
- 1.6 - Fil électrique - coté nord ;
- 1.9 - Mur nord, aluminium mal fixé ;
- 1.12 - Escalier arrière manquant ;
- 1.15 - Ventilateurs absents dans le logement 2531 ;
- 1.16 - Réservoirs d'eau chaude installés, 50 gallons US (40 gallons Impérial) au lieu de 60 gallons tel que prévu ;
- 4.9 - Boîtes aux lettres rouillées ;
- 4.6 - Poser coupe-froid au seuil des portes extérieures, unités 2531 et 2535 ;
- 6.2 - Porte de la remise (2531), manque un cadrage ;
- 4.11 - Haie de cèdres à planter des deux côtés ;
- 4.16 - Portes et rampes d'escalier (2531+2537) tachées lors de l'application du crépi.

[185]**MODIFIE** la décision du 25 avril 2008 de l'administrateur de la garantie relativement aux points des questions soumises à l'arbitrage qui sont retenus pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit faire ou refaire tous les travaux de correction des malfaçons reliés aux questions du crépissage conformément à la sentence arbitrale de l'arbitre Fournier. Partout où cela s'avère nécessaire, le crépi doit être enlevé et repris ; la lézarde sur le mur arrière et l'ouverture près de la chambre arrière doivent au préalable être obturées ; le calfeutrage sous la porte arrière doit être complété avant le crépissage ; et les marches et contremarches de l'escalier avant doivent être crépies. L'entrepreneur doit, avant le crépissage, enlever les tiges d'acier au niveau du demi

SENTENCE ARBITRALE

sous-sol et obturer les ouvertures ainsi laissées. L'entrepreneur doit, peindre les linteaux des fenêtres et portes extérieures. L'entrepreneur doit munir le fil électrique - coté nord d'une enveloppe de protection métallique. L'entrepreneur doit assujettir le fascia de la colonne de corniche mal assujetti, sur le mur nord. L'entrepreneur doit construire un escalier à la sortie des balcons arrières du sous-sol pour accéder au niveau du sol. L'entrepreneur doit installer un ou des ventilateurs à l'unité résidentielle 2531. L'entrepreneur doit installer des chauffe-eau de 60 gallons Impérial dans toutes les unités résidentielles où cela n'a pas déjà été fait. L'entrepreneur doit remplacer la boîte aux lettres de l'unité résidentielle 2531. L'entrepreneur doit construire le joint de construction autour de la porte extérieure de la remise sous l'escalier avant selon les règles de l'art. L'entrepreneur doit planter l'arbre additionnel indiqué au permis de construction et installer l'écran visuel opaque formé d'une clôture doublée d'une haie de cèdres dense le long de la ligne de lot latérale droite séparant la propriété adjacente. L'entrepreneur doit prendre les moyens nécessaires pour nettoyer les portes et les rampes d'escalier desservant les unités résidentielles 2531 et 2537 tachées lors de l'application du crépi allant, à la limite, jusqu'au remplacement des équipements si nécessaire."

[186]**CONFIE** à l'inspecteur de la garantie le soin de vérifier, à l'occasion de la surveillance des travaux de correction, et d'ordonner, le cas échéant, que les travaux nécessaires soient faits, en conformité des normes, du Code national du bâtiment (1995), des règlements municipaux et des règles de l'art, et de prendre toutes les dispositions nécessaires conformément au Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs à l'égard des questions suivantes soumises à l'arbitrage et, si des travaux de correction devaient être exécutés, de dresser rapport de ses constatations et d'en transmettre une copie au Tribunal d'arbitrage et à chacune des parties à l'instance, à savoir :

- 1.11 - Toit plat avant doit comporter une membrane ;
- 1.15 - Ventilateurs absents dans les unités résidentielles autres que l'unité résidentielle 2531 ;
- 4.6 - Poser coupe-froid au seuil des portes extérieures, unités autres que 2531 et 2535 ;
- 4.7 - Infiltrations d'air par les châssis ;
- 5.4 - Clôture arrière posée loin de l'axe de la limite du terrain ;
- 4.16 - Portes et rampes d'escalier (2531+2537) tachées lors de l'application du crépi (Remplacement) ;
- 6.3 - Grilles de diffuseur des échangeurs d'air de certaines unités mal fixées ;
- 6.4 - Pierre en façade fissurée (2531).

[187]**REJETTE** les questions suivantes soumises à l'arbitrage, à savoir :

- 5.1 - Crépi non réalisé au plafond du balcon qui donne au sous-sol ;
- 6.5 - Crépi, finition Stucco non réalisée ;
- 1.13 - Porte égratignée au 2537 ;

SENTENCE ARBITRALE

- 6.1 - Porte égratignée et bosselée (2537) ;
- 4.8 - Porte de remise en aluminium ;
- 5.2 - Seuil de porte du rangement sous le balcon non conforme au plan du constructeur (bois vs. aluminium) ;
- 5.8 - Endommagement du pavement d'asphalte (stationnement) lors des travaux de terrassement, à réparer.

[188]**ORDONNE** à l'entrepreneur d'exécuter, en conformité des normes, du Code national du bâtiment (1995), des règlements municipaux et des règles de l'art, tous les travaux décrits plus haut et ceux décrétés par l'inspecteur de la garantie en conformité avec la présente sentence arbitrale.

[189]**ORDONNE** que les travaux soient terminés au plus tard le 19 juin 2009.

[190]**ORDONNE** à l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur d'agir et d'exécuter les travaux ordonnés dans le délai imparti, de faire ou de faire faire les dits travaux conformément au paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[191]**ORDONNE** à l'administrateur de la garantie d'assurer la surveillance des travaux de correction et/ou de parachèvement.

[192]**DÉCLINE** juridiction quant au paiement fait par Diane Bergeron pour l'achat d'une remise extérieure, et

[193] **RÉSERVE** à Diane Bergeron tous ses droits à l'égard de l'achat d'une remise extérieure.

[194]**REJETTE** la demande de remboursement des honoraires et déboursés extrajudiciaires.

[195]**ORDONNE** à La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc. de rembourser au bénéficiaire la somme de 100.00 \$, au titre du dépôt pour l'ouverture du dossier qu'il a dû faire, avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale.

[196]**ORDONNE** à La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc. de rembourser au bénéficiaire la somme de 1,599.26 \$, au titre des frais d'experts qu'il a dû engager, avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale.

[197]**DEMEURE** saisi de la présente affaire pendant une période allant jusqu'à quatre-vingt-dix (90) jours après la date où tous les travaux de correction seront terminés.

SENTENCE ARBITRALE

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

(S) *Robert Masson*

Me ROBERT MASSON, ing., arb.

Pour le bénéficiaire : Diane Bergeron, sa présidente

Pour l'entrepreneur : Gilles Despatie, son directeur général

Pour l'administrateur de la garantie : Me Marc Baillargeon

Dates d'audience : 8, 14 et 15 octobre 2008