

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

ENTRE **MONSIEUR ÉRIC GIROUX**
(ci-après « le Bénéficiaire »)

ET **LES HABITATIONS PROMAX INC.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES MAÎTRES BÂTISSEURS INC.**
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie: A-20139 / U-507541

N° dossier SORECONI : 080718001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Guy Pelletier
Pour le Bénéficiaire : Monsieur Éric Giroux
Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant
Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon
Date de l'audience : 13 novembre 2008
Lieu de l'audience : Vieux Palais de justice de l'Assomption
Date de la décision: 19 novembre 2008

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 14 août 2008.

Historique et pièces :

1^{er} mai 2007 : Contrat préliminaire et contrat de garantie;
1^{er} mai 2007 : Devis de construction; (B-1)
18 décembre 2007 : Liste de travaux à compléter; (B-2)
14 janvier 2008 : Deuxième liste de travaux à compléter;

- 24 février 2008 : Réclamation du Bénéficiaire;
23 juin 2008 : Décision de l'Administrateur;
11 juillet 2008 : Entente entre l'Administrateur et le Bénéficiaire; (A-1)
18 juillet 2008; Demande d'arbitrage
19 septembre 2008 : Convocation à l'audition transmise aux parties;
13 novembre 2008 : Audition du dossier.

Introduction :

- [1] Le 1^{er} mai 2007, le Bénéficiaire signe un contrat avec l'Entrepreneur pour la construction d'un triplex sis à l'Assomption et portant les numéros civiques 1040, 1042 et 1044 rue Marcil.
- [2] Le 18 décembre 2007, le Bénéficiaire dresse une première liste de travaux à compléter qu'il transmet à l'Entrepreneur dans le but de faciliter l'inspection préreception à venir.
- [3] N'ayant pas eu de nouvelles de ce dernier, le 14 janvier 2008, le Bénéficiaire transmet à l'Entrepreneur une deuxième liste de travaux à compléter en ajoutant à la précédente « quelques réparations supplémentaires ». Il informe aussi l'Entrepreneur que les locataires pourront prendre possession de leur logement le 22 janvier 2008 et qu'il attend toujours l'appel pour faire l'inspection du bâtiment. L'entrepreneur ne donne pas suite à cette demande d'inspection en vue de la réception du bâtiment.
- [4] Le 24 février 2008, le Bénéficiaire fait une réclamation à l'Entrepreneur et adresse une copie à l'Administrateur. Le 20 mars 2008, la réclamation officielle portant sur 40 points est transmise l'Administrateur.
- [5] Le 23 juin 2008, l'Administrateur rend une décision rejetant en partie la réclamation du Bénéficiaire.
- [6] Insatisfait de la décision de l'Administrateur, le Bénéficiaire demande l'arbitrage le 18 juillet 2008 et précise, lors de la conférence préparatoire tenue par l'arbitre, qu'il désire contester la décision sur les 7 points suivants :
- [6.1] Point 6 : Entrée avant et arrière (logement du sous-sol)
- [6.2] Point 7 : Gouttières
- [6.3] Point 8 : Crépi
- [6.4] Point 14 : Moustiquaire (porte patio)
- [6.5] Point 26 : Porte (chambre principale)
- [6.6] Point 32 : Porte de douche
- [6.7] Point 34 : Prise de téléphone

L'audition:

- [7] Une visite des lieux a précédé l'audition qui s'est tenue au Vieux palais de justice de l'Assomption. Lors de cette visite, outre l'arbitre soussigné, les personnes suivantes étaient présentes :
- Monsieur Éric Giroux, représentant du Bénéficiaire;
- Monsieur Marco Caron et Me Marc Baillargeon, représentants de l'Administrateur.
- [8] En début d'audition, il est convenu que les points en litige seraient traités dans l'ordre suivant :
- [8.1] Point 7 : Gouttières

- [8.2] Point 8 : Crépi
- [8.3] Point 14 : Moustiquaire (porte patio)
- [8.4] Point 26 : Porte (chambre principale)
- [8.5] Point 32 : Porte de douche
- [8.6] Point 34 : Prise de téléphone
- [8.7] Point 6 : Entrée avant et arrière (logement du sous-sol)

Point 7 : Gouttières

- [9] Dans sa décision, l'Administrateur rejette la réclamation sur ce point, bien qu'il ait constaté l'absence de gouttières. On y lit :
- « Cependant, le fardeau de la preuve revient au Bénéficiaire et celui-ci n'a pas démontré le bien fondé de ce manquement de la part de l'Entrepreneur. Pour que ce point fasse l'objet d'une étude attentive de la part de GMB, il faudrait avoir un contrat pertinent qui démontre ce manquement de l'Entrepreneur. »*
- [10] Monsieur Giroux dépose en preuve un devis de construction (pièce B-1) signé par lui-même et l'Entrepreneur en date du 1er mai 2007 dans lequel l'installation des gouttières est spécifiquement indiquée.
- [11] L'Administrateur accepte cette preuve et reconnaît que les gouttières sont incluses au contrat. Monsieur Caron, conseiller technique de l'Administrateur, précise qu'il aurait rendu une décision différente s'il avait pris connaissance de ce document auparavant.
- [12] Lors de la visite des lieux, il a été constaté que les gouttières sont installées.
- [13] À cet effet, monsieur Giroux indique qu'il a fait installer lui-même les gouttières pour éviter l'érosion du terrain par les fortes pluies qui entraînent les eaux boueuses vers les drains situés près des portes patio et risquent de les bloquer. Cette démarche a été consignée dans l'entente du 11 juillet 2008 qu'il a signée avec l'Administrateur (A-1). Ce dernier s'est engagé à rembourser au Bénéficiaire « *toutes sommes couvertes par sa garantie* » au terme du processus de réclamation. L'Administrateur se réserve le privilège de demander par la suite des soumissions pour établir le montant à rembourser.
- [14] Monsieur Giroux dépose la facture de l'entrepreneur qui a fait les travaux à sa demande.
- [15] Compte tenu des explications fournies, l'Administrateur accepte le montant réclamé de 959.00\$, taxes incluses.

Point 8 : Crépi

- [16] Dans sa décision, l'Administrateur rejette la réclamation sur ce point et invoque le même motif qu'il a retenu pour les gouttières soit l'absence de contrat spécifiant la réalisation des travaux de crépi sur les fondations.
- [17] Lors de la visite des lieux, l'absence de crépi sur les murs de fondations a été constatée.
- [18] Monsieur Giroux démontre en preuve que ces travaux sont indiqués sur le devis de construction qu'il a déposé précédemment (pièce B-1).
- [19] Reconnaisant ce fait, l'Administrateur rappelle que sa décision aura été différent s'il avait eu cette preuve en main.

Point 14 : Moustiquaire (porte patio)

[20] Lors de la visite des lieux, il a été constaté que le moustiquaire de la porte patio arrière du logement 1040 était perforé près du centre.

[21] L'Administrateur a rejeté ce point pour le motif suivant :

« En vertu du point 1.3.3 des exclusions de la garantie, « *les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du Bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications, ou ajouts réalisés par le Bénéficiaire* » sont exclus (sic) de la garantie. »

[22] Monsieur Giroux dépose en preuve la liste de travaux à compléter en date du 18 décembre 2007 sur laquelle figure la réparation du moustiquaire (pièce B-2). Il argumente que les travaux n'étaient pas terminés à cette date et qu'il n'y avait pas encore de locataires dans le bâtiment. La faute du Bénéficiaire ne peut donc pas être invoquée en regard du bris du moustiquaire.

[23] À la demande de l'Administrateur, monsieur Giroux présente la preuve à l'effet qu'il a transmis ce document par télécopieur à l'Entrepreneur.

Point 26 : Porte (chambre principale)

[24] Lors de la visite des lieux, il a été possible de constater que la porte de la chambre principale du logement 1042 ne fermait pas correctement malgré une pression ferme de la main.

[25] L'Administrateur a rejeté ce point, attribuant la situation au comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la réception du bâtiment.

« Tel que mentionné au contrat de garantie, les réparations rendues nécessaires suite au comportement normal des matériaux ne sont pas couvertes par la garantie. »

[26] Monsieur Giroux dépose en preuve la liste des travaux à compléter en date du 14 janvier 2008 sur laquelle figure cette déficience. Il rappelle aussi qu'il n'y a pas eu de réception du bâtiment. Il dit avoir mesuré avec un niveau une forte inclinaison du mur du côté des charnières et qu'il n'est pas possible d'ajuster sur la porte pour corriger cette situation.

Point 32 : Porte de douche

[27] Le Bénéficiaire dénonce le manque d'étanchéité de la porte de la douche du logement 1044. Cette situation, selon son témoignage, occasionne des dégâts d'eau sur le plancher à chaque utilisation et c'est « une des raisons, parmi plusieurs autres » qui a incité le locataire à quitter son logement.

[28] L'Administrateur a rejeté ce point, jugeant que le Bénéficiaire n'avait « pas démontré le bien fondé de ce manquement de la part de l'entrepreneur. »

[29] Monsieur Caron témoigne à l'effet qu'il n'a pas constaté le problème lors de son inspection car il n'a pas demandé de test.

[30] Monsieur Giroux offre de retourner sur les lieux pour faire un test, mais cette proposition n'a pas été retenue par l'Administrateur considérant qu'il s'agit d'un problème qui semble peu dispendieux à corriger.

Point 34 : Prise de téléphone

[31] Monsieur Giroux témoigne à l'effet que la prise de téléphone située sur le mur du salon du logement 1044 ne fonctionne pas et que, malgré les vérifications qu'il a faites, il n'a pas trouvé la cause du problème. Ce problème avait aussi été dénoncé directement à l'Administrateur par le locataire.

[32] Dans sa décision, l'Administrateur a demandé « à l'Entrepreneur de procéder aux vérifications qui s'imposent et d'apporter les correctifs nécessaires, s'il y a lieu. » Comme l'Entrepreneur n'est plus en affaires et n'a pas donné suite à cette demande, il appartient, selon monsieur Giroux, à l'Administrateur de faire les correctifs.

Point 6 : Entrée avant et arrière (logement du sous-sol)

[33] Monsieur Giroux dépose plusieurs photographies illustrant l'érosion du sol près des portes patio du logement 1040. Il présente aussi les plans qui détaillent les murets en blocs de talus de type « Monco » entourant les deux terrasses en contrebas sur sol environnant, travaux que l'Entrepreneur n'a pas complétés tel que prévu aux documents contractuels.

[34] L'Administrateur, rappelant les exclusions de la garantie a rendu la décision suivante :

« Les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du Bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du Bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.

Par conséquent, GMB ne peut reconnaître ces points dans le cadre de son mandat. »

[35] Lors de la visite des lieux, l'arbitre a constaté que les travaux avaient été réalisés conformément aux plans. La réalisation de ces ouvrages fait partie de l'entente du 11 juillet 2008 signée entre le Bénéficiaire et l'Administrateur pour limiter les dégâts causés par l'érosion du sol. Les mêmes conditions qui s'appliquent pour l'installation des gouttières, prévalent aussi à l'égard de ces travaux, à savoir que l'Administrateur s'est engagé à rembourser au Bénéficiaire « toutes sommes couvertes par sa garantie » au terme du processus de réclamation.

[36] Monsieur Giroux argumente que les murets sont prévus aux plans et qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment car ils protègent les logements du bas contre les infiltrations d'eau. Il mentionne que ces murets auraient pu être en béton mais que l'utilisation de blocs de talus était une option.

[37] Monsieur Giroux porte à l'attention du Tribunal certains articles du Code Civil du Québec relatifs aux immeubles, notamment :

900. Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

...

901. Font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui sont incorporés à l'immeuble, perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble.

[38] Il argumente que les murets ont un caractère permanent et qu'ils assurent l'utilité de l'immeuble et en ce sens ne doivent pas être considérés comme des travaux de terrassement.

[39] Monsieur Giroux dépose la facture de l'entrepreneur qui a exécuté l'ensemble des travaux extérieurs et l'asphalte, incluant les murets des patios. Le coût total est de 16 000\$ dont un montant de l'ordre de 10 000\$ peut être imputé aux patios.

[40] Monsieur Caron, malgré qu'il reconnaisse l'importance de ces aménagements, témoigne à l'effet qu'il appuie sa décision sur la couverture de la garantie qui exclut spécifiquement les travaux de terrassement.

[41] À l'examen de la facture de l'entrepreneur qui a réalisé les travaux, Me Baillargeon souligne que cet entrepreneur est un spécialiste en terrassement et aménagements extérieurs.

[42] Me Baillargeon argumente à l'effet que, spécifiquement, la garantie ne couvre pas les travaux à l'extérieur de l'immeuble et que les murets ne font pas partie de l'immeuble, de sorte que les articles 900 et 901 du CCQ ne trouvent pas application ici.

Analyse :

[43] Un contrat de garantie a été signé le 1er mai 2007.

[44] Le bâtiment sous garantie a fait l'objet d'un contrat d'entreprise et, selon le témoignage non contesté du Bénéficiaire, l'Entrepreneur n'est plus en affaires et il n'y a pas eu de réception du bâtiment.

[45] Ainsi dans ce cas, il convient de rappeler le droit applicable, plus particulièrement à l'article 9 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, qui se lit comme suit:

9. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:

1° ...

2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;
- b) soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

[46] À la lecture des motifs invoqués dans sa décision pour rejeter certains points de la réclamation du Bénéficiaire, l'Administrateur n'a aucunement fait état du fait qu'il s'objectait à parachever les travaux. Il a d'ailleurs conclu une entente avec le bénéficiaire en ce sens le 11 juillet 2008 (A-1) afin de lui permettre de parachever certains travaux.

[47] En regard des points rejetés par l'Administrateur, il faut répondre à deux questions pour trancher le litige à savoir :

-Est-ce que l'Entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles?

-Est-ce que les travaux sont exclus de la garantie?

[48] Pour établir quelles sont les exclusions de la garantie, il faut se référer à l'article 12 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, qui se lit ainsi :

12. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

(les soulignements sont de l'arbitre)

Point 7 : Gouttières

[49] Il a été prouvé par le Bénéficiaire que l'installation des gouttières était prévue au contrat, ce qu'a d'ailleurs reconnu l'Administrateur. Suite à une entente entre les parties, le Bénéficiaire a fait exécuter les travaux et présenté par la suite une facture de 959.00\$ à l'Administrateur.

[50] Cette obligation contractuelle de l'Entrepreneur n'étant pas exclue par la garantie, le motif invoqué par l'Administrateur à l'effet qu'il n'y a pas de contrat pertinent pour l'exécution de ces travaux, ne peut être retenu. L'Administrateur accepte d'ailleurs de rembourser au Bénéficiaire le montant non contesté de 959.00\$.

Point 8 : Crépi

[51] Il a été prouvé par le Bénéficiaire que le crépi sur les fondations était prévu au contrat, ce qu'a d'ailleurs reconnu l'Administrateur.

[52] Cette obligation contractuelle de l'Entrepreneur n'étant pas exclue par la garantie, le motif invoqué par l'Administrateur à l'effet qu'il n'y a pas de contrat pertinent pour l'exécution de ces travaux, ne peut être retenu.

Point 14 : Moustiquaire (porte patio)

[53] Il a été prouvé par le Bénéficiaire que le moustiquaire était perforé avant que les locataires n'occupent le bâtiment.

[54] Cette obligation contractuelle de l'Entrepreneur n'étant pas exclue par la garantie, le motif de refus de l'Administrateur à l'effet qu'il s'agit de réparations dues à la faute du Bénéficiaire ne peut pas être retenu.

Point 26 : Porte (chambre principale)

[55] La démonstration du fonctionnement anormal de la porte, faite par le Bénéficiaire lors de la visite des lieux, est convaincante et son argumentation à l'effet que le mur n'est pas à l'aplomb du côté des charnières de la porte est crédible d'autant plus qu'aucunes fissures

dans le revêtement de gypse en pourtour du cadrage ne laissent deviner un «comportement normal » des matériaux.

[56] Il s'agit ici d'une malfaçon qui n'est pas exclue par la garantie.

Point 32 : Porte de douche

[57] Selon la réclamation au dossier, la porte de la douche n'est pas étanche et, en utilisation normale, une accumulation d'eau apparaît sur le plancher de la salle de bain. Lors de l'audition, l'Administrateur n'ayant pas jugé nécessaire d'accepter l'offre du Bénéficiaire de procéder à un test compte tenu du coût relativement peu élevé pour corriger un tel problème, le Tribunal retient le témoignage du Bénéficiaire et considère qu'il s'agit d'une malfaçon qui n'est pas exclue par la garantie.

Point 34 : Prise de téléphone

[58] Le témoignage du Bénéficiaire est à l'effet que la prise de téléphone du salon dans le logement 1044 ne fonctionne pas. Dans sa décision du 23 juin 2008, l'Administrateur a demandé à l'Entrepreneur de faire les vérifications et d'apporter les correctifs requis sur ce point. Comme ce dernier n'a pas donné suite à cette demande, le tribunal considère que cette malfaçon fait partie des obligations contractuelles et n'est pas exclue par la garantie.

Point 6 : Entrée avant et arrière (logement du sous-sol)

[59] Des problèmes importants d'érosion du sol se sont produits lors de fortes pluies, entraînant des eaux boueuses vers les drains des patios surbaissés à l'avant et à l'arrière du logement 1040. Ce problème causé par l'inexécution des travaux de retenue (murets) des terres autour des terrasses extérieures situées en contrebas du terrain environnant a rendu inutilisable les portes extérieures du logement. Cette situation a été prouvée à l'appui de photographies déposées par le Bénéficiaire.

[60] Afin de limiter les dégâts et de permettre plus rapidement l'usage normal du logement, une entente a été conclue avec l'Administrateur pour que le Bénéficiaire puisse lui-même réaliser les travaux prévus au contrat, le coût des travaux lui étant remboursé s'il est établi par le Tribunal que ce problème est couvert par la garantie.

[61] Le Bénéficiaire a prouvé que les travaux sont inclus au contrat. Il a argumenté que les murets en blocs de talus « Monco » sont des éléments essentiels au bon fonctionnement de l'immeuble et qu'ils ne peuvent être considérés comme des travaux de terrassement.

[62] Monsieur Giroux a aussi plaidé à l'effet que ces travaux auraient pu être en béton, donc rattachés au bâtiment et auraient ainsi été considérés comme faisant partie de l'immeuble.

[63] L'Administrateur a plaidé que, bien qu'évidemment utiles au bon fonctionnement de l'immeuble, ces travaux de terrassement sont spécifiquement exclus de la garantie.

[64] La question qui se pose ici n'est pas d'établir, si les travaux sont utiles ou nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment, mais bien d'établir s'ils sont exclus par l'article 12.9° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[65] Le problème causé par l'érosion des sols ne résulte pas du choix des matériaux mais du fait qu'ils n'ont pas été complétés en temps utile par l'Entrepreneur. Que les matériaux spécifiés aient été en béton, bois, blocs ou autres matériaux ne changent pas la vocation de cette partie de l'ouvrage, soit de protéger les accès aux portes patio avant et arrière du logement du premier niveau. L'argumentation du Bénéficiaire à l'effet que ces ouvrages sont nécessaires n'est pas contestée. À ce même titre, les trottoirs, les stationnements et les travaux de drainage des eaux de surface, sont nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment.

[66] Le Tribunal est sensible à la situation vécue par le Bénéficiaire, mais doit conclure que les murets en blocs réalisés en pourtour des patios sont des ouvrages situés à l'extérieur au bâtiment et spécifiquement exclus par la garantie à l'article 12.9°. D'ailleurs, ils auraient pu aussi être réalisés à l'aide de talus gazonnés et associés plus spontanément à des travaux de terrassement.

DÉCISION :

[67] L'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

[68] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec à trancher tout différend découlant des plans de garantie. La décision doit prendre appui sur le texte du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[69] Suivant mon appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition et du droit applicable, je suis d'avis que les points 7, 8, 14, 26, 32 et 34 dénoncés par le Bénéficiaire sont couverts par la garantie en conformité avec les exigences du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[70] Je suis d'avis par contre que le point 6 : Entrée avant et arrière (logement du sous-sol), est spécifiquement exclu par la garantie.

[71] En vertu de l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et vu que le Bénéficiaire a obtenu gain de cause en partie, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur;

[71.1] **123.** *Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*

[71.2] *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.*

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ANNULE la décision du 23 juin 2008 de l'Administrateur sur les points 7, 8, 14, 26, 32 et 34;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur sur le point 6;

CONDAMNE l'Administrateur à rembourser au Bénéficiaire la somme de 959.00\$ pour le point 7;

CONDAMNE l'Administrateur à donner suite à la présente décision dans les 30 jours sous réserve des conditions climatiques favorables et nécessaires pour corriger le point 8;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.



Guy Pelletier

Architecte et arbitre

Laval, ce 19 novembre 2008