

# 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 LAVAL

DOSSIER N° : 061116001  
(7288-1 GQH)

MONTRÉAL, le 6 mars 2009

---

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

---

## **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN DU BORD-DE-L=EAU**

Bénéficiaire - Demandeur

c.

**LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC.**

Entrepreneur - Défenderesse

et

**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.**

Administrateur de la garantie - Défendeur

---

## **SENTENCE ARBITRALE**

---

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

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU  
c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

---

SENTENCE ARBITRALE

---

[2] Séance tenante, l'arbitre constate l'absence de l'entrepreneur, dûment appelé. L'audience au mérite a lieu *ex parte* de l'entrepreneur.

[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 établie par la publication, le 15 août 2001, au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 1017486, d'une déclaration de copropriété faite le 14 août 2001 devant Me Martial Lavoie, notaire à Laval (A-6).

[4] La demande d'arbitrage est faite le 16 novembre 2006. La procédure d'arbitrage débute le 1<sup>er</sup> décembre 2006 et une audience préliminaire est tenue par conférence téléphonique le 14 février 2007, continuée les 23 février 2007, 22 mai 2007, 5 juin 2007 et 13 décembre 2007.

[5] De nombreux délais surviennent avant que ne débute l'audience au mérite de la présente demande d'arbitrage, le 21 avril 2008, précédée par une visite des lieux le 17 avril 2008. Dès le début de l'audience, à la demande du procureur du bénéficiaire, l'audience est remise *sine die*. Elle reprend le 10 février 2009.

### **Les questions soumises à l'arbitrage**

[6] La demande d'arbitrage (A-1) porte sur les points suivants de la décision du 19 octobre 2006 de l'administrateur de la garantie, savoir :

- § 1 : Balcons au mur sud : chape de béton et soffites ;
- § 2 : Plafond du rangement ;
- § 6 : Aménagement extérieur ;
- § 7 : Infiltration d'eau, mur exposé ouest.

[7] Au début de l'audience, les parties présentes font part au Tribunal d'arbitrage de la décision de l'administrateur de la garantie de faire faire les réparations nécessaires pour corriger la situation relative aux points numéros 1 et 7 de la décision du 19 octobre 2006 et de la complète exécution des travaux correctifs à cet égard. Dont acte.

[8] Le bénéficiaire réclame la correction des autres malfaçons, celles des points numéros 2 et 6 ci-haut, et le remboursement des frais d'expert.

[9] Faute de preuve à cet égard, la valeur totale de la demande d'arbitrage est estimée par le soussigné à plus de 60,000 \$. Elle inclut la valeur des travaux de correction dont il est question aux points numéros 1 et 7 précités.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU  
c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

SENTENCE ARBITRALE

---

### **Les faits**

[10]La preuve testimoniale et documentaire non contredite soumise lors de l'audience révèle les faits suivants.

[11]Le 15 mars 2006, l'entrepreneur adresse la lettre suivante au bénéficiaire (B-1) :

“Syndicat des propriétaires,

Nous constatons que la réception des parties communes n'a toujours pas été effectuée conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Veuillez trouver ci-joint l'avis de fin des travaux s'appliquant à votre copropriété. Prenez note que vous devez mandater, à vos frais, un professionnel du bâtiment afin qu'il réalise l'inspection des parties communes de votre propriété.

À défaut de mandater un professionnel du bâtiment d'ici le 7 août 2006, la réception des parties communes sera présumée être le 8 août 2006 et les garanties post réception vont débiter à cette date...”

[12]Comme indiqué dans la lettre précitée, un avis de fin des travaux y est annexé. Curieusement cet avis porte la date du 1<sup>er</sup> septembre 2001. Les parties ne font aucune représentation à cet égard.

[13]Le 20 mai 2006, Fernand Lemay, T.P., de la firme Consultek Expert-conseil, dresse un rapport d'inspection finale (A-4) réalisée à la suite de la réception de l'avis de fin des travaux.

[14]Le 3 juillet 2006, les procureurs d'alors du bénéficiaire adressent une demande de réclamation à l'administrateur de la garantie (B-2). Cependant, cette lettre, d'ordre général, ne comporte aucune liste de déficiences. De même, aucun formulaire de demande de réclamation par le bénéficiaire à l'administrateur de la garantie n'est soumis en preuve.

[15]L'inspection par La Garantie Habitation du Québec Inc. (La Garantie) est faite le 7 septembre 2006 et l'administrateur de la garantie rend les décisions relatives aux réclamations le 19 octobre 2006 (A-2).

[16]Non satisfait des décisions de l'administrateur de la garantie contenues à son rapport d'inspection précité, le bénéficiaire en demande l'arbitrage.

[17]L'administrateur de la garantie conteste la demande d'arbitrage à la fois sur le fond et au motif que les réclamations relatives aux points numéros 2 et 6 de la décision de l'administrateur de la garantie du 19 octobre 2006 sont irrecevables, ayant été

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU  
c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

---

SENTENCE ARBITRALE

---

déposées le 3 juillet 2006, bien au-delà des délais prescrits au Règlement pour s'en prévaloir.

## Discussion

### A) La loi des parties

[18]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.

[19]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." <sup>1</sup>

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

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

[22]C'est 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).

---

<sup>1</sup> *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.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU  
c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

SENTENCE ARBITRALE

---

[23]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.

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

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

1° le parachèvement des travaux dénoncés par écrit

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

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

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

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

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

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

[25]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

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU  
c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

---

SENTENCE ARBITRALE

---

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.”

[26]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..."

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

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU  
c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

---

SENTENCE ARBITRALE

---

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

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

[29] 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

[30] Avant d'aborder les points de la décision du 19 octobre 2006 de l'administrateur de la garantie soumis à l'arbitrage, le Tribunal d'arbitrage estime important de traiter immédiatement d'une question qui revient constamment à l'esprit : celle de l'avis de fin des travaux et de la recevabilité des réclamations relatives aux points numéros 2 et 6 de la décision de l'administrateur de la garantie du 19 octobre 2006.

[31] De la preuve, on tire ce qui suit.

[32] Le Syndicat des copropriétaires est créé le 14 août 2001.

[33] Bertrand Lambert est l'un des copropriétaires. À l'époque de la demande d'arbitrage, il était le président du bénéficiaire. Il témoigne que la réunion de formation du Syndicat des copropriétaires a eu lieu le 16 novembre 2001.

[34] La preuve n'indique pas la date exacte à laquelle le contrôle du syndicat a été transmis par l'entrepreneur aux copropriétaires. Mais on en infère que la transmission a eu lieu entre le 14 août 2001 et le 16 novembre 2001 au plus tard.

[35] Il est aussi en preuve que l'avis de fin des travaux a été transmis par l'entrepreneur au Syndicat des copropriétaires le 15 mars 2006. Cet avis porte la date du 1<sup>er</sup> septembre 2001.

[36] Bertrand Lambert explique qu'à la prise de possession de son unité de condominium, les travaux n'étaient pas terminés. Il restait à construire les marches

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU  
c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

---

SENTENCE ARBITRALE

---

d'accès aux unités du niveau terrasse et leurs perrons, dont l'entrepreneur a entrepris la construction en juillet 2001 et qu'il a terminée en octobre 2001.

[37] Il précise que le problème d'infiltration d'eau dans le rangement de l'unité 850, l'une des questions soumises à l'arbitrage, s'est aussi manifesté dès la première année d'occupation, en octobre 2001, et qu'à cette époque toutes les unités du condominium étaient occupées et que les problèmes d'infiltration d'eau étaient connus de tous les copropriétaires et de l'entrepreneur.

[38] Quant aux problèmes d'affaissement des marches d'accès aux unités du niveau terrasse et des fissurations des dalles de béton des perrons des mêmes unités auxquelles la décision de l'administrateur du 19 octobre 2006 réfère sous le point numéro «6 - Aménagement extérieur», Bertrand Lambert témoigne qu'ils ont été découverts dès l'année 2002. La lettre de Aménagement R.D. Inc. du 15 octobre 2002 (B-7), en atteste.

[39] Contre interrogé, il confirme que la demande de réclamation du bénéficiaire à La Garantie a été adressée le 3 juillet 2006, après la transmission de l'avis de fin des travaux du 15 mars 2006, et la réception du rapport d'inspection finale de Fernand Lemay, T.P., du 20 mai 2006.

[40] En plaidoirie, le procureur du bénéficiaire concède que l'avis de fin des travaux a été transmis 5 ans après la fin des travaux, qu'il impute à l'inexpérience de l'entrepreneur. Il insiste cependant pour dire que la réception des parties communes de l'ouvrage n'a eu lieu que le 20 mai 2006 par la remise du rapport d'inspection finale de Fernand Lemay, T.P. Il en veut aussi pour preuve l'indication au même effet au rapport d'inspection de l'administrateur de la garantie.

[41] Le procureur de l'administrateur de la garantie soulève les points qui suivent et demande le rejet de la demande d'arbitrage aux motifs que :

- 1) La réclamation du bénéficiaire est faite en 2006, après l'entrée en vigueur des amendements au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ;
- 2) Il y a cependant lieu d'analyser la réclamation du bénéficiaire en regard du Règlement tel qu'il se lisait à la fin de 2001 et non à la lumière du texte amendé car :
  - a. La fin des travaux peut être établie, dans les faits, en octobre ou novembre de l'année 2001 ;
  - b. À la fin de 2001 toutes les unités de condominium sont occupées ;



SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU

c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

## SENTENCE ARBITRALE

- c. Le Syndicat n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur ;
  - d. Tous les copropriétaires connaissent les problèmes d'infiltration d'eau dans le rangement de l'unité 850 et d'affaissement des marches d'accès aux unités du niveau terrasse et des fissurations des dalles de béton des perrons des mêmes unités ;
  - e. La preuve démontre amplement qu'à partir de novembre 2001 jusqu'au moment de la transmission de l'avis de fin des travaux du 15 mars 2006, le Syndicat traite directement avec l'entrepreneur pour la correction de toutes les malfaçons, de tous les vices cachés et de tous les vices de construction découverts ;
  - f. Il y a réception présumée des parties communes au plus tard à la fin de l'année 2001 ;
- 3) Les malfaçons dont il s'agit en l'instance ont été découvertes dans l'année qui suit la réception présumée ;
  - 4) Il s'agit en l'espèce de malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception ; et non de vices cachés ;
  - 5) Aux termes du Règlement (art. 27, 3°), les réparations des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, doivent être 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 ;
  - 6) Aucune réclamation pour les malfaçons en question n'a été dénoncée à l'administrateur de la garantie avant le 20 mai 2006, soit plus de 4½ ans dans un cas et 3½ ans dans l'autre après leurs découvertes ;
  - 7) Les amendements de 2006 au Règlement n'ont pas eu pour effet de modifier le délai imposé à l'article 27, 3°) ;
  - 8) Ce délai est un délai de déchéance aux termes du Règlement ;
  - 9) Le droit de réclamation est également prescrit en vertu des règles du Code civil du Québec.

[42]La question charnière de l'argumentation du procureur de l'administrateur de la garantie est celle de la réception présumée des parties communes. Pour le reste, et

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU  
c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

SENTENCE ARBITRALE

avec égards, le Tribunal d'arbitrage partage les arguments du procureur de l'administrateur de la garantie.

[43]La preuve le démontre, tous les travaux relatifs aux parties communes étaient réalisés à la fin de 2001 et toutes les unités de logement étaient occupées à cette date. On peut donc en conclure que le bâtiment était alors en état de servir conformément à l'usage auquel il était destiné et fixer la date de la fin des travaux des parties communes au mois d'octobre ou de novembre de l'année 2001.

[44]Il n'y a pas eu d'inspection des parties communes à cette époque. Conséquemment aucune déclaration ni réception formelle n'a été faite mais le syndicat a procédé à des réclamations auprès de l'entrepreneur dont certaines ont été effectuées par ce dernier. L'ensemble de ces faits laisse présumer la réception des parties communes du bâtiment.

[45]En conséquence de ce qui précède, la réclamation du bénéficiaire du 3 juillet 2006 est tardive car survenue bien au-delà du délai prescrit.

[46]En conséquence, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de rejeter la demande d'arbitrage du bénéficiaire pour les points numéros 2 et 6 de la décision de l'administrateur de la garantie du 19 octobre 2006.

[47]Vu cette conclusion, il ne sera pas nécessaire de traiter des points soumis à l'arbitrage.

C) Frais d'expert et frais d'arbitrage

a) Frais d'expert

[48]Le bénéficiaire réclame le remboursement des frais d'expert au montant de 2,640.30 \$ (TTI) qu'il a dû engager pour l'expertise et le témoignage de Fernand Lemay, T.P. de la firme Consultek Expert-conseil et dont le détail est le suivant, savoir :

N° de facture	Description	Montant
07-1141	Lecture et analyse du rapport de CIEB et rédaction de commentaires.	569.75 \$
07-1208	Préparation du dossier avec le procureur et présence devant le T.A. le 2007-11-29.	360.60 \$
08-1242	Visite des lieux et présence au T.A. le 2008-04-21.	943.64 \$
09-1359	Préparation du dossier avec le procureur.	352.17 \$
09-1364	Présence devant le T.A. le 2009-02-10.	411.14 \$
	TOTAL	<b>2,640.30 \$</b>

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU  
c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

---

SENTENCE ARBITRALE

---

[49]L'article 124 du Règlement stipule :

“L'arbitre doit statuer ... 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.”

[50]Les frais facturés par l'expert sont raisonnables.

[51]Cependant le Tribunal d'arbitrage ne retiendra que les factures 07-1141, 07-1208 et une partie de la facture 08-1242, soit le montant facturé pour la visite des lieux (4 heures + 30 km).

[52]Le Tribunal d'arbitrage estime que le travail préliminaire de l'expert, son témoignage, même partiel, du 29 novembre 2007 et sa présence lors de la visite des lieux ont pu contribuer au règlement partiel du dossier, tel qu'il se trouve présentement. Quant à l'audience du 21 avril 2008, l'expert n'y a pas témoigné et c'est à la demande du procureur du bénéficiaire que l'audience a été remise. Et quant à l'audience du 10 février 2009, le Tribunal d'arbitrage n'ayant retenu aucun des arguments du bénéficiaire, il n'y a pas lieu de retenir les frais de l'expert pour la préparation et sa présence devant le Tribunal d'arbitrage.

[53]En conséquence La Garantie Habitation du Québec Inc. doit payer au bénéficiaire un montant de 1,395.40 \$ (TTI) au titre de remboursement des frais d'expert. Ce montant portera 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.

b) Frais d'arbitrage

[54]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.”

[55]Le Tribunal d'arbitrage assimile l'entente de règlement partiel intervenue entre les parties à un gain de cause du bénéficiaire sur plusieurs points de sa réclamation et est d'opinion que les frais de l'arbitrage doivent être supportés par l'administrateur de la garantie.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 840 CHEMIN BORD-DE-L'EAU  
c. LE GROUPE ÉCOTHERME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL INC. ET AL.

SENTENCE ARBITRALE

---

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[56]**CONSTATE** l'absence de l'entrepreneur.

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

[58]**DONNE ACTE** aux parties de la décision de l'administrateur de la garantie de faire faire les réparations nécessaires pour corriger la situation relative aux points numéros 1 et 7 de la décision du 19 octobre 2006 et de la complète exécution des travaux correctifs à cet égard.

[59]**DÉCLARE** les réclamations du bénéficiaire à l'égard des points numéros 2 - PLAFOND DU RANGEMENT et 6 - AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR de la décision de l'administrateur de la garantie du 19 octobre 2006 tardives.

[60]**REJETTE** la demande d'arbitrage du bénéficiaire pour les points numéros 2 et 6 de la décision de l'administrateur de la garantie du 19 octobre 2006.

[61]**ORDONNE** à La Garantie Habitation du Québec Inc. de rembourser la somme de 1,395.00 \$ à la demanderesse, au titre des frais d'expert qu'elle 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.

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

(S) *Robert Masson*

Me ROBERT MASSON, ing., arb.

Pour le bénéficiaire :  
Me Richard Lavoie, avocat.

Pour l'administrateur de la garantie :  
Me Avelino De Andrade, avocat.

Date de l'audience au mérite : 10 février 2009.