

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° : 090325001
(A-20223 / U-502605 GMB)
(A-20223 / U-502602 GMB)
(A-20223 / U-502599 GMB)

MONTRÉAL, le 14 décembre 2010

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON, ing., C. Arb.**

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA RUE ASSELIN
et
DIANE BERGERON
et
PATRICK GOUIN

Bénéficiaires - Demandeurs

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

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*.

[2] La demande d'arbitrage est faite le 25 mars 2009. La procédure d'arbitrage débute le 6 avril 2009 et une audience préliminaire est tenue par conférence téléphonique le 2 juin 2009.

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

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

[5] Pour des raisons qui apparaîtront évidentes ci après, et pour éviter la redondance, les questions soumises à l'arbitrage sont énumérées plus loin.

Mise en situation.

[6] Le présent dossier d'arbitrage (numéro 090325001) est le dernier, à ce jour, d'une longue lignée dont le premier, numéro 061018001, a fait l'objet d'une sentence arbitrale rendue par l'arbitre Alcide Fournier, ing., le 4 janvier 2007. Les deux dossiers suivants, numéros 071112001 et 080509001, ont fait l'objet de sentences arbitrales rendues simultanément par le soussigné le 12 janvier 2009.

SENTENCE ARBITRALE

[7] Les demandeurs dans chacun des dossiers précédents sont les suivants :

- dossier numéro 061018001 : Diane Bergeron ;
- dossier numéro 071112001 : Diane Bergeron ;
- dossier numéro 080509001 : Syndicat de la copropriété de la rue Asselin ;

[8] Au moment de l'ouverture du dossier 071112001, donc dix mois après la première sentence arbitrale précitée du 4 janvier 2007, l'entrepreneur ne s'était acquitté que de quelques uns des travaux de corrections des déficiences ordonnés par l'arbitre Fournier ; si bien que cette demande d'arbitrage (dossier numéro 071112001) incluait toutes les demandes précédentes pour des travaux de correction non encore ou mal exécutés ; en plus des nouvelles demandes, propres à ce dernier dossier. Ces demandes concernaient tant la propriété privative de madame Bergeron que les parties communes. L'arbitre soussigné a donc demandé aux parties de diviser les réclamations selon leurs qualifications et a exigé que le Syndicat fasse une demande d'arbitrage pour les réclamations touchant les parties communes. D'où l'ouverture du dossier numéro 080509001. Les sentences arbitrales rendues dans chacun de ces deux dossiers, en plus de traiter des nouvelles réclamations de chacun des bénéficiaires, reprenaient aussi les questions des travaux de la sentence du 4 janvier 2007 non encore corrigés par l'entrepreneur.

[9] De même, à l'occasion du processus d'arbitrage relativement aux deux dossiers précédents, d'autres malfaçons et d'autres vices de construction ont été découverts. L'arbitre soussigné a demandé que ces nouvelles réclamations suivent d'abord la procédure établie par le Règlement pour que l'administrateur de la garantie puisse en faire l'inspection et l'évaluation ; et qu'il rende les décisions requises par le Règlement.

[10] Les réclamations ont été faites à l'administrateur de la garantie aux dates suivantes :

- pour la partie privative numéro 2531 (Mme Bergeron) : le 22 octobre 2008 ;
- pour les parties communes : le 30 octobre 2008

SENTENCE ARBITRALE

- pour la partie privative 2537 (M. Gouin) : le 19 novembre 2008. Il faut noter que monsieur Gouin n'était pas le propriétaire à cette époque.

[11] L'administrateur de la garantie a rendu les décisions relatives à chacun des dossiers précités le 27 février 2009. Les bénéficiaires, non satisfaits de ces décisions, ont présenté la demande d'arbitrage dont il est ici question.

[12] Le 13 juillet 2009, monsieur Aldo Jr. Coviello, le président de l'entrepreneur, adressait une lettre à l'arbitre soussigné en ces termes :

"À titre de président et représentant de la compagnie 9143-1718 Québec Inc., entrepreneur général en construction, et relativement aux dossiers d'arbitrage 061018001..., 071112001..., 080509001..., [et] 090325001,,,"

...9143-1718 Québec Inc. verra à se conformer de façon intégrale aux décisions arbitrales ci-avant mentionnées de même qu'à la demande pendante portant le numéro 090325001 en se conformant intégralement aux demandes formulées par le bénéficiaire... et ce, indépendamment de la décision de l'administrateur de la garantie...

Par conséquent..., notre entreprise verra à procéder... à l'exécution des travaux sur une période s'échelonnant, pour les travaux extérieurs, du 5 août 2009 jusqu'à la fin du même mois.

Quant aux travaux intérieurs, ...notre entreprise verra à procéder à pareils travaux correctifs à compter du 10 août 2009 et ce, jusqu'à la fin octobre 2009.

...
À cet égard, notre entreprise est consciente qu'elle agit à titre d'entrepreneur général et qu'elle a une obligation de résultat envers la bénéficiaire du plan de garantie, à savoir, madame Diane Bergeron ou le Syndicat de la copropriété de la rue Asselin.

..."

[13] À l'égard de l'engagement unilatéral de l'entrepreneur pour régler définitivement tous les dossiers énumérés dans sa lettre, l'arbitre soussigné et l'inspecteur de la garantie ont conjointement dressé la liste de tous les travaux dont la correction des

SENTENCE ARBITRALE

déficiences ou le parachèvement ont été demandés par les bénéficiaires à l'occasion de l'une ou l'autre des toutes les demandes d'arbitrage, tel qu'il suit ;

1- Rapport d'inspection préreception du bâtiment - parties communes (Cerf-plan Inc., 5 décembre 2006) :

- 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.

2- Travaux de correction ordonnés par la sentence arbitrale du 4 janvier 2007 (Arbitre Alcide Fournier, ing.), non encore exécutés ou mal exécutés :

- 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

SENTENCE ARBITRALE

- 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. :

- 3.1 Chaufferette 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) :

- 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 Chantepleurs 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 ;

SENTENCE ARBITRALE

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) :

- 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) ;
- 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 :

- 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 :

Détails reportés aux points 8, 9 et 10 qui suivent.

8- Décision du 27 février 2009 de l'administrateur de la garantie (Parties communes) :

- 8.1 Murs extérieurs (isolation), indice R-12 plutôt que R-20 ;

SENTENCE ARBITRALE

8.2 Les fenêtres sont mal isolées à plusieurs endroits ;

8.3 Murs extérieurs (pare vapeur).

9- Décision du 27 février 2009 de l'administrateur de la garantie (Partie privative numéro 2531) :

9.1 Non respect des règles de l'art, du devis et du plan de coupes pour le sous-plancher ;

9.2 Toutes les plinthes et cadrages sont en MDF plutôt qu'en pin jointé comme indiqué au devis.

10- Décision du 27 février 2009 de l'administrateur de la garantie (Partie privative numéro 2537) :

9.3 Non respect des règles de l'art, du devis et du plan de coupes pour le sous-plancher ;

9.4 Toutes les plinthes et cadrages sont en MDF plutôt qu'en pin jointé comme indiqué au devis.

[14] Lors d'une audience tenue le 4 août 2009 par conférence téléphonique, le Tribunal d'arbitrage confie à l'inspecteur de la garantie la surveillance des travaux de parachèvement et de corrections des déficiences à entreprendre par l'entrepreneur.

[15] Le Tribunal d'arbitrage reporte enfin à une ultime audience au mérite, à être tenue lorsque les travaux à faire auront été exécutés, le traitement des points suivants qui, outre le premier point concernant la situation des travaux à exécuter, constituent les autres questions soumises à l'arbitrage par les bénéficiaires, à savoir :

- les frais de l'expert mandaté par les bénéficiaires pour inspecter les travaux de parachèvement et/ou de correction des déficiences exécutés par l'entrepreneur et s'assurer que tout soit fait dans le respect des règles de l'art ;
- le remboursement de diverses dépenses monétaires survenues à l'occasion des travaux exécutés par l'entrepreneur ;

SENTENCE ARBITRALE

- le remboursement du coût du ménage qui a dû être fait chez chacun des copropriétaires à la suite des travaux exécutés par l'entrepreneur dans leur logement ;
- le remboursement à madame Bergeron, à titre de bénéficiaire, des coûts occasionnés à l'occasion de l'exécution des travaux de correction des déficiences par l'entrepreneur et des dommages pour perte de salaire ;

[16] L'entrepreneur a débuté l'exécution des travaux au mois d'août 2009, au retour de la période des vacances estivales de l'industrie de la construction. Le 19 novembre 2009, à l'occasion d'une 12^e visite d'inspection par l'inspecteur de la garantie, les travaux n'étaient pas terminés. Ils ne l'étaient pas non plus au 20 décembre 2009, à l'occasion de l'arrêt des travaux pour la période hivernale.

[17] L'entrepreneur a repris les travaux au mois de mai 2010, à la suite d'une intervention de l'arbitre soussigné et de la menace du Tribunal d'arbitrage qui a ordonné à l'administrateur de la garantie de recourir à l'alinéa 6^o de l'article 34 du Règlement en cas de défaut de l'entrepreneur de parachever ou de corriger les travaux dans le délai qu'il a alors fixé.

[18] L'audience au mérite dont il est question plus avant est tenue le 25 octobre 2010.

Le point sur l'exécution des travaux par l'entrepreneur

[19] La preuve démontre que l'entrepreneur a exécuté la plupart des travaux de parachèvement et de correction des déficiences qu'il a pris l'engagement de réaliser.

Les travaux à terminer sont les suivants :

- a) infiltration d'eau par la fenêtre de la chambre à coucher des maîtres (2531) ;
- b) joint de silicone de la douche, non étanche (2531) ;
- c) bain, éclat d'émaillage (2531) ;
- d) portes tachées de colle lors de l'application du crépi (2531 et 2537) ;
- e) plinthes électriques, ailettes endommagées à réparer (2531 et 2537) ;

SENTENCE ARBITRALE

- f) jointoiment du plancher à refaire au salon et peinture (2537) ;
- g) gondolement du parquet au joint de 2 sections (2537) ;
- h) tuile de céramique de la douche enfoncée, coulis à nettoyer et jointement au plafond (2537) ;
- i) infiltration d'air par les châssis (tous les autres logements) [voir liste § 4.7] ;
- j) fissurations et décollements du crépi à certains endroits ;
- k) crépi endommagé lors de la pose des rampes ;
- l) fissure sous l'escalier avant.

[20] Quant à l'item « portes tachées de colle lors de l'application du crépi (2531 et 2537) » madame Bergeron indique que cette question a été réglée. Le Tribunal d'arbitrage en prend acte.

[21] Quant à l'item « fissure sous l'escalier avant », l'administrateur de la garantie indique que la fissure n'est pas assez apparente pour nécessiter une réparation et, à une question du procureur de l'administrateur de la garantie, la représentante du bénéficiaire indique qu'il n'y a pas eu d'infiltration d'eau depuis la reprise du crépi dans les marches et contre marches de l'escalier avant. Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'entrepreneur s'est acquitté de son obligation et rejette cette réclamation séance tenante.

[22] Et, quant à l'item « infiltration d'air par les châssis (tous les autres logements) », il semble que l'inspecteur de la garantie ait omis de l'inscrire à la liste des travaux à faire par l'entrepreneur.

[23] Par ailleurs, compte tenu de l'avancement de la saison, de l'approche imminente du temps froid et de l'arrivée prochaine de la fin de la campagne 2010 dans l'industrie de la construction avec le congé des Fêtes de la Nativité, et souhaitant que les travaux soient pour la plupart terminés avant la fin de cette période, dans la mesure du possible, le Tribunal d'arbitrage décide alors de rendre une décision immédiatement.

SENTENCE ARBITRALE

[24] À cet égard, le Tribunal d'arbitrage a rendu, séance tenante, la sentence arbitrale partielle suivante :

[Motifs écrits de la sentence arbitrale partielle rendue séance tenante le 25 octobre 2010]

Quant aux travaux de parachèvement et de correction des déficiences que l'entrepreneur a pris l'engagement d'exécuter et qui ne sont pas encore terminés, à savoir :

- infiltration d'eau par la fenêtre de la chambre à coucher des maîtres (2531) ;
- joint de silicone de la douche, non étanche (2531) ;
- bain, éclat d'émaillage (2531) ;
- plinthes électriques, ailettes endommagées à réparer (2531 et 2537) ;
- jointoiement du plancher à refaire au salon et peinture (2537) ;
- gondolement du parquet au joint de 2 sections (2537) ;
- tuile de céramique de la douche enfoncée, coulis à nettoyer et jointement au plafond (2537) ;
- infiltration d'air par les châssis (tous les autres logements) [voir liste § 4.7] ;

sous réserve de ce qui suit pour les questions des « fissurations et décollements du crépi à certains endroits » et du « crépi endommagé lors de la pose des rampes » et de « infiltration d'air par les châssis (tous les autres logements) », le Tribunal d'arbitrage ordonne à l'entrepreneur de terminer tous les travaux sans exception au plus tard le 16 décembre 2010, ce délai étant un délai de rigueur et péremptoire.

[25] Quant aux travaux concernant les questions suivantes, à savoir :

- fissurations et décollements du crépi à certains endroits ;
- crépi endommagé lors de la pose des rampes.

compte tenu de l'avancement de la saison et de l'approche imminente du temps froid, le Tribunal d'arbitrage reporte les dits travaux de correction du crépi au printemps 2011 et ordonne à l'entrepreneur de terminer tous les travaux sans exception au plus tard le 31 mai 2011, ce délai étant un délai de rigueur et péremptoire.

SENTENCE ARBITRALE

[26] Quant à la question des « infiltrations d'air par les châssis (tous les autres logements) », le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de confier et il confie à l'inspecteur de la garantie le soin de vérifier la présence de calfeutrage autour des portes et fenêtres, et, au besoin, de faire ou de faire faire une vérification thermographique de tous les châssis des logements en question, lequel examen thermographique doit être réalisé au moment le plus propice entre le 15 janvier et le 15 février 2011 et, par la suite, de statuer sur cette réclamation 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.

[27] Le cas échéant, le Tribunal d'arbitrage ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les travaux de corrections qui seront exigés par l'administrateur de la garantie et de terminer tous les dits travaux sans exception au plus tard le 31 mai 2011, ce délai étant un délai de rigueur et péremptoire.

[28] Le Tribunal d'arbitrage ordonne à l'administrateur de la garantie d'assurer la surveillance de tous les travaux de correction et/ou de parachèvement précités et leur exécution en conformité des normes et selon les règles de l'art.

[29] Enfin, le Tribunal d'arbitrage ordonne à l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur d'agir et d'exécuter les travaux ordonnés dans chacun des délais impartis, de rigueur et péremptoires, 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.

SENTENCE ARBITRALE

[30] Finalement, le Tribunal d'arbitrage complète la sentence arbitrale rendue oralement en précisant qu'il est d'opinion que si l'administrateur de la garantie doit intervenir pour terminer ou faire terminer les travaux en cas de défaut de l'entrepreneur à terminer les travaux qu'il s'est lui-même imposé, ce dernier s'est placé en situation d'inadmissibilité et n'est dès lors plus admissible à soumissionner pour l'exécution des travaux dévolus à l'administrateur de la garantie.

Les réclamations monétaires des bénéficiaires

A) Les frais d'expert

[31] Les bénéficiaires présentent les factures suivantes pour les frais d'expert qu'ils ont mandaté pour inspecter les travaux de parachèvement et/ou de correction des déficiences exécutés par l'entrepreneur et pour s'assurer que tout soit fait en conformité des normes et dans le respect des règles de l'art, et pour leur fournir conseil ; et ils en demandent le remboursement, à savoir :

Date	Numéro	Description	Prix
19.11.2008	19110801 / PE-3	Expertise, éléments non conformes Préparation de la demande d'arbitrage	954.44 \$
23.08.2009	23081001 / PE-5	Visite sur les lieux, dégât d'eau et rapport écrit	564.38 \$
24.08.2009	24081002 / PE-6a	Vérification des travaux	493.82 \$
24.08.2009	23081001 / PE-6b	Présence à la conférence téléphonique	211.64 \$
27.08.2009	27080902 / PE-4a	Vérification des travaux <i>in situ</i>	282.19 \$
08.09.2009	08090902 / PE-4b	Vérification des travaux <i>in situ</i>	282.19 \$
25.10.2010	25101001 / PE-20	Présence à l'audience	705.47 \$
Total :			3 494.13 \$

[32] L'entrepreneur conteste l'utilité du rapport de l'expert rédigé à la suite de son expertise du 19 novembre 2008, lequel est produit et déposé au dossier du Tribunal d'arbitrage pour la première fois. Il en conteste aussi l'utilité car le Tribunal d'arbitrage

SENTENCE ARBITRALE

avait confié à l'inspecteur de la garantie le soin de surveiller et d'accepter les travaux exécutés par l'entrepreneur. Le travail du premier devenait donc redondant et ne servait qu'à sécuriser les bénéficiaires. Il conteste aussi une partie de la facture P-5 qui concerne la rédaction d'un rapport relativement à l'inspection de l'expert lors du dégât d'eau survenu au 2531 et de la contamination fongique dont il y est question. Ce rapport n'a pas encore été rédigé et n'est plus d'aucune utilité, les travaux nécessaires ayant été repris et exécutés à la satisfaction de tous. Pour ces motifs, l'entrepreneur conteste toutes les factures de l'expert déposées par les bénéficiaires.

[33] L'administrateur de la garantie reconnaît pour sa part l'utilité du rapport du 19 novembre 2008 qui a servi à identifier tous les problèmes relativement au bâtiment résidentiel dont il est question en l'instance. Il ne conteste pas dès lors la facture P-3. Mais il conteste toutes les autres pour les mêmes motifs que l'entrepreneur.

[34] Richard Gervais, T.P., l'expert des bénéficiaires, témoigne et évalue à 250.00 \$ le travail de rédaction du rapport dont il est question à la facture P-5. Il n'est pas contredit.

[35] La représentante des bénéficiaires justifie le mandat donné à l'expert en expliquant que ni elle ni aucun des autres copropriétaires n'ont les connaissances techniques nécessaires pour évaluer la qualité des travaux exécutés initialement par l'entrepreneur ; et, après la découverte des vices de construction aux planchers et dans les murs des deux logements du sous-sol, il devenait impératif qu'un examen exhaustif soit fait par une personne du métier. Le rapport produit à cette occasion a aussi servi à justifier la demande du présent arbitrage. Par ailleurs, considérant l'engagement de l'entrepreneur de parachever et/ou de corriger tous les travaux dont la correction des déficiences ou le parachèvement ont été demandés par les bénéficiaires à l'occasion de l'une ou l'autre de toutes les demandes d'arbitrage, et l'envergure de tels travaux, il devenait impératif pour les bénéficiaires de mandater un expert pour inspecter les travaux de parachèvement et/ou de correction des déficiences, s'assurer que tout soit fait en conformité des normes et dans le respect des règles de l'art, et leur prodiguer les

SENTENCE ARBITRALE

conseils nécessaires quant à l'acceptation ou l'acceptabilité des dits travaux. Elle rappelle également que tout au long de la saga des copropriétaires versus l'entrepreneur, qui ne s'est pas conformé aux décisions des arbitres depuis la toute première en 2007 jusqu'à tout récemment, et considérant par ailleurs que l'administrateur de la garantie n'a pas continuellement suivi le dossier pour surveiller adéquatement l'entrepreneur, ils ne pouvaient faire confiance ni à l'un, ni à l'autre. Elle souligne enfin que tout au cours de l'exécution actuelle des travaux de correction, il est arrivé à plusieurs occasions que l'administrateur de la garantie et l'entrepreneur attendaient l'avis de l'expert pour décider du travail à faire.

[36] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que les rapports d'inspection de l'inspecteur de la garantie, à qui, dans une décision du 12 janvier 2009, le Tribunal d'arbitrage avait confié la surveillance et l'acceptation des travaux exécutés par l'entrepreneur, lesquels rapports ont été produits au greffe du tribunal d'arbitrage, font partie intégrante de la preuve au dossier. Ces rapports notent la présence utile de l'expert sur le site des travaux à plusieurs occasions lors desquelles il conférait avec l'inspecteur de la garantie sur les travaux à exécuter, sur les résultats à obtenir et sur l'acceptabilité des dits travaux. Par ailleurs, les rapports de l'expert Gervais sont complets, exhaustifs, pertinents et bien articulés. Ils ont aussi le mérite d'être impartiaux et d'analyser les situations avec rigueur. Ils ont été très utiles à cette audience et aux précédentes, non seulement au Tribunal d'arbitrage mais aussi à toutes les parties à l'instance qui s'en sont servies pour mener à bien leurs études. Le Tribunal d'arbitrage estime également que les présences de l'expert à l'audience par conférence téléphonique et à l'audience dont il est ici question ont été aussi utiles aux procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur de la garantie qu'au Tribunal d'arbitrage. Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retenir aussi les motifs avancés par les bénéficiaires pour accepter que les honoraires et déboursés de l'expert Richard Gervais, T.P., leur soient remboursés.

SENTENCE ARBITRALE

[37] Cependant, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion, comme le soulève l'entrepreneur, que les honoraires rattachés à la rédaction d'un rapport qui n'a pas encore été rédigé et qui de surcroît est devenu inutile, ne seront pas retenus.

[38] Les articles 38 et 124 du Règlement, qui sont identiques, stipulent que *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*. En l'occurrence, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que les expertises sont pertinentes et que les frais en sont raisonnables. Est-il besoin de rajouter, pour plus de précision, qu'étant donné l'engagement de l'entrepreneur de parachever et/ou de corriger tous les travaux dont la correction des déficiences ou le parachèvement ont été demandés par les bénéficiaires, y compris ceux faisant l'objet de la présente demande d'arbitrage, ces derniers ont, en l'instance, gain de cause ?

[39] Enfin, la preuve documentaire déposée par les bénéficiaires, qui n'a pas été contredite par les parties adverses, démontre, pour certaines factures, que les frais d'expertises ont été payés par madame Bergeron, que d'autres factures ont été payées par le Syndicat de la copropriété de la rue Asselin et que, pour certaines autres factures, le payeur n'est pas identifié. En conséquence, il y a lieu qu'un seul montant soit payé à l'ordre conjoint de Diane Bergeron et du Syndicat de la copropriété de la rue Asselin, lesquels verront à se départager le montant total du remboursement, à savoir 3 244.13 \$ (3 494.13 \$ moins 250.00 \$). Comme les derniers montants constituant cette somme ont été engagés durant l'audience, les intérêts s'appliqueront à compter de la date de l'audience.

[40] Pour ces motifs, l'administrateur de la garantie doit payer à l'ordre conjoint de Diane Bergeron et du Syndicat de la copropriété de la rue Asselin la somme de 3 244.13 \$ avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1617 et 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de l'audience.

SENTENCE ARBITRALE

B) Les menues dépenses

[41] Madame Bergeron réclame le remboursement de menues dépenses qu'elle a dû acquitter dans le cadre des demandes d'arbitrage dont il est question en l'instance. Ces dépenses sont les suivantes :

Date	Numéro	Description	Prix
26.08.2010	PE-3b	Frais bancaires pour copies de chèques	19.50 \$
18.11.2008	PE-7	Courrier recommandé RE 2537	17.54 \$
23.12.2008	PE-8	Courrier recommandé RE 2537	8.77 \$
24.10.2008	PE-9	Courrier recommandé RE 2531	20.91 \$
25.03.2009	PE-10	Courrier recommandé RE aires communes	27.72 \$
29.04.2009	PE-11	Courrier recommandé (3 lettres)	25.83 \$
29.04.2009	PE-12	Photocopies	10.93 \$
			3.56 \$
27.10.2009	PE-13	Breault serrurier	106.44 \$
28.10.2009	PE-14	Moustiquaires Major Inc.	56.44 \$
10.05.2009	PE-15	Pièce pour lave-vaisselle	56.16 \$
03.11.2009	PE-16	Technisécur Électronique (système d'alarme)	279.24 \$
01.10.2009	PE-17	Hydro-Québec	90.58 \$
31.08.2001	PE-18	Photocopies	26.23 \$
			4.50 \$
31.08.2010	PE-19	Courrier recommandé	32.10 \$
24.10.2010	PE-21	Photos	21.13 \$
		Total :	807.58 \$

[42] Les procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur de la garantie s'objectent au paiement de ces dépenses car, disent-ils, ce sont des dépenses reliées à l'arbitrage qui ne sont pas remboursables.

SENTENCE ARBITRALE

[43] Les articles 39 et 125 du Règlement, qui sont identiques, énoncent que *les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur de la garantie pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.*

[44] Le Tribunal d'arbitrage partage l'opinion des procureurs relativement aux réclamations PE-3b, PE-7, PE-8, PE-9, PE-10, PE-11, PE-12, PE-18, PE-19 et PE-21. Ces réclamations concernent des frais bancaires pour copies de chèques, des frais de courrier recommandé, des frais de photocopies et des frais d'impression de photos ; tous ces documents ayant été déposés en preuve. Quant à la réclamation PE-15, il s'agit des coûts de remplacement d'une pièce du lave-vaisselle qui a été brisée lors du déplacement. Il est en preuve que ce n'est pas l'entrepreneur qui a déplacé cet appareil mais une personne liée à la propriétaire. Le Tribunal d'arbitrage rejette toutes ces réclamations pour les motifs ci avant exposés.

[45] Il reste à traiter des réclamations PE-13, PE-14, PE-16 et PE-17.

[46] Madame Bergeron témoigne sur ces questions. PE-13 est une facture de Breault serrurier. Elle réclame les frais et honoraires du serrurier pour recoder 2 serrures et 1 clé. Elle explique que durant tous les travaux de l'entrepreneur à son domicile, elle a dû être relogée à l'hôtel pendant 1½ mois et a dû remettre une clé à l'entrepreneur pour lui donner accès au logement. Lorsque les travaux ont été terminés, l'entrepreneur lui a remis la clé. Mais comme elle ne sait pas qui a eu possession de la clé pendant tout ce temps, la règle minimale de sécurité commande de changer les serrures. PE-14 est une facture de Moustiquaires Major Inc.. Madame Bergeron explique que la porte moustiquaire de son logement est une porte spéciale qu'il est difficile d'enlever et de réinstaller. La porte devait être enlevée pour permettre à l'entrepreneur d'exécuter des travaux de coupe de l'isolant d'uréthane et des travaux de réfection du crépi. Elle rapporte que le vendeur-installateur de la porte a insisté que, pour des questions de maintien de la garantie, seuls ses techniciens devaient manipuler cette porte. PE-16 est une facture de Technisécur Électronique. Madame Bergeron explique que le clavier

SENTENCE ARBITRALE

du système d'alarme a été rendu inopérant à cause de la poussière de gypse qui s'est infiltrée dans le boîtier. Par ailleurs, le contremaître de l'entrepreneur a estimé qu'il ne devait pas réinstaller cet appareil et a indiqué à madame Bergeron d'appeler la compagnie qui a vendu le système d'alarme. En plus, la pile, complètement à plat pour avoir été débranchée pendant toute la durée des travaux, a dû être remplacée. Du total de la facture, elle ne réclame que le coût de 1 clavier, de la pile et des frais de service au prorata. Enfin, PE-17 est la facture d'Hydro-Québec pour la période du 4 août au 30 septembre 2009. Pendant cette période, elle n'occupait pas son logement. Les dépenses d'électricité ont été faites par l'entrepreneur pour ses besoins.

[47] L'entrepreneur et l'administrateur de la garantie ne contestent pas le quantum des montants réclamés.

[48] L'entrepreneur s'oppose cependant au remboursement de ces dépenses. D'une part, relativement à PE-13, il constate que la bénéficiaire a récupéré la clé ; il n'y a donc pas de dommage. Quant à la porte-moustiquaire (PE-14), il est en preuve qu'elle a été achetée par la bénéficiaire, après la construction du bâtiment, et que la manipulation a été exigée par le vendeur. Les frais relatifs au système d'alarme (PE-16) et les frais d'électricité (PE-17) sont personnels à la bénéficiaire. Aussi, l'entrepreneur n'a pas à payer pour tous ces frais.

[49] D'autre part, opine le procureur de l'entrepreneur, ces réclamations s'apparentent à des dommages. Or, prétend celui-ci, le Tribunal d'arbitrage n'a pas juridiction pour accorder des dommages dans le cadre d'un arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[50] L'administrateur de la garantie comprend que la bénéficiaire a fait changer les serrures pour sa sécurité ; mais il n'a pas à payer pour cela. Il reconnaît par ailleurs la justesse de la réclamation de 279.24 \$ pour les frais reliés au système d'alarme.

SENTENCE ARBITRALE

[51] Le procureur de l'administrateur de la garantie confirme, pour l'avoir constaté, que la porte-moustiquaire est un équipement spécial et qu'elle doit être manipulée par du personnel qualifié et expérimenté. Il informe aussi avoir été présent lorsque le contremaître de l'entrepreneur a indiqué à la bénéficiaire qu'il valait mieux que le clavier du système d'alarme soit manipulé par un employé de la compagnie qui a vendu le système d'alarme et il reconnaît le bien fondé du contremaître d'avoir agi de la sorte. Quant aux frais d'électricité, il admet qu'il s'agit d'une consommation normale faite par l'entrepreneur. Mais il soumet que toutes ces questions sont à discuter en regard de la juridiction du Tribunal d'arbitrage à adjuger des dommages dans le cadre du Règlement.

[52] Les procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur de la garantie prétendent que le Tribunal d'arbitrage n'a pas juridiction pour accorder des dommages. Avec égards pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage n'est pas de cet avis aux motifs qui suivent.

[53] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* institue un mécanisme d'arbitrage pour le règlement des différends originant d'une décision de l'administrateur de la garantie. Il suffit de lire le Règlement pour constater les nombreuses références qui sont faites à l'arbitrage et à l'arbitre.

[54] Les articles 19, 35 et 67 sont encore plus explicites à cet égard. Les articles 19 et 35, traitant de la garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise et de la garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise, sont identiques à quelques variantes près et indiquent que :

"Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage..."

tandis que l'article 67 édicte que :

"L'administrateur doit se soumettre au mécanisme d'arbitrage déterminé par le présent règlement..."

SENTENCE ARBITRALE

[55] Par ailleurs, les articles 106 et suivants, à la section III du chapitre V intitulé NORMES ET CRITÈRES DU PLAN DE GARANTIE ET DU CONTRAT DE GARANTIE, traitent plus précisément de l'arbitrage dans le cadre du contrat de garantie.

[56] L'étendue des pouvoirs et de la compétence de l'arbitre n'est cependant pas traitée in extenso dans le Règlement. Il faut donc s'en reporter au Code de procédure civile qui édicte au premier article du livre "Des arbitrage" : "*Les dispositions du présent titre s'appliquent à un arbitrage lorsque les parties n'ont pas fait de stipulations contraires...*" (Art. 940).

[57] Faut-il le rappeler ? Le Règlement est un contrat réglementé du législateur et les parties ne sont pas admises à en stipuler ou modifier les conditions.

[58] L'article 944.10 du Code de procédure civile énonce par ailleurs :

"Les arbitres tranchent le différend conformément aux règles de droit qu'ils estiment appropriées et, s'il y a lieu, déterminent les dommages-intérêts." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

[59] Mais avant tout, pour circonscrire véritablement les pouvoirs et la compétence de l'arbitre, il faut en référer à la loi habilitante.

[60] À cet égard, on retrouve au Règlement, aux chapitres des "Exclusions de la garantie" et à celui des "Limites de la garantie", les articles 12, 13, 14, 29 et 30 qui limitent le pouvoir de l'arbitre à accorder des dommages-intérêts.

[61] Ces exceptions ou limitations confirment la règle du pouvoir de l'arbitre d'accorder des dommages-intérêts sous réserve des limites imposées par le Règlement.

[62] Si le législateur a cru bon d'indiquer que l'arbitre ne peut octroyer la réparation de dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur,

SENTENCE ARBITRALE

c'est qu'il a considéré le pouvoir de l'arbitre d'en accorder pour des dommages découlant de la responsabilité civile contractuelle.

[63] La bénéficiaire en l'instance représente que les dommages qu'elle réclame en sont qui ont été causés à l'occasion de l'exécution de travaux pour corriger des travaux mal exécutés, sujets à la garantie. En d'autres mots, ces dommages sont survenus dans le cadre de l'exécution de la garantie et non dans le cadre de son application. Il faut faire la distinction.

[64] Pour les motifs qui précèdent et pour les motifs également exprimés par le procureur de l'administrateur de la garantie à cet égard, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion, d'accueillir la demande de remboursement de madame Bergeron relativement aux réclamations PE-13, PE-14, PE-16 et PE-17.

[65] Cependant, quant à la réclamation PE-17, il y a lieu de noter que la facture d'Hydro-Québec inclut une redevance mensuelle d'abonnement de 23.57 \$. Cette redevance, qu'elle ait occupée son logement ou qu'elle en ait été absente, madame Bergeron aurait dû la payer. Il y a donc lieu de soustraire ce montant de la facture totale pour ne retenir que le coût de la consommation d'électricité, c'est-à-dire 56.68 \$ plus TPS et TVQ, soit 63.98 \$.

[66] Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que les montants qui suivent doivent être remboursés à Diane Bergeron, à savoir :

Numéro	Description	Prix
PE-13	Breault serrurier	106.44 \$
PE-14	Moustiquaires Major Inc.	56.44 \$
PE-16	Technisécur Électronique (système d'alarme)	279.24 \$
PE-17	Hydro-Québec	63.98 \$
	TOTAL :	506.10 \$

SENTENCE ARBITRALE

[67] Comme ces montants ont été annoncés quelques semaines seulement avant la tenue de l'audience, les intérêts s'appliqueront à compter de la date de l'audience.

[68] Pour ces motifs, 9143-1718 Québec Inc. doit payer à Diane Bergeron la somme de 506.10 \$ avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1617 et 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de l'audience.

C) Les réclamations pour dommages

[69] Madame Bergeron réclame le remboursement de menues dépenses qu'elle a dû acquitter dans le cadre des demandes d'arbitrage dont il est question en l'instance. Ces dépenses sont les suivantes :

Description	Prix
Madame Bergeron (2531): perte de jouissance de son logement durant l'exécution des travaux (logée à l'hôtel) (43 jours à 50 \$/jour)	2 150.00 \$
Madame Bergeron : perte de salaire à 2 reprises	538.46 \$
Madame Bergeron : frais de nettoyage (10 heures à 20 \$/heure)	200.00 \$
2 copropriétaires (2533 et 2535, madame Denault): frais de nettoyage fait à 3 reprises, lors de l'ouverture des plafonds pour l'installation des ventilateurs extracteurs dans les salles de bain (8 heures à 20 \$/heure)	160.00 \$
Monsieur Gouin (2537) : frais de nettoyage lors du dégât d'eau (13 heures à 20 \$/heure)	260.00 \$
8 jours de travail manqués pour monsieur Gouin	1 600.00 \$
5 jours de travail manqués pour la dame du 2537	595.00 \$
Jours d'inconvenance pour le couple du 2537 pour avoir dû faire du camping dans leur salon pendant 18 jours à l'occasion des travaux dans leur logement (18 jours à 50 \$/jour)	900.00 \$

[70] Madame Bergeron et Monique Denault, cette dernière étant aussi présente à l'audience, ont témoigné relativement aux dommages, troubles et inconvénients qu'elles

SENTENCE ARBITRALE

ont subis. C'est madame Bergeron qui fait les représentations pour le couple Gouin et le copropriétaire du 2533.

[71] Madame Denault témoigne. Elle explique qu'à l'occasion de l'installation du ventilateur extracteur dans la salle de bain, l'entrepreneur a ouvert une tranchée dans le plafond, sur une distance importante, plutôt que de passer directement par le grenier. À chaque présence des employés, ceux-ci sont partis sans faire de ménage qu'elle a dû faire elle-même.

[72] Les procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur de la garantie s'objectent aux réclamations présentées pour les copropriétaires du 2533 et du 2537 aux motifs qu'ils sont absents et que madame Bergeron n'a pas de procuration pour plaider en leurs noms. Ils demandent le rejet de ces réclamations.

[73] Le Tribunal d'arbitrage partage l'avis des procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur de la garantie et est d'opinion de rejeter et il rejette les réclamations des copropriétaires du 2533 et du 2537.

[74] Le procureur de l'entrepreneur s'objecte aussi à l'octroi de ce type de dommages. Il questionne encore une fois la juridiction du Tribunal d'arbitrage. Et il note qu'il est en preuve que l'entrepreneur a fait le ménage après ses travaux. C'est parce qu'elles sont trop exigeantes que mesdames Bergeron et Denault n'étaient pas satisfaites du travail accompli et qu'elles ont refait le ménage.

[75] Le procureur de l'administrateur de la garantie questionne aussi la juridiction de l'arbitre à octroyer ce type de dommages. Il apporte cependant deux tempéraments. Il reconnaît que le taux horaire de 20 \$/hre est raisonnable. Il reconnaît également que le Tribunal d'arbitrage pourrait faire appel à l'équité en l'instance.

SENTENCE ARBITRALE

[76] Madame Bergeron réclame d'abord 2 150.00 \$ pour la perte de jouissance de son logement durant les 43 jours où elle a été relogée à l'hôtel durant l'exécution des travaux dans son logement. Elle réclame aussi 538.46 \$ pour perte de salaire.

[77] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'entrepreneur s'est acquitté de l'obligation de relogement qui lui a été imposée et, à cet égard, il ne peut être recherché une deuxième fois pour s'être acquitté d'une obligation. La réclamation est en conséquence rejetée. Quant à la réclamation pour perte de salaire, le Tribunal d'arbitrage est aussi d'opinion que le Règlement ne lui donne pas juridiction pour l'attribution de tels dommages.

[78] Examinons maintenant la réclamation de madame Bergeron et celle de madame Denault pour frais de nettoyage, à savoir 200 \$ pour la première et 80 \$ (160 \$ divisé par 2) pour la seconde.

[79] Rappelons d'abord que l'entrepreneur a pris un temps démesurément long pour s'acquitter de ses obligations contractuelles, tant en vertu du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* comme tel, qu'en vertu des obligations qu'il s'est lui-même imposé. Et que toutes ses interventions à ces égards ont été faites au compte-goutte, de façon saccadée et qu'il laissait en plan du travail déjà débuté pour y revenir plus tard. Rappelons également qu'au moment de l'ouverture du dossier qui nous occupe, l'entrepreneur ne s'était acquitté que de quelques uns des travaux de corrections des déficiences ordonnés par l'arbitre Fournier dans sa sentence arbitrale précitée du 4 janvier 2007 et qu'il n'avait pas encore entrepris l'ombre d'une des obligations à lui imposées dans les sentences arbitrales du soussigné rendues le 12 janvier 2009. Quant aux obligations qu'il s'est lui-même imposé, les travaux qu'il a débutés au mois d'août 2009 n'étaient pas encore terminés à la date de l'audience dont il est ici question, le 25 octobre 2010. Et c'est à coup d'interventions de l'arbitre soussigné et la menace de sanction du Tribunal d'arbitrage que l'exécution des travaux de correction des déficiences a progressée... au pas de tortue.

SENTENCE ARBITRALE

[80] Compte tenu de la situation imposée aux bénéficiaires qui chaque fois en étaient quitte pour recommencer leur ménage, le Tribunal d'arbitrage estime qu'il ne serait ni raisonnable ni équitable de statuer à leurs égards conformément aux règles de droit sans tenir compte d'une situation qui leur a été imposée par quelqu'un qui a manifesté un entêtement à faire fi, à se moquer et à passer outre aux exigences prévues par la loi. C'est pourquoi le Tribunal d'arbitrage s'autorise de l'article 116 du Règlement qui édicte :

“Un arbitre statue conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.”

et est d'opinion qu'en l'instance, toutes les circonstances de ce dossier le justifient de décider en équité.

[81] En conséquence, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'entrepreneur doit payer à Diane Bergeron la somme de 200.00 \$ et à Monique Denault la somme de 80.00 \$ au titre de dommages pour troubles et inconvénients. Ce montant porte intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1617 et 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale.

Les frais d'arbitrage

[82] 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.”

[83] Les bénéficiaires ayant obtenu gain de cause sur plusieurs points de leurs réclamations, les frais de l'arbitrage doivent être supportés par l'administrateur de la garantie.

SENTENCE ARBITRALE

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**A)**

[Motifs écrits de la sentence arbitrale partielle rendue séance tenante le 25 octobre 2010]

[84] **ORDONNE** à l'entrepreneur, quant aux travaux de parachèvement et de correction des déficiences que l'entrepreneur a pris l'engagement d'exécuter et qui ne sont pas encore terminés, à savoir :

- infiltration d'eau par la fenêtre de la chambre à coucher des maîtres (2531) ;
- joint de silicone de la douche, non étanche (2531) ;
- bain, éclat d'émaillage (2531) ;
- plinthes électriques, ailettes endommagées à réparer (2531 et 2537) ;
- jointoiement du plancher à refaire au salon et peinture (2537) ;
- gondolement du parquet au joint de 2 sections (2537) ;
- tuile de céramique de la douche enfoncée, coulis à nettoyer et jointement au plafond (2537) ;
- infiltration d'air par les châssis (tous les autres logements) [voir liste § 4.7] ;

et sous réserve de ce qui suit pour les questions des « fissurations et décollements du crépi à certains endroits » et du « crépi endommagé lors de la pose des rampes » et de « infiltration d'air par les châssis (tous les autres logements) », de terminer tous les travaux sans exception au plus tard le 16 décembre 2010, ce délai étant un délai de rigueur et péremptoire.

[85] Quant aux travaux concernant les questions suivantes, à savoir :

- fissurations et décollements du crépi à certains endroits ;
- crépi endommagé lors de la pose des rampes ;

compte tenu de l'avancement de la saison et de l'approche imminente du temps froid, **REPORTE** les dits travaux de correction du crépi au printemps 2011 et **ORDONNE** à

SENTENCE ARBITRALE

l'entrepreneur de terminer tous les dits travaux sans exception au plus tard le 31 mai 2011, ce délai étant un délai de rigueur et péremptoire.

[86] Quant à la question des « infiltrations d'air par les châssis (tous les autres logements) », **CONFIE** à l'inspecteur de la garantie le soin de vérifier la présence de calfeutrage autour des portes et fenêtres, et, au besoin, de faire ou de faire faire une vérification thermographique de tous les châssis des logements en question, lequel examen thermographique doit être réalisé au moment le plus propice entre le 15 janvier et le 15 février 2011 et, par la suite, de statuer sur cette réclamation 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.

[87] **ORDONNE** à l'entrepreneur, le cas échéant, d'exécuter les travaux de corrections qui seront exigés par l'administrateur de la garantie et de terminer tous les dits travaux sans exception au plus tard le 31 mai 2011, ce délai étant un délai de rigueur et péremptoire.

[88] **ORDONNE** à l'administrateur de la garantie d'assurer la surveillance de tous les travaux de correction et/ou de parachèvement précités et leur exécution en conformité des normes et selon les règles de l'art.

[89] **ORDONNE** à l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur d'agir et d'exécuter les travaux ordonnés dans chacun des délais impartis, de rigueur et péremptoires, 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 ; et

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA RUE ASSELIN ET DIANE BERGERON ET PATRICK GOUIN C. 9143-1718 QUÉBEC INC.

SENTENCE ARBITRALE

[90] **DÉCLARE**, pour plus de précision et le cas échéant, qu'étant donné le défaut de l'entrepreneur à terminer les travaux qu'il s'est lui-même imposé, ce dernier n'est pas admissible à soumissionner pour l'exécution des travaux dévolus à l'administrateur de la garantie.

B)

[91] **CONDAMNE** La Garantie des maîtres bâtisseurs Inc. à payer conjointement à Diane Bergeron et à Syndicat de la copropriété de la rue Asselin la somme de 3 244.13 \$ avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1617 et 1619 du Code civil du Québec à compter du 25 octobre 2010.

[92] **CONDAMNE** 9143-1718 Québec Inc. à payer à Diane Bergeron la somme de 506.10 \$ avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1617 et 1619 du Code civil du Québec à compter du 25 octobre 2010.

[93] **CONDAMNE** 9143-1718 Québec Inc. à payer à Diane Bergeron la somme de 200.00 \$ et à Monique Denault la somme de 80.00 \$ avec, dans chacun des cas, les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1617 et 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale.

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



Me ROBERT MASSON, ing., C. Arb.

Contra Conforme

