

## **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 :  
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

---

ENTRE **Monsieur Prévois Guerrier et madame Iselande Alexandre**  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET

**Les Habitations Innovatel (2007) Inc.**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET :

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.**

(ci-après « l'Administrateur »)

---

## **SENTENCE ARBITRALE**

Décision rendue le 10 novembre 2010

---

L'Arbitre : Guy Pelletier  
Pour les Bénéficiaires : Prévois Guerrier  
Iselande Alexandre;  
Pour l'Entrepreneur : Annie-Claude Laroche;  
Pour l'Administrateur : Manon Cloutier, Savoie Fournier;  
Joanne Tremblay.

### **Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 14 mai 2010

## **Historique et pièces :**

|                    |  |
|--------------------|--|
| 2 avril 2008:      | Contrat préliminaire et contrat de garantie      |
| 14 juillet 2008:   | Déclaration de réception du bâtiment             |
| 16 juillet 2008 :  | Acte de vente                                    |
| 26 novembre 2008 : | Lettre de dénonciation à l'Entrepreneur          |
| 15 décembre 2008:  | Réponse de l'Entrepreneur                        |
| 18 décembre 2008:  | Réception par l'Administrateur de la réclamation |
| 6 juin 2009 :      | Lettre de dénonciation à l'Entrepreneur          |
| 18 juin 2009 :     | Réponse de l'Entrepreneur                        |
| 30 juin 2009 :     | Lettre de dénonciation à l'Entrepreneur          |
| 8 juillet 2009:    | Réception par l'Administrateur de la réclamation |
| 4 février 2010:    | Lettre de dénonciation à l'Entrepreneur          |
| 12 mars 2010:      | Réception par l'Administrateur de la réclamation |
| 16 mars 2010:      | Inspection par l'Administrateur                  |
| 6 avril 2010:      | Décision de l'Administrateur                     |
| 14 mai 2010:       | Demande d'arbitrage                              |
| 28 octobre 2010:   | Audition   |

## **Introduction :**

- [1] Le 2 avril 2008, les Bénéficiaires signent un *Contrat préliminaire et contrat de garantie* pour l'achat de leur propriété.
- [2] Le 14 juillet 2008, les Bénéficiaires signent le *formulaire d'inspection pré-réception*. La date de fin des travaux est établie au 18 juillet suivant, date à laquelle est publié l'acte de vente.
- [3] En 2008, 2009 et 2010, insatisfaits des travaux, les Bénéficiaires font des réclamations à l'Administrateur qui, le 6 avril 2010, rend un décision portant sur 15 points. Un point est considéré comme réglé, 5 autres sont accueillis favorablement tandis que les 9 autres sont rejetés par l'Administrateur.
- [4] Les Bénéficiaires contestent en arbitrage la décision rendue sur les points suivants:
  - point 9- Présence de fissures dans toute la maison;
  - point 10-Fissures au mur de fondation;

point 12-Facture de 600\$ pour le déboisement de la cour  
arrière ;  
point 13-Portes devant les laveuse et sècheuse;  
point 15-Demande de remboursement de 451.05\$.

- [5] Lors de la conférence préparatoire, madame Alexandre a demandé à être entendue sur des points déjà acceptés par l'Administrateur mais pour lesquels elle estimait qu'il n'y avait pas eu de solutions satisfaisantes.

### **L'audition :**

- [6] L'audition, précédée d'une visite des lieux, se tient le 28 octobre 2010 au domicile des Bénéficiaires.
- [7] En début d'audition, madame Alexandre dresse un état de la situation de trois points accueillis par l'Administrateur mais qui, de son avis, n'ont pas été corrigés ou ont été mal corrigés soit:
- point 2- tablette sous l'évier du comptoir de cuisine;  
(travaux non réalisés);
  - point 3- décolllement du comptoir de la cuisine; (réparation qui n'a pas corrigé la situation)
  - point 6- infiltration d'eau sous la porte du garage.  
(Infiltration d'eau persistante, dénoncée malgré une réparation).
- [8] Considérant que la décision de l'Administrateur est favorable aux Bénéficiaires sur ces points, madame Manon Cloutier rappelle qu'il appartient à celui-ci d'assurer le suivi de sa décision et qu'en conséquence, madame Joanne Tremblay, inspecteur-conciliateur agira en ce sens.
- [9] L'Arbitre convient qu'il n'a pas à rendre décision sur les points 2, 3 et 6 puisque le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ci-après le *Règlement*, prévoit à l'article 18, une procédure qui doit être suivie par l'entrepreneur et l'administrateur de la garantie dans de telles circonstances.

### **Point 9: Présence de fissures dans toute la maison:**

- [10] Madame Alexandre demande que les fissures observées à l'intérieur de la maison soient réparées, particulièrement celles concernant le décollage des coins métalliques sur les murs de gypse. Elle témoigne à l'effet que ces fissures se développent progressivement et qu'elle a dénoncé cette situation à l'Entrepreneur, à plusieurs reprises.

- [11] Madame Laroche, représentant l'Entrepreneur, fait témoigner son sous-traitant en gypse, qui explique qu'il s'agit de fissures de retrait normales causées par le séchage des matériaux dans la première année de chauffage. Celui-ci témoigne à l'effet qu'il a remis un guide de performance aux Bénéficiaires dans lequel il est indiqué que les joints ne sont pas garantis. Les Bénéficiaires confirment avoir reçu ce document.
- [12] L'Arbitre a constaté qu'il y a peu de fissures sur les murs et les plafonds, mais qu'une dizaine de coins de métal sont décollés.
- [13] Madame Tremblay explique sa décision par le fait que le problème a été dénoncé à l'Administrateur dans la deuxième année de garantie soit le 4 février 2010. Cette situation ne rencontrant pas les critères d'un vice caché, elle dit devoir refuser la réclamation.
- [14] Madame Cloutier remet aux parties un "cahier d'autorités" pour soutenir son argumentation. Sur ce point, madame Cloutier se réfère à une décision de l'arbitre Marcel Chartier<sup>1</sup> qui maintient la décision de l'Administrateur au motif que l'article 12.2 du *Règlement* exclut de la garantie *"les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, tels les fissures et les rétrécissement."*

point 10-Fissures au mur de fondation:

- [15] Madame Alexandre demande que soient réparées les trois fissures observées à l'extérieur sur le mur de fondation et de chaque côté du perron de l'entrée principale,.
- [16] L'Entrepreneur explique qu'il s'agit de fissures capillaires dues au retrait normal des matériaux. Il ajoute que les fissures de 3 mm et moins sont normales et ne causent aucun risque d'infiltration.
- [17] Madame Alexandre confirme, qu'à ce jour, elle n'a observé aucune infiltration d'eau.
- [18] Madame Tremblay explique qu'elle a refusé la réclamation sur ce point parce qu'elle est d'avis qu'il s'agit effectivement de fissures capillaires et de fissures considérées comme normales à la rencontre du balcon et du mur de fondation. Ces fissures, selon elle, sont trop petites pour être réparées efficacement.
- [19] Quant aux fissures dans la fondation, madame Cloutier dépose une décision de l'arbitre Michel A. Jeannot<sup>2</sup> qui a constaté des fissures capillaires dans une fondation. Cet arbitre n'a pas fait droit à la réclamation du bénéficiaire parce que, outre le fait *"qu'il s'agisse d'un*

---

<sup>1</sup> Michel Poirier et Madeleine Lupari c. Construction Lamtel Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc, Marcel Chartier, 21 décembre 2005.

<sup>2</sup> Dong Jin Wang et Lang Shi c. Résidences Grilli inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc, Michel A. Jeannot, 30 novembre 2007.

*comportement normal des matériaux...l'apparition est à l'extérieur de l'année qui suit la réception du bâtiment..."*

point 12-Facture de 600\$ pour le déboisement de la cour arrière:

- [20] Madame Alexandre dit avoir fait faire des travaux de déboisement dans la cour arrière. Elle témoigne à l'effet que l'Entrepreneur lui a dit "qu'il allait les faire mais qu'il n'a rien fait." Elle considère qu'elle n'a pas à payer pour cela et réclame le remboursement des coûts qu'elle a défrayés pour ces travaux.
- [21] Madame Laroche exhibe une copie du contrat qui précise que le nivellement brut était inclus dans le contrat de vente, mais non l'aménagement paysager et le gazonnement. Elle témoigne à l'effet que le terrain a été nivelé lors de la construction. À son avis, ce que les Bénéficiaires considèrent être du déboisement, consiste plutôt en une opération de nettoyage des mauvaises herbes qui ont poussé par la suite.
- [22] Madame Manon Cloutier explique que le refus de l'Administrateur est justifié du fait qu'il s'agit de travaux exclus de la garantie par l'article 12.9 du *Règlement*. À cette fin, elle cite une décision du soussigné rendue le 19 novembre 2008<sup>3</sup>.

*"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°."*

point 13-Portes devant les laveuse et sécheuse:

- [23] Madame Alexandre fait la démonstration que le tiroir et la porte de l'appareil du côté droit de l'alcôve, ne sont pas fonctionnels car ils sont bloqués par la porte pliante. Elle témoigne à l'effet qu'elle a transmis le modèle des appareils à l'Entrepreneur et que celui-ci lui a dit qu'il allait installer une porte coulissante pour régler le problème.
- [24] L'Entrepreneur explique qu'un changement aux plans de la maison modèle ne peut être accepté une fois que les travaux de fondations sont terminés. Selon madame Laroche, l'installation d'une porte coulissante a été proposée plus tard mais les Bénéficiaires ont refusé de payer les frais supplémentaires pour ce changement.

---

<sup>3</sup> Éric Giroux c. Les habitations Promax Inc. et la Garantie des Maîtres Bâtisseurs Inc., Guy Pelletier, 19 novembre 2008, art. 66.

[25] Madame Tremblay dit que les portes actuelles sont bien installées et qu'il n'y a pas de malfaçons. Elle a refusé la réclamation car il s'agit d'une mésentente contractuelle non couverte par la garantie.

[26] Madame Cloutier argumente dans le même sens et dépose la décision de l'arbitre Alcide Fournier rendue le 28 février 2006<sup>4</sup>.

*"L'arbitre soussigné estime que cette mésentente contractuelle ne relève pas du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, de sorte qu'il n'a pas juridiction pour trancher le litige."*

#### point 15-Demande de remboursement de 451.05\$

[27] Madame Alexandre dit avoir payé injustement un montant de 451.05\$. Elle explique que ce montant lui a été facturé pour l'installation de la porte d'entrée principale qu'elle a fournie et pour la confection de l'arche arrondie entre le salon et la salle à manger. Elle ajoute que lors de la vente, on lui a dit qu'il n'y aurait pas de frais pour ces travaux mais qu'elle a dû les payer chez le notaire car le dossier était déjà préparé et qu'il était impossible de le modifier. Par contre, elle affirme qu'on lui aurait promis un remboursement de ce montant ultérieurement.

[28] Madame Laroche explique qu'il est plus coûteux de faire une arche arrondie. De plus, elle ajoute que la porte n'a pas été fournie à la date convenue soit le 11 juin. Le délai étant expiré, il a donc fallu, selon elle, faire des travaux additionnels de menuiserie et de peinture.

[29] Madame Tremblay explique qu'il s'agit d'une mésentente contractuelle non couverte par la garantie.

[30] Sur ce point, madame Cloutier dépose une décision de l'arbitre Jean Morissette<sup>5</sup> qui rejette une réclamation au motif suivant:

*"Les réclamations monétaires pour frais d'intérêts payés en trop, frais pour ajout de briques et remboursement des frais payés en extra seront rejetées puisqu'elles ne sont pas couvertes par la garantie."*

---

<sup>4</sup> Geneviève Rochart c. La maison Bond Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Alcide Fournier, 28 février 2006, art. 161.

<sup>5</sup> Alexis Waddel et Marie-Ève Dubois c. Les Constructions Jacques Laporte Inc. et la Garantie habitation du Québec Inc., Jean Morissette, 5 novembre 2009, art. 62.

## **Analyse:**

- [31] Un contrat de garantie a été signé le 2 avril 2008 et le bâtiment est couvert en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (Décret 841-98 du 17 juin 1998).
- [32] Considérant la preuve entendue, l'Arbitre doit d'abord établir si les points portés en arbitrage sont couverts par la garantie et, dans l'affirmative, statuer si les exigences pour les dénoncer ont été respectées.
- [33] Il convient donc de rappeler le droit applicable en regard des exclusions prévues à l'article 12 du *Règlement*:

### *II. Exclusions de la garantie*

#### *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 extra-contractuelle 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; ...

*(les soulignements sont de l'Arbitre)*

[34] L'article 10 du *Règlement* établit la couverture de la garantie et les exigences relatives à la dénonciation des vices et malfaçons:

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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;

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 du bâtiment 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 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.*

- [35] Pour l'application de l'article 10.4° du *Règlement*, il y a lieu de se référer à l'article 1726 du *Code civil du Québec* qui définit ainsi la notion de vices cachés:

**1726.** *Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

Point 9: Présence de fissures dans toute la maison;

- [36] La visite des lieux a permis d'observer plusieurs fissures principalement aux coins des murs en gypse, laissant croire que le coin métallique a été mal fixé.
- [37] Ce problème ne rencontre toutefois pas les critères du vice caché tel que défini à l'article 1726 du *Code civil du Québec*.
- [38] L'Entrepreneur a argumenté qu'il s'agit de retraits dus au comportement normal des matériaux, donc un problème exclu de la garantie.
- [39] Avec respect pour l'opinion contraire, dans ce cas particulier, l'Arbitre est d'avis qu'il pourrait s'agir de malfaçons. En effet, les fissures observées sont spécifiquement localisées aux coins métalliques. Cette situation n'est pas généralisée à l'ensemble des travaux de gypse alors qu'ils auraient pu subir les mêmes contraintes, causées par le séchage de la structure de bois.
- [40] Considérant que l'argumentation présentée à l'effet qu'il s'agit d'un comportement normal des matériaux, n'est pas retenue par l'Arbitre, ces malfaçons devaient apparaître dans la première année suivant la réception des travaux pour être couvertes par la garantie, soit avant le 14 juillet 2009.
- [41] Considérant de plus, que le délai maximum pour dénoncer de telles malfaçons est de 6 mois après leurs premières manifestations, la date ultime pour ce faire est le 14 janvier 2010, en supposant qu'elles sont toutes apparues la dernière journée de la première année de garantie.
- [42] Il a été mis en preuve que la situation a été dénoncée le 4 février 2010.

[43] Madame Alexandre a témoigné à l'effet que les fissures sont apparues progressivement.

[44] En conséquence, l'Arbitre doit conclure que les Bénéficiaires n'ont pas respecté le délai de dénonciation de 6 mois prescrit par l'article 10.3<sup>o</sup> du *Règlement*.

point 10-Fissures au mur de fondation:

[45] La visite des lieux a permis d'observer trois légères fissures sur le mur de fondation dont une fissure capillaire sur le côté latéral gauche et deux autres au droit du perron avant et du mur de fondation.

[46] Aucune infiltration d'eau n'a été observée selon le témoignage de madame Alexandre.

[47] La preuve d'un manquement de l'Entrepreneur à ses responsabilités et obligations n'a pas été faite, de sorte que l'Arbitre est d'avis que l'argumentation de l'Administrateur doit être retenue à l'effet que les fissures sont le résultat du comportement normal des matériaux, situation exclue de la garantie par l'article 12.2 du *Règlement*.

point 12: Facture de 600\$ pour le déboisement de la cour arrière:

[48] Madame Laroche a témoigné à l'effet que le nivellement brut a été fait tel que prévu au contrat, sur lequel on peut lire "*terrain nivelé brut, arbres conservé (sic) si possible...*"

[49] Madame Alexandre a témoigné à l'effet que l'Entrepreneur a tardé à nettoyer le terrain, alors qu'il devait le faire, de telle sorte que la végétation a poussé.

[50] Suite aux témoignages contradictoires entendus, de toute évidence, la portée des travaux prévue au contrat fait l'objet d'une mésentente entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.

[51] Toutefois, les ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment, tel le terrassement, sont exclus de la garantie par l'article 12.9<sup>o</sup> du *Règlement*.

[52] L'Arbitre doit donc maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point.

point 13: Portes devant les laveuse et sécheuse:

[53] La profondeur de l'alcôve est insuffisante pour permettre que la porte et le tiroir des appareils soient pleinement fonctionnels.

- [54] Le 2 avril 2008, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont signé un document relatif aux délais à respecter pour assurer la livraison du bâtiments aux dates prévues.
- [55] Ce document comporte une clause concernant les changements (extras) aux plans qui se lit ainsi:

*AUCUN CHANGEMENT à partir de l'excavation*

*Afin de minimiser les risques d'erreur AUCUN CHANGEMENT sera accepté par le constructeur...Les clients ont la responsabilité de fournir les fiches techniques des appareils ménagers... qui sont non standards à la maison modèle.*

- [56] Madame Alexandre a témoigné à l'effet que le vendeur, monsieur Campeau était informé du modèle de la laveuse et de la sècheuse dès le début.
- [57] L'Entrepreneur a déposé en preuve des documents qui établissent que les travaux de fondations ont été effectués en avril 2008, alors que les fiches des appareils ont été fournies quelques jours plus tard, au début du mois de mai suivant.
- [58] L'Entrepreneur prétend avoir offert de remplacer les portes pliantes par des portes coulissantes moyennant un supplément qu'aurait refusé les Bénéficiaires.
- [59] Les Bénéficiaires ont nié avoir reçu une telle offre.
- [60] L'Arbitre constate que la profondeur de l'alcôve est insuffisante et aurait facilement pu être augmentée à un coût négligeable lors des travaux de finition et sans aucun impact sur la structure du bâtiment.
- [61] La modification nécessaire au plan de l'alcôve n'a pas été dénoncée, au moment de la réception des travaux, comme étant un manquement de l'Entrepreneur à respecter une entente contractuelle écrite ou verbale.
- [62] Le litige est, une autre fois, le résultat d'une mésentente contractuelle qui ne fait pas partie de la couverture de la garantie.
- [63] L'article 10 du *Règlement*, limite la couverture de la garantie, après la réception des travaux, à la réparation des vices et malfaçons.
- [64] Malheureusement, la gestion de la relation de l'Entrepreneur avec son client, a fait preuve d'un manque de souplesse et a été manifestement déficiente.
- [65] L'Arbitre doit retenir l'argumentation de l'Administrateur à l'effet qu'il n'y a pas de malfaçons dans la réalisation des travaux et rejeter la réclamation des Bénéficiaires.

point 15: Demande de remboursement de 451.05\$

- [66] Selon leur témoignage, les Bénéficiaires auraient déboursé injustement un montant de 451.05\$ pour des changements au contrat alors que les dits travaux auraient dû être exécutés sans frais, suite à entente verbale.
- [67] L'Entrepreneur n'aurait pas convenu d'une telle entente selon le témoignage de madame Laroche.
- [68] Considérant que la porte a été fournie tardivement par les Bénéficiaires, la preuve de l'existence d'une entente contractuelle voulant que les travaux puissent être exécutés sans frais, n'a pas été faite.
- [69] Les travaux relatifs à l'arche de forme arrondie et l'installation de la porte d'entrée fournie par les Bénéficiaires, ont été exécutés correctement, sans malfaçons.
- [70] L'Arbitre déplore la relation difficile entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur qui a semblé se dissocier des engagements verbaux qui auraient pu être pris par son vendeur lors de la signature du contrat.
- [71] Comme précédemment, l'Arbitre est d'avis que la réclamation doit être rejetée en application de l'article 10 du *Règlement* qui limite la couverture de la garantie, après la réception des travaux, à la réparation des vices et malfaçons

**DÉCISION:**

- [72] L'arbitre doit statuer « *conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.* » (art. 116)
- [73] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (art. 107) à trancher tout différend découlant de l'application du plan de garantie.
- [74] La décision doit prendre appui sur le texte du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [75] 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 le point 9 a été dénoncé tardivement, soit plus de 6 mois après la première manifestation du problème tel que prescrit à l'article 10 du *Règlement*.
- [76] Quant au point 10, je dois rejeter la réclamation des Bénéficiaires au motif que les désordres causés par le comportement normal des matériaux font partie des exclusions prévues à l'article 12.2 du *Règlement*.

- [77] Quant au point 12, l'Arbitre constate que la relation difficile entre les parties a conduit inévitablement à une mésentente contractuelle, mais doit, toutefois, rejeter la réclamation des Bénéficiaires relative à des travaux faits à l'extérieur du bâtiment, exclus par l'article 12.9<sup>o</sup> du *Règlement*.
- [78] Quant aux points 13 et 15, l'Arbitre constate que de grands litiges sont nés de petits problèmes mal gérés par l'Entrepreneur.
- [79] Cependant, les Bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que les problèmes dénoncés constituent un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelle ou encore, des vices ou malfaçons couverts par la garantie au sens de l'article 10 du *Règlement*.
- [80] En vertu de l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et comme les Bénéficiaires n'ont pas obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, l'arbitre doit partager les coûts. Conséquemment, considérant que le présent règlement peut être assimilé aux autres règlements visant la protection des consommateurs, l'arbitre fixe à 70.00\$ le montant des frais judiciaires à être payé par le Bénéficiaire, suivant la grille des frais de la Division des petites créances de la chambre civile de la Cour du Québec

**POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

- [81] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- [82] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur en date du 6 avril 2010;
- [83] **CONDAMNE** les Bénéficiaires à payer 70.00\$ à titre de frais d'arbitrage;
- [84] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage;
- [85] **RÉSERVE** les recours des Bénéficiaires devant un Tribunal civil, s'il y a lieu.

(original signé par)

Guy Pelletier  
Architecte et arbitre  
Laval, ce 10 novembre 2010