

**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 Éric Bordeleau

(ci-après « le Bénéficiaire »)

ET

9082-2883 Québec Inc. (Groupe Selona)

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET :

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

(ci-après « l'Administrateur »)

SENTENCE ARBITRALE

Décision rendue le 1 juin 2011

L'Arbitre : Guy Pelletier

Pour le bénéficiaire : Monsieur Éric Bordeleau;

Pour l'Entrepreneur : Madame Nathalie Trudeau;

Monsieur Serge Thériault;

Monsieur Mario Bourgoïn;

Pour l'Administrateur : Me Stéphane Paquette, Savoie Fournier;

Madame Marie-Pier Germain.

Mandat :

L'Arbitre a reçu son mandat du CCAC le 2 mars 2010.

Historique et pièces :

- 26 mai 2009: Contrat préliminaire et contrat de garantie;
- 26 mai 2009: Modification au contrat préliminaire;
- 19 novembre 2009: Acte de vente;
- 19 novembre 2009 : Formulaire inspection pré-réception et liste de déficiences;
- 7 septembre 2010: Réclamation à l'Administrateur reçue le 27 septembre;
- 14 septembre 2010: Liste des déficiences
- 29 septembre 2010 : *Avis de 15 jours* à l'Entrepreneur;
- 26 octobre 2010 : Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur signalant son intention de réparer les déficiences.
- 19 novembre 2010 : Inspection par l'Administrateur;
- 27 novembre 2010: Réclamation à l'Administrateur;
- 30 novembre 2010 : Deuxième inspection par l'Administrateur;
- 6 janvier 2011 : Décision de l'Administrateur;
- 14 février 2011 : Demande d'arbitrage ;
- 11 avril 2011 : Conférence préparatoire;
- 18 mai 2011 : Visite des lieux et audition.

Introduction :

- [1] Le 26 mai 2009, le Bénéficiaire signe un Contrat préliminaire et contrat de garantie pour l'achat de sa propriété.
- [2] Le 19 novembre 2009, le Bénéficiaire signe le Formulaire d'inspection pré-réception.
- [3] Les 20 septembre et 27 novembre 2010, l'Administrateur reçoit les réclamations du Bénéficiaire.
- [4] La décision rendue par l'Administrateur, le 6 janvier 2011 porte sur 20 points. Celui-ci accueille la demande du Bénéficiaire sur les quatre premiers points et la rejette sur les 15 autres, le point 20 étant considéré comme réglé.
- [5] Le 14 février 2011, insatisfait de la décision, le Bénéficiaire dépose une demande d'arbitrage. Lors de la conférence préparatoire, monsieur Bordeleau confirme qu'il désire porter tous les points suivants en arbitrage:

points acceptés :

- Point 1. Retouche de peinture
- Point 2. Linteaux des portes et fenêtres non peints
- Point 3. Aluminium bosselé à la porte d'entrée
- Point 4. Infiltrations d'eau au plafond du rez-de-chaussée

points rejetés :

- Point 5. Fissure au solage de fondation
- Point 6. Craquements audibles au plancher
- Point 7. Fissures dans la dalle de béton du sous-sol
- Point 8. Structure de l'escalier menant au sous-sol
- Point 9. Plaque de marbre sur le foyer est de mauvaise dimension
- Point 10. Tirage de joints déficient au garage
- Point 11. Vernis de l'escalier
- Point 12. Teinte du coulis de la pierre du foyer
- Point 13. Tuyauterie brute de la salle de bain du sous-sol

- Point 14. Espace laveuse/sécheuse de mauvaise dimension
- Point 15. Ajustement déficient du tiroir de la vanité de la salle de bain de l'étage
- Point 16. Escalier manquant pour la porte du garage
- Point 17. Évacuation déficiente de la toilette du rez-de-chaussée
- Point 18. Nivellement du terrain
- Point 19. Travaux non effectués

- [6] Malgré le fait que la réclamation ait été accueillie sur les points 1 @ 4, le Bénéficiaire indique qu'il désire les porter en arbitrage au motif que les travaux conservatoires ordonnés par l'Administrateur pour protéger sa résidence contre les infiltrations d'eau à la toiture, n'ont pas été réalisés de façon satisfaisante. Il considère comme urgent que les travaux correctifs permanents soient exécutés.
- [7] En conférence préparatoire, devant l'insistance du Bénéficiaire, l'Entrepreneur s'engage à exécuter les travaux définitifs au plus tard le 1ier mai 2011, ce qui permettra alors à l'Administrateur de faire le point sur l'état de la situation au jour de l'audition.

L'audition : les témoignages

- [8] L'audition, précédée d'une visite des lieux, s'est tenue au domicile du Bénéficiaire le 18 mai 2011. Suite à cette visite, le Bénéficiaire retire les 4 points suivant de sa demande d'arbitrage:
- Point 8. Structure de l'escalier menant au sous-sol
 - Point 11. Vernis de l'escalier
 - Point 14. Espace laveuse/sécheuse de mauvaise dimension
 - Point 17. Évacuation déficiente de la toilette du rez-de-chaussée
- [9] Il est aussi constaté que l'Entrepreneur a réalisé des travaux correctifs d'imperméabilisation afin de contrer les infiltrations d'eau au plafond du rez-de-chaussée. Monsieur Bordeleau émet un doute sur l'efficacité des travaux effectués. Il est alors convenu qu'un test d'eau sera effectué le 24 mai suivant et que l'Administrateur assura un suivi jusqu'à ce qu'une solution définitive soit trouvée.
- [10] L'audition débute par la présentation séquentielle de la preuve et les témoignages des parties sur chacun des points en litige.

Point 5. Fissure au solage de fondation

- [11] Monsieur Bordeleau dénonce une fissure « anormale » dans le mur de la fondation du côté gauche de la résidence. Cette fissure cachée par la finition au mur du sous-sol n'a pu être observée lors de la visite des lieux; elle serait, selon son témoignage, le résultat d'une coulée de béton réalisée en deux opérations.
- [12] Monsieur Bourgoin, gérant de chantier, confirme qu'il s'agit effectivement d'un joint de coulée qui ne représente aucun danger structural, ni aucun risque d'infiltration, la fondation ayant été imperméabilisée de l'extérieur.
- [13] Madame Germain, inspecteur-conciliateur pour l'Administrateur, appuyant le témoignage de l'Entrepreneur, dit avoir rejeté la réclamation sur ce point, n'y voyant aucune malfaçon.

Point 6. Craquements audibles au plancher

- [14] Lors de la visite des lieux, le Bénéficiaire fait remarquer des craquements jugés anormaux au plancher de bois dans deux chambres situées à l'étage. Monsieur Bordeleau se questionne sur le fait qu'on n'observe pas de tels bruits au rez-de-chaussée.
- [15] L'Entrepreneur explique que le bruit entendu est normal et est le résultat du gonflement des planches suite à l'augmentation de l'humidité dans le bois. Pour minimiser ces effets, monsieur Bourgoin témoigne à l'effet qu'il faut contrôler l'humidité dans la résidence et suggère même de « mettre de la poudre dans les joints pour enlever le craquement ».
- [16] Madame Germain témoigne dans le même sens, à savoir que le bruit est à l'intérieur des tolérances admissibles et n'y voit aucune malfaçon. Elle ajoute que le problème signalé n'est pas généralisé et que la situation observée est normale.

Point 7. Fissures dans la dalle de béton du sous-sol

- [17] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que les fissures au plancher du sous-sol sont apparues un mois après la fin de la construction, ce qui explique qu'il n'a pas mentionné le problème lors de l'inspection.
- [18] Bien que les fissures soient toujours apparentes, l'Entrepreneur mentionne qu'elles ont été réparées en surface par l'application d'époxy. Il explique que la dalle de béton de 3 ½ pouces d'épaisseur n'est pas armée et repose sur une membrane imperméable. Selon son témoignage, il s'agit de fissures de retrait.
- [19] Madame Germain explique qu'il s'agit d'un retrait normal des matériaux et que les fissures observées sont à l'intérieur des limites de tolérances acceptables, soit 3mm. Elle explique que ce point a été aussi rejeté car il a été dénoncé en septembre 2010, soit dans un délai excédant le délai raisonnable de 6 mois prévu au contrat de garantie.

Point 9. Plaque de marbre sur le foyer est de mauvaise dimension

- [20] Le Bénéficiaire dénonce le caractère non esthétique de la plaque de marbre déposée sur le foyer puisque la dimension de la projection est plus importante sur la face avant que sur les deux côtés latéraux.
- [21] L'Entrepreneur soulève le fait que cette question d'esthétisme n'a pas été dénoncée lors de l'inspection du bâtiment.
- [22] Madame Germain explique que ce point, visible lors de l'inspection, n'est pas une malfaçon mais une question esthétique dénoncée tardivement.

Point 10. Tirage de joints déficient au garage

- [23] Le Bénéficiaire dénonce le fait que la finition des joints tirés dans le garage est incomplète et inacceptable car elle ne permet pas d'effectuer les travaux de peinture.
- [24] L'Entrepreneur explique qu'une seule couche de ciment a été appliquée sur les joints tel qu'il se fait généralement dans les garages et tel qu'il apparaît dans la maison modèle. Il présente à cet effet un document contractuel intitulé « spécifications standards... » précisant que la peinture du garage fait partie des exclusions au contrat.
- [25] Madame Germain témoigne à l'effet que le Code national du bâtiment exige que les joints soient étanches dans un garage afin d'empêcher les fuites d'air et de gaz carbonique et, qu'en ce sens, l'application « d'une seule couche de plâtre sur les joints suffit pour rencontrer cette exigence ».

Point 12. Teinte du coulis de la pierre du foyer

- [26] Le Bénéficiaire dénonce le caractère inesthétique du joint de ciment gris posé sur le joint de pierre entre le mur et le foyer.
- [27] L'Entrepreneur explique que c'est la solution habituelle qui a été retenue à défaut d'avoir des spécifications plus précises.
- [28] Madame Germain témoigne à l'effet que la situation est similaire au point 9, à savoir qu'il s'agit d'une question d'esthétisme dénoncée tardivement.

Point 13. Tuyauterie brute de la salle de bain du sous-sol

- [29] Le Bénéficiaire dénonce le fait qu'il n'y a pas d'installation de tuyauterie brute (rough) au sous-sol de telle sorte qu'il ne peut y construire une salle de bain.
- [30] Madame Nathalie Trudeau, représentant l'Entrepreneur, explique que les travaux de plomberie ont été retirés du contrat à la demande du Bénéficiaire et qu'un crédit de 250.00\$ lui a été accordé à cet effet. Elle dépose une feuille d'ajustement des prix pour appuyer son affirmation.

- [31] Madame Germain explique que ce point, observable lors de l'inspection, constitue une mésentente contractuelle et n'a pas été dénoncé dans les délais prescrits.

Point 15. Ajustement déficient du tiroir de la vanité de la salle de bain de l'étage

- [32] Le Bénéficiaire montre l'espacement inégal entre les tiroirs et portes de la vanité dans la salle de bain de l'étage qu'il considère comme étant un travail de finition inacceptable.
- [33] Madame Germain explique sa décision, en ce sens que le délai de dénonciation raisonnable de 6 mois de la découverte de la situation n'a pas été respecté.

Point 16. Escalier manquant pour la porte du garage

- [34] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'il n'y avait pas de marches à la sortie de la porte du garage et que des marches en bois ont été ajoutées suite à la plainte qu'il a faite auprès de l'Entrepreneur. Il considère toutefois que la solution mise en place est de mauvaise qualité et inacceptable.
- [35] L'Entrepreneur explique que ces marches n'étaient pas prévues au contrat mais qu'il les a installées malgré tout car le seuil de la porte était à 16 pouces du sol non fini.
- [36] Madame Germain rappelle que ce point n'a pas été dénoncé dans le délai prescrit.

Point 18. Nivellement du terrain et Point 19. Travaux non effectués

- [37] Monsieur Bordeleau dénonce le fait que le terrassement brut est inacceptable du fait que les pentes à l'arrière et sur le côté sont trop prononcées, ne lui permettant pas d'installer notamment une piscine sur une surface plane.
- [38] L'Entrepreneur explique que le terrassement à l'avant est inclus au contrat et que les travaux seront réalisés plus tard. Par contre, sur les autres faces du bâtiment, seul le nivellement brut est inclus au contrat de telle sorte qu'il appartiendra au paysagiste à ajuster les pentes selon les plans d'aménagement qui seront prévus par le propriétaire.
- [39] Madame Germain dit avoir refusé ce point car il s'agit d'une exclusion prévu au contrat de garantie et que de toute façon les pentes sont acceptables pour assurer un bon drainage du terrain.

L'audition : l'argumentation

- [40] Me Paquette argue que la décision doit être maintenue notamment au motif que plusieurs points pouvaient être observés lors de l'inspection pré-réception et n'ont pas été dénoncés dans le délai réglementaire de 6 mois de leur connaissance. La première dénonciation à l'Administrateur a été

faite en septembre 2010, ce qui excède grandement le délai raisonnable, l'inspection des travaux ayant eu lieu en novembre 2009.

- [41] Au surplus, argumente Me Paquette, plusieurs points ne sont pas couverts par la garantie ou en sont spécifiquement exclus par l'article 12 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs¹, ci- après le Règlement.
- [42] À cet effet Me Paquette précise que les questions d'esthétisme et les mésententes contractuelles ne font pas partie de la couverture de la garantie, tel que défini à l'article 10 du Règlement.
- [43] Me Paquette dépose un cahier d'autorités regroupant en diverses catégories les principaux éléments de son argumentation juridique :
1. Comportement normal des matériaux² = Point 7
 2. Tolérances³
 3. Vice apparent non dénoncé⁴ = Points 5, 9, 10, 12, 13, et 16
 4. Délai de 6 mois⁵ = Points 5, 9, 10, 12, 13, 15 et 16
 5. Mésentente contractuelle⁶ = Points 13 et 16
 6. *Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs*, article 12 = Points 6, 10, 16, 17 et 18

Analyse:

- [44] 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 respectés.
- [45] Pour déterminer si les points sont couverts par la garantie, il y a lieu d'examiner les exigences prévues au Règlement qui se lisent ainsi:

¹ L.R.Q., c.B-1.1, r.0.2

² Gestion ImmoBilia c. Beauchamp, GAMM, 29 novembre 2010, Jeffrey Edwards, arbitre
Bensari c. Les Constructions M.C. Soreconi, 26 novembre 2010, Roland-Yves Gagné, arbitre

³ Lafontaine c. I.G.R. Construction Inc., CCAC 13 juin 2008, Jeffrey Edwards, arbitre

⁴ Rodrigue c. Estimation et Gérance Inc., GAMM 12 mars 2004, Bernard Lefebvre, arbitre

⁴ Diamond Morin c. Les Habitations Vaudry, Soreconi, 24 janvier 2011, Michel A. Jeannot, arbitre

Bragalia c. Habitations Beaux Lieux Inc., CCAC, 3 mai 2010, Alcide Fournier, arbitre

Lopes c. Groupe construction Royale Inc., CCAC, 10 juillet 2009, Pierre Boulanger, arbitre

Lefebvre c. Les Entreprises Marc Lalonde Inc., Sore Coni, 10 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre

⁵ Guerrier c. Les Habitations Innovâtes (2007) Inc., CCAC, 10 novembre 2010, Guy Pelletier, arbitre

⁶ Guerrier c. Les Habitations Innovatel (2007) Inc., CCAC, 10 novembre 2010, Guy Pelletier, arbitre

Rybak c. Les constructions et rénovation Richard Brière, Soreconi, 12 mai 2009, Marcel Chartier, arbitre

Lapalme c. 9139-8354 Québec Inc., GAMM, 7 octobre 2009, Claude Dupuis, arbitre

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.

(les soulignements sont de l'Arbitre)

[46] Quant aux exclusions de la garantie, il y a lieu de rappeler les spécifications réglementaires de 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 extracontractuelle de l'entrepreneur;

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

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

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

[47] À l'examen de la preuve documentaire et des témoignages entendus, il a été établi que le Bénéficiaire a signé le formulaire d'inspection de la pré-réception des travaux le 19 novembre 2009. La même journée, il a dressé une liste séparée de déficiences signée par lui-même et l'Entrepreneur.

[48] Le formulaire prescrit ne signale aucune déficience observée. Par contre, la liste personnalisée fait référence à plusieurs éléments mais aucun de ceux-ci ne concernent les points 5 à 19, portés en arbitrage.

[49] Les vices et malfaçons apparents doivent être dénoncés au moment de la réception. Il a été mis en preuve que certains points étaient visibles et détectables et ne constituent donc pas un vice caché au sens de l'article 1726 du Code civil qui se lit ainsi :

« ... est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert » ;

Point 5. Fissure au solage de fondation

Point 9. Plaque de marbre sur le foyer est de mauvaise dimension

Point 10. Tirage de joints déficient au garage

Point 12. Teinte du coulis de la pierre du foyer

Point 13. Tuyauterie brute de la salle de bain du sous-sol

Point 15. Ajustement déficient du tiroir de la vanité de la salle de bain de l'étage

Point 16. Escalier manquant pour la porte du garage

[50] Il a été mis en preuve que ces points étaient apparents au moment de l'inspection le 19 novembre 2009 mais n'ont pas été signalés sur le formulaire ou la liste dressée par le Bénéficiaire. De plus, ces points ont été dénoncés à l'Administrateur le 7 septembre 2010, près de 10 mois après l'inspection pré-réception des travaux:

- [51] Il y a lieu de rappeler que le point 5 est le résultat d'un joint de coulée du béton et ne constitue pas en soi un vice ou une malfaçon. Je souscris à l'opinion de l'arbitre Jeffrey Edwards⁷ à l'effet que la présente décision n'affecte pas les droits du Bénéficiaire advenant la manifestation éventuelle d'un problème structural ou d'étanchéité.
- [52] Quant aux points 9, 12 et 15, il a été permis de constater qu'il s'agit d'une question d'esthétisme ou de goût, de telle sorte qu'ils ne peuvent être assimilés à une malfaçon ou un vice apparent couvert par l'article 10 du Règlement.
- [53] De même, il a été établi que la situation dénoncée au point 10 ne constitue pas une non-conformité au Code national du bâtiment mais plutôt une mésentente contractuelle non couverte par le Règlement. Il en est ainsi pour les points 13 et 16.
- [54] Le Tribunal doit donc maintenir la décision de l'Administrateur sur les points 5, 9, 10, 12, 13, 15 et 16.

Point 6. Craquements audibles au plancher

Point 7. Fissures dans la dalle de béton du sous-sol

- [55] Selon les témoignages entendus, les points 6 et 7 n'étaient pas détectables au moment de la réception. Les craquements du plancher de bois, dans les chambres à l'étage, se seraient manifestés de façon progressive alors que la fissure dans la dalle du sous-sol serait apparue un mois après l'inspection pré-réception.
- [56] Le Bénéficiaire a démontré, en sautant sur le plancher, la présence de craquements à deux endroits dans les chambres à l'étage. L'Arbitre a constaté que ces craquements étaient sensiblement moins audibles en marchant aux endroits désignés.
- [57] Le Bénéficiaire, qui avait le fardeau de la preuve, n'a pas convaincu le Tribunal que les craquements entendus avaient un niveau de gravité tel qu'ils pourraient être le résultat d'une malfaçon ou d'un vice caché.
- [58] La situation n'étant pas généralisée, la décision de l'Administrateur en regard du point 6, doit être retenue à l'effet qu'il s'agit du comportement normal d'un matériau sensible au taux d'humidité présent dans le bois.
- [59] Quant au point 7, l'Arbitre souscrit à l'argumentation du procureur de l'Administrateur à l'effet que les fissures observées dans la dalle du sous-sol peuvent être considérées comme étant le résultat du comportement ou rétrécissement normal des matériaux; ainsi cette situation fait partie des exclusions de la garantie prévues à l'article 12.20 du Règlement.
- [60] La décision de l'Administrateur doit donc être maintenue quant au point 7.

⁷ Gestion Immobilia c. Beauchamp, GAMM, 29 novembre 2010, Jeffrey Edwards, arbitre

Point 18. Nivellement du terrain

Point 19. Travaux non effectué

- [61] Quant au point 18, il a été constaté que le nivellement brut du terrain est uniforme et libre de débris. Les pentes arrière et latérales ont été aménagées de façon à diriger les eaux de ruissellement à l'écart des fondations.
- [62] Le Règlement exclut spécifiquement de la garantie les ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment (art. 12.9°) tel que le terrassement. Bien qu'il puisse y avoir ouverture à interprétation entre les termes « terrassement » et « nivellement brut », l'Arbitre conclut qu'il n'y a pas de vice ou malfaçon en regard des travaux de nivellement brut.
- [63] La décision de l'Administrateur est donc maintenue sur le point 18.
- [64] Des travaux d'aménagements extérieurs sont prévus au contrat en façade du bâtiment et devraient être réalisés dans un avenir imprécis tel que confirmé par l'Entrepreneur. Ces travaux, tel que décrits au point 18, ne sont pas couverts par la garantie de telle sorte que la décision de l'Administrateur doit être maintenue sur le point 19.

DÉCISION:

- [65] L'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. » (art. 116)
- [66] 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.
- [67] La décision doit prendre appui sur le texte du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.
- [68] Suivant l'appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition et du droit applicable, le Tribunal est d'avis qu'il est justifié de maintenir la décision de l'Administrateur sur tous les points en litige.
- [69] En vertu de l'article 123 du Règlement, l'arbitre doit statuer sur les coûts d'arbitrage :

« 123. 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. »

- [70] Le Bénéficiaire a porté en arbitrage tous les points visés par la décision, incluant ceux qui ont été accueillis par l'Administrateur, notamment le point 4 *Infiltration d'eau au plafond du rez-de-chaussée*.
- [71] L'Administrateur a ordonné en janvier 2011 des travaux conservatoires qui se sont avérés déficients, causant un stress important au Bénéficiaire qui n'a pu profiter de la jouissance d'une partie de sa résidence durant plusieurs mois.
- [72] Étant donné que la démarche du Bénéficiaire, lors de la conférence préparatoire a permis d'accélérer la réalisation des travaux correctifs et d'assurer un suivi plus serré, le Tribunal est d'avis que le Bénéficiaire a eu raison d'agir ainsi.
- [73] Considérant la discrétion qui est accordée au Tribunal par l'article 116, les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [74] **CONSTATE** le désistement du Bénéficiaire sur les points 8, 11, 14 et 17;
- [75] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur;
- [76] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage;
- [77] **RÉSERVE** les recours du Bénéficiaire devant un Tribunal civil, s'il y a lieu.

Guy Pelletier
Architecte et arbitre