

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

Entre **Mme Nancy Boyer et M. Yves Cadieux**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et **7832842 Canada Inc/Groupe Camaya**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et **LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.**
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 98793-5891
N° dossier CCAC : S13-090501-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Nancy Boyer et Yves cadieux
Pour l'entrepreneur :	Me François Robillard
Pour l'administrateur :	Me François-Olivier Godin
Date(s) d'audience :	11 mars 2014
Lieu d'audience :	61, Turin, Candiac
Date de la décision :	8 avril 2014

Identifications des parties

Bénéficiaires :

Mme Nancy Boyer
M. Yves cadieux
61, de Turin
Candiac (Québec)
J5R 0L3

Entrepreneur :

7832842 Canada Inc/ Groupe Camaya
att : M, Soufiane Ben Tekaya
3, rue d'Estoril
Candiac (Québec)
J5R 6T9

Administrateur :

La Garantie Qualité Habitation Inc.
9200, boul.. Métropolitain Est
Montréal (Québec)
H1K 4L2

Historique du dossier

- 10 juillet 2012 : Groupe Camaya accepte de vendre un terrain aux Bénéficiaires (lot 4 681 745)
- 13 juillet 2012 : Signature entre Groupe Camaya et les Bénéficiaires d'un devis préliminaire pour la construction d'un bâtiment résidentiel
- 22 décembre 2012 : Déménagement des Bénéficiaires dans le bâtiment résidentiel
- 13 juin 2013 : Réclamation écrite
- 09 juillet 2013 : Inscription du bâtiment résidentiel des Bénéficiaires au registre de Qualité Habitation Inc.
- 17 juillet 2013 : Inspection du bâtiment
- 20 août 2013 : Décision de l'Administrateur
- 10 septembre 2013 : Demande d'arbitrage
- 10 septembre 2013 : Nomination de l'arbitre
- 10 décembre 2013 : Convocation des parties à l'audience prévue le 26 février 2014
- 11 février 2014 : Demande de remise du procureur de l'Entrepreneur
- 11 février 2014 : Convocation des parties à l'audience prévue pour le 11 mars 2014
- 11 mars 2014 : Visite des lieux et audience
- 8 avril 2014 : Sentence arbitrale

- [1] À l'audience, les personnes suivantes sont présentes :
- les Bénéficiaires : Mme Nancy Boyer et M. Yves Cadieux
 - l'Entrepreneur : Groupe Camaya, Soufiane Ben Tekaya, représenté par Me François Robillard
 - l'Administrateur : M. Patrick Simard, représenté par Me François-Olivier Godin
 - M. Paul Serre de PLS Électrique Inc., sous-traitant
 - M. Jean-Guy Trudeau de Maçonnerie St-Constant Inc., sous-traitant
- [2] Dès le début de l'audience, le procureur de l'Administrateur dit que son intervention dans le présent dossier est faite sous réserve de l'application de l'article 11 du règlement de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui prévoit que si des sommes d'argent sont dues à l'Entrepreneur par le Bénéficiaire, ce dernier doit payer ces sommes ou les déposer en fidéicommis auprès d'un avocat.
- [3] Le procureur de l'Entrepreneur, quant à lui, soumet qu'il s'agit d'un dossier d'auto-construction et que, par conséquent, le règlement sur le plan de garantie ne s'applique pas et que l'arbitre soussigné n'a pas juridiction pour entendre le présent litige.
- [4] À l'audience, l'arbitre soussigné a pris sous réserves ces deux objections préliminaires et a poursuivi l'étude de tous les points en litige.
- [5] Cependant, comme la juridiction de l'arbitre est mise en cause, il est nécessaire de disposer de ces deux points avant de procéder plus avant.
- [6] Pour bien comprendre le débat qui va suivre, il est nécessaire d'examiner le dossier du Groupe Camaya, tel qu'il a été fait à l'audience.
- [7] M. Antony Campanozzi et M. Soufiane Ben Tekaya se sont associés et ont fondé le Groupe Camaya en mai 2011.
- [8] Le Groupe Camaya avait, au moment des faits, une licence d'entrepreneur en construction de bâtiments résidentiels neufs et était accrédité auprès de la Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.

- [9] Le Groupe Camaya a construit 3 maisons avant celle des Bénéficiaires.
- [10] Selon M. Tekaya, aujourd'hui, le Groupe Camaya n'est plus actif, n'a plus de licence d'Entrepreneur et n'est plus accrédité auprès d'un plan de garantie.
- [11] Il est également mis en preuve que M. Campanozzi a fait une faillite personnelle en 2013 et que l'Agence du Revenu du Québec lui réclame une somme de 380,688.46 \$.
- [12] Durant son témoignage, M. Tekaya affirme que M. Campanozzi était valablement autorisé à signer des contrats au nom du Groupe Camaya et ainsi engager la responsabilité de l'entreprise.
- [13] Il affirme également que les services de M. Campanozzi ont été retenus par les Bénéficiaires à titre de gérant de projet pour la construction de leur résidence, et que cette activité de M. Campanozzi était personnelle et ne concernait pas le Groupe Camaya.
- [14] Les Bénéficiaires, quant à eux (début 2012), ont choisi un terrain en fonction de sa situation à l'intérieur d'un développement domiciliaire de qualité, de son orientation par rapport au soleil, de sa superficie, etc...
- [15] Ils ont constaté la présence d'affiche du Groupe Camaya qui était près « d'une affiche » de la Garantie Qualité Habitation, ce qui les a mis en confiance.
- [16] Le 10 juillet 2012, les Bénéficiaires signent un contrat d'achat du terrain qui est la propriété du promoteur Groupe Maison Candiac mais sur lequel Groupe Camaya avait déjà une option d'achat.
- [17] Ce contrat, intervenu entre Groupe Camaya et les Bénéficiaires, en plus des clauses habituelles concernant le numéro du lot, la superficie, le prix, etc...contient la clause suivante :
- « Les deux parties doivent respecter la clause entre le prometteur Groupe Maison Candiac et Groupe Camaya Inc, que ce dernier a droit de vendre son terrain à la condition qu'il effectue la construction de la maison, sinon la vente est annulée et on reprend notre terrain, etc,, »*

- [18] Cette clause vise donc à empêcher que la maison soit construite par tout autre entrepreneur et par tout auto-constructeur.
- [19] De plus, il est clair que le Groupe Camaya ne fera pas la gérance du projet d'auto-construction des Bénéficiaires mais bien la construction de la maison des Bénéficiaires.
- [20] Le 10 juillet 2012, le Groupe Camaya et les Bénéficiaires signaient également un devis préliminaire pour la construction d'une maison au 61 de Turin à Candiac.
- [21] Par la voix de son procureur, l'Entrepreneur soumet qu'il s'agit d'un contrat d'auto-construction, que M. Campanozzi a été engagé comme gérant de projet et que Groupe Camaya n'est pas impliqué.
- [22] Au soutien de sa position, il soumet que le contrat (la loi des parties) prévoit :
*« ... les paiements se feront au fur et à mesure de la construction et selon les normes de la banque au niveau de l'auto-construction
.....
Antony Campanozzi s'occupera de la gérance jusqu'à la fin du projet. »*
- [23] Les termes « gérance de projet » ou « gérant de projet » sont des termes génériques pour identifier une fonction ou une personne représentant l'Entrepreneur sur un chantier. Il y a des gérants de projets sur tous les chantiers, qu'il s'agisse de contrats en partenariat public-privé, contrat d'entreprise, travaux municipaux, travaux provinciaux, etc...et la présence d'un gérant de projet ne signifie pas qu'il s'agit d'un projet d'auto-construction.
- [24] Quant aux paiements selon les normes de la banque au niveau de l'auto-construction, il s'agit de modalités internes à la banque, une façon de faire, et son application ne définit pas le genre de contrat intervenu entre l'Entrepreneur et son client.

- [25] L'Entrepreneur invoque également le fait que les Bénéficiaires ont signé des contrats et fait des chèques directement avec des sous-entrepreneurs ou des fournisseurs de matériaux conformément à ce qui se fait dans l'auto-construction.
- [26] Selon une preuve non contredite faite à l'audience, la réputation de crédit du Groupe Camaya était si mauvaise que les sous-traitants et les fournisseurs refusaient leurs services ou leurs matériaux à moins d'être payés avant les travaux ou la livraison.
- [27] Toujours selon cette preuve, M. Campanozzi exigeait, sous menace d'arrêter les travaux, que les Bénéficiaires signent des chèques pour payer les sous-traitants et les fournisseurs, ou lui versent des montants d'argent comptant pour payer lui-même les sous-traitants et les fournisseurs. De plus, des sous-traitants et des fournisseurs ont voulu signer des contrats directement avec les Bénéficiaires, toujours pour être certains d'être payés.
- [28] Même M. Tekaya, dans son témoignage, a admis que la qualité de service du Groupe Camaya a beaucoup diminué lors de la construction de la maison des Bénéficiaires.
- [29] Même dans ces circonstances particulières, un contrat d'entreprise ne devient pas un contrat d'auto-construction même si on force le propriétaire à payer directement des sous-traitants ou des fournisseurs.
- [30] Par contre, plusieurs dispositions prévues au devis préliminaire nous incite au contraire à conclure qu'il s'agit d'un contrat d'entreprise et non d'auto-construction.
- [31] La première de ces clauses se lit :
- « Le prix de la maison, incluant le terrain, est de 685,000. \$ (taxes incluses). »*
- Il faut donc comprendre que Groupe Camaya va construire une maison sur le terrain pour un prix fixe de 685,000. \$, taxes incluses. »

- [32] Le contrat prévoit également que « les prix sont fixes et sujets à aucune négociation au cours du projet... ». Encore là, il s'agit d'une clause d'un contrat d'entreprise pour un prix ferme car dans le cas d'auto-construction, le prix global évolue constamment selon les décisions du propriétaire.
- [33] Une autre clause prévoit que « tout changement à la maison doit être autorisé et approuvé par écrit par le gérant du projet... ».
- [34] S'il s'agissait d'auto-construction, comme le prétend l'Entrepreneur, est-ce que l'auto-constructeur demanderait à l'un de ses employés de bien vouloir autoriser certains changements? Poser la question, c'est y répondre.
- [35] Une autre clause prévoit que « la maison est vendue telle que le plan signé par l'acheteur. Ce qui confirme qu'il s'agit d'un contrat d'entreprise car dans le cas de l'auto-construction, il n'y a pas vente et achat d'une maison, le propriétaire construit lui-même la maison et en devient le propriétaire au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- [36] Tous ces arguments amènent l'arbitre soussigné à tirer la seule conclusion logique possible : le contrat signé par Groupe Camaya et les Bénéficiaires pour la construction d'une maison pour le prix fixe de 685,000. \$ incluant terrain et taxes est un contrat d'entreprise, sujet à l'application du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et l'arbitre soussigné a pleine juridiction pour disposer du présent litige.
- [37] Dans sa décision du 20 août 2013 et du 29 novembre 2013, l'Administrateur mentionne qu'il aurait été informé que des sommes d'argent seraient dues par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur mais que par manque de collaboration de l'Entrepreneur ou des sous-traitants, il ne peut en établir le montant avec exactitude.
- [38] Dans le présent dossier, la preuve documentaire et testimoniale démontre que la somme de 685,000. \$ a largement été payée par les Bénéficiaires et que ces derniers ne retiennent aucune somme d'argent due à l'Entrepreneur.
- [39] En effet, à l'audience, le Bénéficiaire a établi qu'il a versé une somme de 734,500.00 \$ incluant 20,000. \$ de dépôt sur le terrain. M. Ben Tekaya en faisant le même calcul arrive à un montant de 714,000. \$ en enlevant les intérêts et les frais de déménagement.

- [40] À l'étude détaillée des différents paiements faits par les Bénéficiaires, on note qu'un très grand nombre sont faits directement à l'ordre de sous-traitants ou fournisseurs.
- [41] Les Bénéficiaires expliquent la situation par le fait que la réputation de crédit du Groupe Camaya était si mauvaise que les sous-traitants voulaient être payés avant de commencer les travaux.
- [42] Ainsi, M. Campanozzi exigeait des Bénéficiaires qu'ils rédigent des chèques aux sous-traitants qu'il leur indiquait, sinon les travaux de construction seraient paralysés.
- [43] L'entrepreneur maçon qui a témoigné à l'audience dit que le Groupe Camaya est réputé pour ne pas payer ses sous-traitants et affirme avoir accepté de faire les travaux parce que c'est M. Cadieux qui allait payer; sans cela, il n'aurait pas accepté.
- [44] Il affirme de plus qu'il est le quatrième entrepreneur maçon pour ce chantier, les 3 autres se sont retirés faute de paiement dont deux d'entre eux qui avaient déjà installé leur échafaudage.
- [45] Ce maçon raconte également qu'un entrepreneur en aluminium lui a dit de ne pas travailler sur ce chantier parce qu'il ne serait jamais payé.
- [46] Le Bénéficiaire affirme quant à lui que le sous-entrepreneur qui a fait le toit l'a menacé de venir arracher le toit s'il n'était pas payé.
- [47] Ainsi, les Bénéficiaires ont vécu le chantier sous la menace de Campanozzi pour avoir des chèques, sous la menace de sous-traitants ou fournisseurs non payés par Groupe Camaya, sous la menace de l'arrêt de chantier faute de sous-entrepreneurs ou faute de matériaux.
- [48] Mme Boyer affirme que leur maison de rêve s'est transformée en cauchemar.
- [49] C'est dans ce contexte de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles que les Bénéficiaires ont été forcés de signer

des contrats et de payer directement des sous-traitants et des fournisseurs.

- [50] Aujourd'hui, les condamner à payer quelque somme d'argent additionnelle serait non seulement favoriser l'enrichissement indu de l'Entrepreneur du bâtiment des Bénéficiaires mais aussi violer les règles élémentaires d'équité dont parle le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à son article 116.
- [51] En conséquence, l'arbitre soussigné estime que, compte tenu des circonstances particulières du présent dossier, l'article 11 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ne trouve pas son application.
- [52] Par ailleurs, puisque le Groupe Camaya n'est pas détenteur d'une licence appropriée de la Régie du bâtiment, l'Administrateur de la Garantie devra, à ses frais, appointer un ou plusieurs entrepreneurs pour réaliser les travaux qui lui seront ordonnés d'exécuter dans la présente sentence arbitrale.
- [53] Notons finalement qu'à ce jour, l'Entrepreneur n'a pas fait signer de contrat de garantie aux Bénéficiaires, ne leur en a remis copies, de sorte que l'article 138 du règlement trouve toute son application; qui plus est, l'Entrepreneur n'a pas contesté la décision de l'Administrateur et vu l'écoulement des délais, ne peut plus le faire.
- [54] Les objections préliminaires ayant été décidées, passons à l'analyse technique des points en litige selon l'ordre établi dans la décision révisée rendue par l'Administrateur le 29 novembre 2013.

1. Porte de garage

- [55] L'arbitre soussigné confirme la décision de l'Administrateur à l'effet que l'Entrepreneur sélectionné par la Garantie devra fournir et installer les portes de garage finales selon les règles de l'art et l'usage du marché.

[56] Quant à la somme due au sous-traitant, vu le manquement grave de l'Entrepreneur général Groupe Camaya à toutes ses obligations, la Garantie devra assumer cette somme due si la preuve de son existence lui est faite à sa satisfaction.

2. Plaques Décora

[57] L'arbitre soussigné confirme la décision de l'Administrateur à l'effet que l'Entrepreneur sélectionné devra fournir et installer les plaques et prises manquantes selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[58] Quant à la somme due au sous-traitant, vu le manquement grave de l'Entrepreneur général Groupe Camaya à toutes ses obligations, la Garantie devra assumer cette somme due si la preuve de son existence lui est faite à sa satisfaction.

3. Foyer : installation

[59] Dans sa décision, l'Administrateur ordonne l'Installation d'un foyer au gaz d'une valeur de 2000.00 \$ en se basant sur un estimé préétabli.

[60] À l'audience, le Bénéficiaire mentionne qu'il s'agissait uniquement d'une valeur estimée et que les plans indiquent que le foyer au gaz doit être de type Napoléon.

[61] M. Simard, le représentant de l'Administrateur qui a rendu la décision, affirme que les plans qui sont exhibés à l'audience n'avaient pas été mis à sa disposition lors de son inspection.

[62] En conséquence, l'entrepreneur sélectionné devra fournir et installer un foyer au gaz de type Napoléon selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

4. Fournaise : joints d'étanchéité

- [63] L'arbitre soussigné confirme la décision de l'Administrateur de sorte que l'entrepreneur sélectionné devra faire les vérifications requises et apporter les correctifs qui s'imposent selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.
- [64] Quant à la somme due au sous-traitant, vu le manquement grave de l'Entrepreneur général Groupe Camaya à toutes ses obligations, la Garantie devra assumer cette somme due si la preuve de son existence lui est faite à sa satisfaction.

5. Air climatisé

- [65] Les Bénéficiaires affirment qu'en plus d'une odeur de brûlé lors de la mise en marche de l'appareil, l'installation n'est pas satisfaisante puisqu'il manque des sorties d'air à certains endroits.
- [66] Pour M. Simard de la Garantie, le manque de sorties d'air (nombre de trappes dans le plancher) n'a pas été dénoncé, ni fait l'objet de discussions.
- [67] L'arbitre soussigné ne peut se prononcer sur une décision de l'Administrateur qui n'a pas été rendue de sorte qu'il ne peut reconnaître cette nouvelle demande des Bénéficiaires.
- [68] Quant à l'odeur de brûlé sentie lors de la mise en marche de l'appareil, l'entrepreneur sélectionné par la Garantie devra faire les vérifications nécessaires pour expliquer la source d'odeur de brûlé, et procéder aux réparations qui s'imposent s'il y a lieu.
- [69] Quant à la somme due au sous-traitant, vu le manquement grave de l'Entrepreneur général Groupe Camaya à toutes ses obligations, la Garantie devra assumer cette somme due si la preuve de son existence lui est faite à sa satisfaction.

6. Isolation : structure d'acier, entretoit

- [70] L'arbitre soussigné confirme la décision de l'Administrateur de sorte que l'entrepreneur sélectionné devra, selon les règles de l'art et l'usage du marché, appliquer de l'uréthane sur les montants d'acier (rives de plancher de RDC et de l'étage et tous les matériaux d'acier en contact avec la structure extérieure).

7. Petit toit : membrane élastomère

- [71] Les Bénéficiaires s'inquiètent du fait que les matériaux déjà en place ont été endommagés par les intempéries puisqu'ils n'avaient aucune protection.
- [72] M. Simard, de la Garantie, affirme que si le substrat est endommagé, il devra être remplacé.
- [73] En conséquence, l'arbitre soussigné ordonne à l'entrepreneur sélectionné qu'avant de poser la membrane élastomère sur le petit toit, il devra vérifier si le substrat a été endommagé par les intempéries, et le remplacer s'il y a lieu, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

8. Revêtement d'aluminium et calfeutrage extérieur

- [74] L'arbitre soussigné maintient la décision de l'Administrateur d'ordonner à l'entrepreneur sélectionné de fournir et d'installer les revêtements d'aluminium et compléter le calfeutrage extérieur et ajoute que la Garantie, par un entrepreneur sélectionné, devra vérifier si, à la suite des infiltrations d'eau, des dommages ont été causés à l'intérieur de la maison, et procéder aux réparations qui s'imposent selon les règles de l'art et l'usage du marché.
- [75] L'arbitre soussigné maintient, sans modification, les décisions de l'Administrateur concernant les points suivants :

9. Isolation cellulose
10. Gouttières
11. Luminaires extérieurs
12. Crépi de béton : installation
13. Escalier de bois : teinture
14. Boiserie et peinture : finition
15. Chauffage: registres
16. Plafond du garage
17. Balcon de béton arrière : pente positive
21. Moulure de transition et plancher flottant au sous-sol
23. Balcon arrière : garde-corps

[76] Quant à la somme due au sous-traitant à l'Item 11, vu le manquement grave de l'Entrepreneur général Groupe Camaya à toutes ses obligations, la Garantie devra assumer cette somme due si la preuve de son existence lui est faite à sa satisfaction.

18. Mur de pierre du foyer : installation

[77] L'Administrateur a refusé cette demande des Bénéficiaires car aucune mention d'un mur de pierre n'a été faite dans le contrat signé entre les parties.

[78] Selon les Bénéficiaires, il s'agit d'un contrat clé en main, et cet item n'est pas assez important pour qu'il en soit fait mention au devis préliminaire. Par contre, les plans de la maison montrent qu'un mur de pierre doit être installé autour du foyer.

[79] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater qu'une finition temporaire a été faite au mur où doit être installé le foyer Napoléon et il est tout à fait crédible que la finition de ce mur soit faite avec de la pierre, tel que montré aux plans.

[80] En conséquence, l'entrepreneur sélectionné devra installer un mur de pierres, au choix des Bénéficiaires, autour du foyer, le tout tel que démontré aux plans.

19. Convectair : installation

- [81] À la visite des lieux, l'Administrateur a constaté qu'il s'agissait d'une pièce fermée et que, par conséquent, elle devrait être chauffée. De plus, l'électricien aurait dû prévoir un chauffage puisqu'il a une obligation de résultats.
- [82] Prenant acte de la nouvelle position de l'Administrateur, l'arbitre soussigné ordonne à l'entrepreneur sélectionné d'installer un appareil de chauffage de type Convectair avec contrôle de chaleur dans la dite pièce.
- [83] Les Bénéficiaires mentionnent également que deux walk-in sont dépourvus de chauffage.
- [84] Comme cette situation n'a pas fait l'objet d'une réclamation et ne fait pas partie des décisions rendues par l'Administrateur, l'arbitre soussigné ne peut y faire droit.

20. Poignée de porte

- [85] Lors de son inspection le 13 novembre 2013, M. Simard de la Garantie avait refusé la demande des Bénéficiaires car il n'avait pas constaté de mauvais fonctionnement de la poignée de porte de la salle de bain.
- [86] Lors de la visite des lieux, M. Simard a fait de nouveaux essais et a constaté que la poignée de porte fonctionnait mal et que son remplacement est nécessaire.
- [87] Prenant acte de la nouvelle position de l'Administrateur, l'arbitre soussigné ordonne à l'entrepreneur sélectionné de remplacer la poignée de porte de la salle de bain.

22. Brique : support des linteaux

[88] Compte tenu du fait qu'il a été largement commenté en début de la présente décision que le Bénéficiaire a dû signer un certain nombre de contrats à cause du manquement généralisé de responsabilité de son Entrepreneur général, l'arbitre soussigné ne peut partager l'avis de l'Administrateur sur ce point.

[89] En conséquence, le ou les entrepreneurs sélectionnés devront procéder à la fourniture et à l'Installation d'un assemblage d'acier aux coins extérieurs des fenêtres pour le soutien de l'ensemble de l'Immeuble. Si, par la suite, des travaux de maçonnerie sont nécessaires, l'entrepreneur sélectionné devra les exécuter selon les règles de l'art et l'usage courant.

24. Garage : fissures

[90] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence de fissures à la dalle de béton du plancher du garage. Selon l'Administrateur, il s'agit de fissures sans conséquences provoquées par le retrait du béton lors du curage. Il s'agit d'une situation connue dans l'industrie.

[91] En l'absence de preuve contraire, l'arbitre soussigné confirme la décision de l'Administrateur sur ce point.

25. Banc de bois : Finition

[92] Les Bénéficiaires retirent leur demande concernant cet item.

26. Plancher : craquement

- [93] L'Administrateur avait refusé la demande des Bénéficiaires parce qu'il n'était pas parvenu à constater la situation lors de son inspection.
- [94] À la visite des lieux, M. Simard, représentant de l'Administrateur, a pu constater que le plancher craque effectivement et s'engage à faire la vérification nécessaire et faire les correctifs qui s'imposent s'il y a lieu.
- [95] L'arbitre soussigné, prenant acte de l'engagement de son représentant, ordonne à la Garantie de faire faire les vérifications requises et les corrections qui s'imposent s'il y a lieu.

27. Placoplatre : Fissures

- [96] Le règlement sur le plan de garantie prévoit que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels que les fissures et les rétrécissements sont exclues de la garantie.
- [97] En fonction des explications qu'il a reçues, le Bénéficiaire dit accepter la décision de l'Administrateur de sorte que l'arbitre n'a pas à intervenir.

28. Système central : humidificateur

- [98] Les Bénéficiaires dénoncent le fait que l'humidificateur a été installé mais que le contrôle n'a pas été installé.
- [99] Pour l'arbitre soussigné, l'entrepreneur qui accepte d'installer un humidificateur accepte également d'installer le contrôle; s'il n'installe pas le contrôle, il s'agit d'une malfaçon qu'il doit corriger.
- [100] En conséquence, l'entrepreneur sélectionné par la Garantie devra procéder à l'installation du contrôle de l'humidificateur selon les règles de l'art et les directives du fabricant.

- [101] Quant à un montant d'argent qui pourrait être dû à l'Entrepreneur, l'arbitre soussigné a déjà tranché la question dans les paragraphes précédents.
- [102] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un point de leur réclamation, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.
- [103] L'arbitre soussigné accorde à l'Administrateur un délai de trois mois (à compter de la date des présentes) pour réaliser les travaux décrits dans la présente sentence arbitrale. Pour des circonstances hors de son contrôle, l'Administrateur peut convenir d'un autre délai avec les Bénéficiaires.
- [104] L'arbitre soussigné, pour rendre ses décisions, a pris en compte la preuve documentaire et testimoniale faites à l'audience ainsi que les dispositions législatives et réglementaires.
- [105] Vu les circonstances exceptionnelles du dossier, il a également, comme le permet le règlement, fait appel à l'équité afin d'éviter l'enrichissement indu de l'Entrepreneur général Groupe Camaya au détriment des Bénéficiaires.
- [106] En conséquence, l'arbitre soussigné
- ORDONNE à l'Administrateur de mettre en œuvre les décisions contenues dans la présente sentence arbitrale, au plus tard dans les 3 mois des présentes,
 - CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier, BA. LLL
Arbitre