

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (DÉCRET 841-98)**

---

ENTRE :

NANCY MURPHY  
LUC LACHAMBRE

(LES « BÉNÉFICIAIRES »)

ET :

LA GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS  
NEUFS DE L'APCHQ INC.

(L'« ADMINISTRATEUR »)

ET :

GOYETTE, DUCHESNE & LEMIEUX INC.

(L'« ENTREPRENEUR »)

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Johanne Despatis
Comparutions pour les bénéficiaires :	Mme Nancy Murphy, bénéficiaire M. Luc Lachambre, bénéficiaire
Comparutions pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Véronique Racicot, procureure, assistée de : M. Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur
Comparutions pour l'entrepreneur :	M. Michel Lussier, entrepreneur assisté de : M. Denis Ouellette, gérant de projet M. Gaétan Genest
Date d'audience :	15 mars 2005
Lieu d'audience :	Repentigny, Québec
Date de la sentence :	5 avril 2005

## I

**LE RECOURS**

[1] Madame Nancy Murphy et monsieur Luc Lachambre, les bénéficiaires, contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Plan*, les éléments suivants de la décision rendue le 10 novembre 2004 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., l'administrateur :

« [...]

*Concernant les points qui suivent, nous sommes en présence de malfaçons apparentes qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment.*

[...]

**27. PIÈCE DE FINITION MANQUANTE AU FOYER DU SOUS-SOL**

28. [...]

**29. MOULURES NON PEINTES AU GARAGE**

**30. MODÈLE DE LA PORTE DE SERVICE DU GARAGE**

**31. LOUVRE ET LUMINAIRES ENCASTRÉS À PEINDRE DANS LE SOFFITE**

**32. ALUMINIUM BOSSELÉ SUR LE BOITIER DE LA PORTE AVANT**

33. [...]

*Concernant les points qui suivent, nous devons nous référer à l'article 4.2 du contrat de garantie, lequel article stipule que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.*

**34. FISSURES CAPILLAIRES À LA DALLE DU GARAGE**

**35. FISSURES CAPILLAIRES (2) AU PAREMENT D'AGRÉGAT**

*Concernant le point qui suit, nous sommes d'avis que la situation observée ne peut être considérée comme une malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment.*

**36. PERFORMANCE DU BAIN TOURBILLON ET THÉRAPEUTIQUE LAISSANT À DÉSIRER.**

[...] »

[2] Initialement, j'étais également saisie de la contestation par les bénéficiaires du point 26 : « *Moustiquaire manquant à la fenêtre du salon* ». Toutefois, l'entrepreneur ayant corrigé ce problème avant l'audience, je n'ai pas eu à me pencher sur cette question.

[3] J'étais également saisie de la contestation par les bénéficiaires des points 28 : « *Verre clair [...]* » et 33 : « *Espacement au coin droit des deux portes de garage* ». Au début de l'audience, monsieur Michel Lussier, représentant de Goyette, Duchesne et Lemieux inc., l'entrepreneur, a déclaré qu'il allait faire le nécessaire en vue de corriger ces problèmes d'ici le 15 avril 2005 de sorte que je n'ai pas eu à me pencher sur cette question. Je donnerai cependant acte de cette déclaration.

## II

### LES FAITS

[4] Les bénéficiaires ont signé l'acte de réception de leur résidence située au 1353 de la rue Primevères à Repentigny le 14 mai 2004. Il s'agissait d'une nouvelle propriété construite par Goyette, Duchesne et Lemieux inc., l'entrepreneur.

[5] Le document en question est intitulé *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment*. Ce document rempli par monsieur Michel Robert, vendeur au service de l'entrepreneur, au cours d'une inspection de la résidence réalisée avec les bénéficiaires comprend comme son nom l'indique une liste des travaux à parachever et des éléments à corriger ou à réparer. Monsieur Robert n'a pas été appelé à témoigner.

[6] Cette liste comporte notamment les mentions suivantes :

**« Éléments à parachever**

*[...] luminaire ext, a installé, [...] porte arrière et avant a changé cause grafigné, contour de bord de façade grafignée*

*[...]*

**Éléments à corriger et à réparer**

*Joint de céramique foyer, peinture la louve, [...]*

**Autres travaux**

*Réparations générales* » [sic]

[7] Les bénéficiaires ont fait savoir à l'entrepreneur en juillet 2004 qu'ils étaient insatisfaits de ses interventions censées corriger ou parachever certains des éléments dénoncés ainsi que d'autres problèmes non signalés à la réception et qu'ils estimaient couverts par le *Plan* à un titre ou à un autre, ce dont ils ont avisé l'administrateur quelques semaines plus tard.

[8] Par la suite, monsieur Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur au service de l'administrateur, a procédé à une visite des lieux le 20 octobre 2004 en vue de vérifier ce qui en était des problèmes dénoncés. Il a fait rapport le 10 novembre suivant, rapport dont l'essentiel pertinent à nos fins est reproduit plus haut.

[9] Insatisfaits de certaines des conclusions du rapport de l'inspecteur-conciliateur, les bénéficiaires ont donc présenté la demande d'arbitrage suivante : (extraits)

*« Voici donc les points dont nous demandons une révision de la décision rendue par l'APCHQ, via son inspecteur, monsieur Rocheleau.*

*Aux pages 7 & 8 du rapport,*

*[...]*

*27 Il ne s'agit pas d'une pièce de finition manquante mais bel et bien d'une erreur d'installation de la céramique autour du foyer. Ce point est inscrit au deuxième paragraphe, cinquième ligne.*

*28 Suite à notre rencontre avec le gérant de projet lors de la visite d'inspection [...], monsieur Michel Robert, ce dernier nous mentionna que pour ce qui est des erreurs de modèle pour les portes, il fallait voir avec monsieur Lussier. Toutefois, ce dernier n'a jamais voulu nous rencontrer quel que soit le sujet dont nous désirions discuter et ce point n'a jamais été réglé. Toutefois, sur les plans signés, ce n'est pas le bon modèle de porte qui a été installé.*

*29 Le point n'est pas libellé correctement. Il aurait fallu lire que c'est les joints de latex sur les moulures installées dans le garage qui n'ont pas été faits. Ce point apparaît dans le libellé réparations générales apparaissant au troisième paragraphe, à la première ligne.*

*30 Idem à 28, sauf qu'en plus, nous avons identifié au gérant de projet que les deux portes extérieures étaient grafignées et que pour ce qui est de la porte arrière, en plus ce n'était pas le bon modèle. Ce point apparaît au premier paragraphe, septième ligne.*

*31 Ce point apparaît au second paragraphe, sixième ligne. De plus, je ne pouvais pas savoir pour les luminaires encastrés puisque les luminaires extérieurs n'étaient alors pas encore installés (voir premier paragraphe, quatrième ligne).*

*32 Ce point est bien indiqué et est inscrit au premier paragraphe à la huitième ligne.*

*33 Ce point n'a malheureusement pas été clairement identifié mais lors de notre rencontre avec le gérant de projet, ce dernier avait pris la peine d'inscrire le point réparations générales qui se voulait en quelque sorte un item « fourre-tout » qui englobait toutes les réparations mineures que nous pourrions identifier. Ce point n'a été décelé qu'après avoir pris possession de la résidence et il est clair que c'est dû à une erreur d'installation de la part de l'entrepreneur. Je ne vois pas pourquoi nous serions responsable de faire corriger une telle erreur, qui soit dit en passant, permet une importante infiltration d'air dans le garage, ce qui nous occasionne des frais supplémentaires de chauffage.*

*34 OK, sauf qu'il y a des infiltrations d'eau par le bas des portes de garages, causées par une encave dans le béton, juste sous les portes de garages. Ce point a été souligné au gérant de projet, monsieur Denis Ouellet, le 9 septembre 2004.*

*35 OK, sauf que si jamais un morceau se détache du mur de la bâtisse, j'aimerais savoir qui sera alors responsable ???*

*36 Je tiens à souligner ici que nous devons, comme client, être en mesure de jouir pleinement des accessoires achetés et installés par l'entrepreneur. Nous n'avons malheureusement pas la possibilité de tirer profit de l'extra chargé par le plombier pour le bain tourbillon et que nous ne sommes pas satisfait de l'installation effectuée puisqu'elle ne répond pas aux critères de performance établies pour ce type de bain.*

*[...] »*

[10] Je résume dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve présentés à l'égard des points restés en litige.

[11] **Point 27: Pièce de finition manquante au foyer du sous-sol**

[12] Monsieur Lachambre explique qu'à la suite d'une modification au contrat de construction, il avait été convenu que l'entrepreneur installerait au sous-sol le foyer qui devait initialement se trouver au salon. Un dénommé Michel Aubut, représentant de l'entrepreneur, l'aurait alors assuré que bien que malgré le fait que le foyer excéderait du mur d'environ un quart de pouce, la finition allait permettre de corriger cette situation. Cette dernière s'explique du fait que la profondeur de l'ouverture destinée à recevoir le foyer au sous-sol était moindre que celle de l'orifice prévu au salon.

[13] Quoi qu'il en soit, affirme monsieur Lachambre, la finition autour du foyer n'a pas permis de corriger la situation puisque le foyer continue d'excéder malgré la finition, un fait que j'ai pu observer lors de ma visite des lieux.

[14] Selon monsieur Lachambre, la pose d'une moulure d'ardoise autour du foyer réglerait le problème sans que l'on ait à refaire toute la finition.

[15] Monsieur Lachambre ajoute que ce problème a été dénoncé dans le document *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment* signé le 14 mai 2004 sous la mention « *Joint de céramique foyer* ».

[16] Pour sa part, l'inspecteur Rocheleau affirme avoir considéré ce point exclu de la couverture du *Plan* parce qu'il se serait selon lui agi d'une malfaçon apparente qui n'avait pas été dénoncée au moment de la réception du bâtiment.

[17] Pour sa part, l'entrepreneur affirme que la finition du foyer au sous-sol n'était pas incluse dans le contrat de sorte que la mention « *Joint de céramique* » inscrite à la réception ne pouvait pas viser les réparations demandées par les bénéficiaires.

[18] **Point 29 : Moulures non peintes au garage**

[19] Comme pour le précédent, monsieur Rocheleau explique ne pas avoir considéré ce point couvert par le *Plan* s'agissant selon lui d'une malfaçon apparente qui n'avait pas été dénoncée au moment de la réception du bâtiment.

[20] A ce sujet, le bénéficiaire affirme avoir effectivement dénoncé le problème sous la mention « *Réparations générales* ». Au surplus, explique monsieur Lachambre, la réclamation ne vise pas la peinture des moulures mais plutôt le fait qu'aucun joint de latex n'a été fait sur les moulures installées.

[21] Tout en reconnaissant l'absence des joints de latex en question, l'entrepreneur affirme que ceux-ci font partie du travail de peinture en outre que la peinture du garage n'était pas comprise dans le contrat, ce qu'a d'ailleurs reconnu monsieur Lachambre.

[22] **Point 30 : Modèle de la porte de service du garage**

[23] Monsieur Lachambre affirme que cette porte ne correspond pas à celle convenue dans son contrat avec l'entrepreneur. Au surplus, ajoute-t-il, il avait été convenu au moment de la réception de sa résidence que la porte arrière serait changée puisqu'elle était égratignée à plusieurs endroits, ce que ma visite des lieux a également permis de constater. Monsieur Lachambre ajoute qu'il demande en fait que la porte soit changée en raison des égratignures et

que sa réclamation auprès de l'administrateur visait à assurer qu'elle le soit par une autre du modèle convenu au départ. Il s'en remet à cet égard, à un document intitulé « *Annexe à la liste de choix de couleur* » où il est écrit : « *Entrée de garage : MOURK (service)* ». Or, selon monsieur Lachambre la porte installée n'est pas du modèle mentionné dans cette annexe à son contrat d'achat.

[24] Selon l'inspecteur Rocheleau, la réclamation qui fait l'objet de son rapport ne concernait pas un problème d'égratignure mais plutôt le fait que la porte installée n'aurait pas correspondu au modèle convenu, un autre problème apparent à la réception et qui n'aurait pas été dénoncé à temps.

[25] Pour sa part, l'entrepreneur nie que le modèle de porte installé ne soit pas celui convenu au contrat. Selon lui, il n'avait pas été convenu d'installer le modèle de porte MOURK pour l'entrée de la porte de service du garage.

[26] **Point 31 : Louvre et luminaires encastrés à peindre dans le soffite.**

[27] Monsieur Rocheleau reconnaît que les travaux concernant la louvre à peindre avaient bel et bien été dénoncés contrairement à ce qu'affirme son rapport. Il s'en explique du fait de sa difficulté à déchiffrer le document rempli au moment de la réception du bâtiment.

[28] Il ajoute toutefois que ce qui avait été dénoncé relativement aux luminaires ne concernait que leur installation, ce qui avait été fait par l'entrepreneur mais que rien ne concernait leur couleur.

[29] Monsieur Lachambre reconnaît qu'il n'avait pas été question de la peinture des luminaires au moment de la réception du bâtiment puisque ces derniers n'avaient pas été installés. Il ajoute toutefois que s'il avait su que l'entrepreneur installerait des luminaires blancs, il aurait demandé qu'on les peinture de la même couleur que la louvre.

[30] **Point 32 : Aluminium bosselé sur le boîtier de la porte avant.**

[31] Monsieur Rocheleau explique concernant cet élément ne pas l'avoir considéré couvert par le *Plan* puisque qu'il s'agissait selon lui d'une malfaçon apparente non dénoncée au moment de la réception du bâtiment.

[32] Le bénéficiaire répond essentiellement que ce point a été dénoncé sous la mention « *Contour de bord de façade grafiagné* » et il n'a pas été contredit à cet égard.

[33] **Point 34 : Fissures capillaires à la dalle du garage et Point 35 : Fissures capillaires (2) au parement d'agrégat.**

[34] Monsieur Rocheleau a constaté la présence de fissures capillaires à la dalle du garage et au parement d'agrégat. Toutefois, selon lui, il s'agit de fissures de retrait résultant du comportement normal des matériaux et qui n'ont aucune conséquence sur la structure du bâtiment. Selon lui, elles ne seraient pas couvertes par le *Plan*. Son témoignage n'a pas été contredit.

[35] **Point 36 : Performance du bain tourbillon et thérapeutique laissant à désirer**

[36] Selon monsieur Rocheleau, cet élément est exclu du *Plan*, ce qu'a d'ailleurs reconnu monsieur Lachambre.

### III

#### PLAIDOIRIES

##### Les bénéficiaires

[37] L'essentiel de l'argumentation des bénéficiaires se retrouve dans leur demande d'arbitrage. Concernant les points 27, 29, 30, 31 et 32, les bénéficiaires affirment que ces éléments ont bel et bien été dénoncés au moment de la réception du bâtiment.

[38] Au sujet des points 34 et 35, les bénéficiaires reconnaissent qu'il s'agit de fissures capillaires et concernant le point 36, que ce point n'est pas couvert par le *Plan*.

##### L'administrateur

[39] Se tournant d'abord vers les points 27, 29, 30 et 32, M<sup>e</sup> Racicot soutient qu'il s'agit de malfaçons apparentes non dénoncées au moment de la réception du bâtiment contrairement aux exigences du *Plan* relativement aux malfaçons et vices apparents à la livraison.

[40] Quant au point 31, tout en reconnaissant que la louvre à peindre avait été dénoncée, la procureure réitère comme l'inspecteur que cela n'a pas été fait au sujet de la peinture des luminaires.

[41] Quant aux points 34 et 35, i.e. les fissures, la procureure invoque l'article 12 du *Plan* et soutient que la preuve ne permet pas de conclure qu'il s'agisse d'autre chose que de fissures de retrait expressément exclues du *Plan*.

[42] Enfin, elle souligne relativement au point 36 que les bénéficiaires ont eux-mêmes reconnu que ce point était exclu de l'application de la garantie.

#### IV

#### ANALYSE ET DÉCISION

[43] Le litige porte sur les points 27, 29, 30, 31, 32, 34, 35 et 36 de la décision rendue le 10 novembre 2004 par l'administrateur, soit les seuls que vise la demande d'arbitrage présentée par les bénéficiaires.

[44] Juridiquement, toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions au moyen d'une preuve prépondérante. Également l'article 2804 du *Code civil du Québec* nous indique en quoi consiste la prépondérance de la preuve:

*« La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »*

[45] Je dois donc décider du bien fondé du présent recours suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve présentée. Je traiterai distinctement de chacun des points.

[46] Je traiterai d'abord des points 27, 29, 30, 31, 32; puis des points 34 et 35; et finalement du point 36.

[47] **Les points 27, 29, 30, 31 32**

[48] Les points 27, 29, 30, 31 et 32 soulèvent la question de la conformité de ces réclamations aux exigences du *Plan* dans la mesure où selon l'administrateur ces réclamations n'auraient pas

été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment. En revanche, les bénéficiaires soutiennent que ces points ont bel et bien été dénoncés.

[49] Le premier paragraphe de l'article 10 du *Plan* se lit ainsi :

« *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 bénéficiaires n'a pas emménagé, dans les trois 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 bénéficiaires n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;*

[...] »

[50] Il ressort des alinéas qui précèdent que la seule existence d'une malfaçon apparente, au moment de la réception, ou encore, l'inachèvement de travaux observable au moment de la réception, ne sont pas suffisants selon le *Plan* pour donner ouverture à un recours en faveur d'un bénéficiaire. En effet, il faut que ces situations aient été en outre dénoncées par écrit, au moment même de la réception du bâtiment, ou dans les trois jours qui suivent si le bénéficiaire n'avait pas encore emménagé.

[51] Ainsi, lorsque la preuve présentée révèle qu'une malfaçon ou l'inachèvement de travaux apparents à la réception n'ont pas été dénoncés par écrit à ce moment, il y aura lieu pour l'arbitre de rejeter pareille réclamation puisque formulée en contravention d'une exigence formelle du *Plan* à laquelle il appert que l'arbitre ne soit pas habilitéée à passer outre.

[52] **Point 27 : Finition du foyer**

[53] Selon la preuve, le problème rapporté au point 27, sans égards à son libellé, n'a pas été dénoncé par écrit au moment de la réception du bâtiment. En effet, selon le document *Liste préétablie des éléments à vérifier et réception du bâtiment*, ce qui a été dénoncé concerne les joints de céramique du foyer et non une erreur d'installation ou de finition du foyer.

[54] Au surplus, l'examen de la lettre transmise par les bénéficiaires à l'entrepreneur en juillet 2004, puis à l'administrateur en août, révèle que le problème concernant les joints de céramique et celui traité par l'inspecteur dans son rapport qu'il a intitulé « *Pièce de finition manquante* » y

sont mentionnés distinctement. En effet, dans leur lettre les bénéficiaires mentionnent dans la liste des problèmes : [page 9]

« *Refaire les joints de céramique (SDB – Maitres & Foyers)*

[...]

*Réparer l'erreur d'installation autour du foyer du sous-sol »*

[55] De plus, selon la preuve non contredite, la finition du sous-sol y compris autour du foyer n'était pas comprise dans le contrat intervenu entre l'entrepreneur et les bénéficiaires. Elle n'est donc pas couverte par le *Plan*

[56] Pour toutes ces raisons, la réclamation des bénéficiaires concernant le point 27 doit être rejetée.

[57] **Point 29 : Moulures non peintes au garage**

[58] Le point 29 n'a pas selon la preuve prépondérante été dénoncé au moment de la réception du bâtiment.

[59] En effet, même en prenant pour acquis que l'ajout de joints de latex sur les moulures serait distinct de la peinture même de ces moulures, il n'empêche que ce point n'a pas selon la preuve prépondérante été dénoncé au moment de la réception du bâtiment.

[60] En effet, d'une part, j'estime que la preuve prépondérante ne permet pas de considérer cet élément somme toute assez pointu et précis comme étant visé par la mention « *Réparations générales* » qui apparaît à la *Liste préétablie d'éléments à vérifier*. D'autre part, la preuve a clairement révélé que la peinture du garage n'était pas comprise au contrat intervenu avec l'entrepreneur. Or, les bénéficiaires ne m'ont présenté aucun élément de preuve ni argument qui permettraient raisonnablement de conclure que les joints de latex n'auraient pas été compris dans le travail de peinture.

[61] Pour ces raisons, la réclamation à ce sujet est rejetée.

[62] **Point 30 : Modèle de la porte de service du garage**

[63] Selon le témoignage non contredit de monsieur Lachambre, les erreurs alléguées au sujet du modèle des portes avaient été discutées avec monsieur Robert lors de la réception du bâtiment, ce dernier lui aurait alors dit de s'adresser directement à l'entrepreneur.

[64] Une chose est sûre : les égratignures sur la porte ont été dénoncées par écrit au moment de la réception et l'entrepreneur s'était alors engagé par l'entremise de son gérant de projet à changer cette porte, ce qu'il n'a pas fait.

[65] La preuve prépondérante démontre que monsieur Lachambre avait mentionné dans sa lettre du 6 juillet que la porte qui devait être remplacée devait l'être par une autre qui soit conforme au contrat. Selon la preuve, monsieur Lachambre signalait tout au plus que la porte à installer pour remplacer celle endommagée par des égratignures devait être du modèle convenu, i.e. le modèle MOURK. La preuve présentée ne permet pas de retenir la prétention selon laquelle le choix de porte n'aurait pas été convenu au départ.

[66] La réclamation des bénéficiaires à cet égard doit être accueillie.

[67] **Point 31 : Louvre et luminaires encastrés à peindre dans le soffite.**

[68] L'administrateur a reconnu que le rapport de l'inspecteur était inexact à ce sujet et que les travaux à compléter au niveau de la louvre avaient bel et bien été dénoncés au moment de la réception du bâtiment. Cette situation n'ayant pas été corrigée, la réclamation des bénéficiaires concernant la peinture de la louvre est donc accueillie.

[69] Qu'en est-il de la peinture des luminaires encastrés ? Au moment de la réception du bâtiment ces derniers n'avaient pas encore été installés de sorte qu'il était impossible pour les bénéficiaires d'en dénoncer la couleur. L'entrepreneur les a bel et bien installés par la suite mais il les a choisis blancs et ne les a pas peints.

[70] Dans la mesure où j'ordonne à l'entrepreneur de peindre la louvre, il m'apparaît raisonnable et équitable dans les circonstances, d'ordonner que les luminaires soient également peints à la même occasion et de la même couleur.

[71] Pour ces raisons, la réclamation relative au point 31 est donc accueillie.

[72] **Point 32 : Aluminium bosselé sur le boîtier de la porte avant**

[73] Au sujet de la question de la dénonciation ou non de ce problème à la réception, la preuve prépondérante révèle que ce point avait bel et bien été dénoncé au moment de la réception du bâtiment sous la mention « *Contour de bord de façade graffignée* ».

[74] La visite des lieux a effectivement permis de constater que le contour de la porte était bosselé et grafigné et donc que le problème n'avait pas été corrigé. La réclamation relative au point 32 est donc accueillie.

[75] **Points 34 et 35 : Fissures à la dalle du garage et fissures capillaires au parement d'agrégat.**

[76] Ma visite des lieux m'a permis de constater la présence de ces fissures que pour sa part l'administrateur a imputées au comportement normal des matériaux, ce qu'a d'ailleurs reconnu les bénéficiaires.

[77] L'alinéa 2 du paragraphe 12 (1) du *Plan* exclut de son champ d'application « *les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements.* » Cela étant, ces réclamations sont donc rejetées.

[78] **Point 36 : Performance du bain tourbillon et thérapeutique laissant à désirer.**

[79] Il est admis que ce point est exclu du champ d'application du *Plan* et par conséquent je n'ai pas à en traiter sinon pour dire que cette réclamation est mal fondée et donc rejeter.

## V

### **CONCLUSION ET DISPOSITIF**

[80] Pour toutes les raisons qui précèdent, les réclamations concernant les points 27, 29, 34, 35 et 36 sont rejetées.

[81] En revanche les réclamations concernant les points 30, 31 et 32 sont accueillies.

[82] J'ordonne en conséquence à l'entrepreneur de :

- Remplacer la porte de service du garage par une porte de modèle MOURK [point 30]
- De peindre la louvre et les luminaires encastrés de la soffite de la couleur convenue [point 31]

- D'apporter les correctifs nécessaires pour corriger l'aluminium graffigné et bosselé sur le boîtier de la porte avant, tout en s'assurant que sa couleur demeure la même que celle de la porte. [point 32]

[83] J'ordonne à l'entrepreneur de procéder sans délai à ces travaux et à défaut de l'être par ce dernier, qu'il y soit procédé par l'administrateur en conformité du *Plan*.

[84] Je prends acte de l'entente intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier corrigera d'ici le 15 avril prochain les problèmes mentionnés aux points 28 et 33 du rapport de l'administrateur.

[85] Conformément aux dispositions de l'article 123 du *Plan*, les coûts des présentes sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 5 avril 2005

---

Johanne Despatis, avocate  
Arbitre