

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

No. de référence de G.A.M.M.: 059237  
Nos. de référence de l'arbitre:  
13 185-4 / 13 185-4-1 / 13 185-4-2

**GROUPE D'ARBITRAGE ET DE  
MÉDIATION SUR MESURE  
(G.A.M.M.)**

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

Montréal, le 6 septembre 2005

---

**MARIO PITRE**  
-et-  
**ANITA CHAN**

« Bénéficiaires » / Demandeurs

c.

**LES DÉVELOPPEMENTS GROUPE  
MONTCLAIR BOIS FRANC INC.**

« Entrepreneur » / Défenderesse

-ET-

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE  
L'A.P.C.H.Q. INC.**

« Administrateur » / Mise en cause

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

**APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE  
ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA  
DÉCISION SUIVANTE:**

## 1. FAITS ET PROCÉDURES

L'audition réunit trois (3) demandes d'arbitrage des Bénéficiaires concernant le contenu de trois (3) rapports d'inspection datés respectivement du 24 novembre 2004, du 18 janvier 2005 et du 6 mai 2005. Les deuxième et troisième demandes d'arbitrage portent sur certains points qui avaient fait l'objet de la première demande d'arbitrage, mais qui, par ailleurs, font l'objet de décisions supplémentaires subséquentes de l'Administrateur concernant ces points.

Le Tribunal d'arbitrage a procédé à l'audition des trois (3) demandes d'arbitrage le 13 juillet 2005 et rend une seule sentence pour les trois (3) demandes d'arbitrage.

Le Tribunal d'arbitrage a fait une reconstitution complète des faits dans la décision du soussigné rendue le 24 mars 2005 concernant une objection préliminaire au motif de tardiveté du recours<sup>1</sup>. En complément aux faits mentionnés dans cette décision, le Tribunal d'arbitrage ajoute que les rapports du 18 janvier 2005 et du 6 mai 2005 ont été émis en raison d'inspections supplémentaires.

## 2. QUESTIONS EN LITIGE

Est-ce que les faits allégués par les Bénéficiaires constituent des malfaçons qui bénéficient d'une protection d'une durée d'un (1) an conformément à l'article 10, alinéa 3 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « *Règlement* ») ou, encore, constituent-ils des vices cachés, lesquels bénéficient d'une protection de trois (3) ans en vertu de l'article 10, alinéa 4 du *Règlement* ?

---

<sup>1</sup> *Chan c. Les Développements Groupe Montclair Bois franc Inc.*, G.A.M.M. rendu le 24 mars 2005 (arbitre Jeffrey Edwards).

### 3. ANALYSE ET DÉCISION

Considérant que les décisions émises par l'Administrateur sont présentées sous forme de « point par point », et compte tenu que la réclamation des Bénéficiaires est articulée autour de cette même formulation, la présente sentence arbitrale suit cette même présentation.

**Point 1: Fonctionnement de la serrure de la porte principale**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 300,00 \$)

Les Bénéficiaires se plaignaient, lors de la prise de possession de leur résidence, que la serrure de la porte principale ne fonctionnait pas correctement. L'Entrepreneur a donc procédé à la réparation de ladite serrure, laquelle fonctionne désormais bien. Cependant, les Bénéficiaires allèguent qu'à l'origine, ils avaient une seule clé pour les 2 serrures, c'est-à-dire, la serrure de la porte principale et la serrure de la porte du garage. Maintenant, ils ont des clés distinctes pour chaque serrure. Ils demandent donc à ce que le présent Tribunal d'arbitrage exige de l'Entrepreneur que ce dernier procède au changement et à l'installation d'une nouvelle serrure et fasse les changements requis à la porte afin que les Bénéficiaires ait une serrure, sur la porte principale, qui aura la même clé que celle de la porte du garage. En résumé, les Bénéficiaires demandent à avoir une seule clé pour les deux (2) portes.

L'Entrepreneur plaide que, lors de la réparation, il a remis la clé au Bénéficiaire, Mario Pitre, lequel l'a accepté. Il aurait pu, à ce moment, s'opposer à ce qu'il y ait deux (2) clés différentes mais il ne l'a pas fait. Le Bénéficiaire a donc accepté ce changement et ne peut maintenant s'en plaindre.

Le Tribunal d'arbitrage considère cette réponse de l'Entrepreneur bien fondée. De plus, il n'y a pas de malversation en question. Ce point n'est donc pas retenu.

**Point 4: Frottement des portes françaises donnant à la cuisine et au vestibule**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 400,00 \$)

Cette demande des Bénéficiaires a été reconnue par l'Administrateur. Les travaux étaient, lors de l'audition de la présente affaire, en cours. Puisque la décision de l'Administrateur favorise les Bénéficiaires, il paraît superflu d'intervenir davantage.

L'Administrateur est, par ailleurs, lié par sa décision du 18 janvier 2005 et devra, advenant que la réparation ne soit pas adéquate, suite à une nouvelle inspection de l'inspecteur-conciliateur, exiger de l'Entrepreneur qu'il refasse les travaux requis et, à défaut, de procéder à faire faire la réparation par un autre entrepreneur. Ce point est donc rejeté.

**Point 9: Fonctionnement du gond à la tête des portes françaises de la cuisine**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 200,00 \$)

Lors de la présente audition, les travaux demandés étaient faits. Considérant que ce point est réglé et réalisé, le tribunal d'arbitrage considère qu'il n'est pas compétent pour statuer à cet égard.

**Point 13: Égratignures sur la surface du balcon terrasse arrière et coloration de l'une des marches pour y accéder**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 2 000,00 \$)

Les Bénéficiaires se plaignent qu'il y ait des égratignures sur leur balcon arrière. Or, ce point fut reconnu par l'Administrateur. Les travaux sont en cours. Au surplus, ce problème a été soumis à une nouvelle inspectrice-conciliatrice (Madame Marie-Claude Laberge) de l'Administrateur. Cette inspectrice-conciliatrice statuera sur le caractère adéquat des travaux. En conséquence, ce point n'est pas retenu.

**Point 15: Section de garde-corps manquante du côté gauche de l'escalier avant**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 1 000,00 \$)

En vertu de l'article 12, alinéa 9 du *Règlement*, la garantie ne couvre pas les éléments liés au terrassement ou les éléments de travaux à l'extérieur du bâtiment. Le garde-corps n'étant pas

attaché au bâtiment et faisant parti du terrassement, il n'est donc pas couvert par la garantie. Le présent Tribunal d'arbitrage n'a d'autre choix que de ne pas retenir ce point. Toute entente privée entre les parties continue de les lier.

**Point 16: Plancher de bois franc de la salle familiale du sous-sol (égratignures et déformation concave)**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 10 000,00 \$)

Lors de l'audition, les problèmes d'égratignures et de déformation concave étaient réglés. Les travaux ont été faits selon les recommandations de l'Administrateur et, à ce jour, aucune preuve n'a été soumise à l'effet que le problème ait récidivé ou qu'il soit sur le point de récidiver. Lors de la visite des lieux, le présent Tribunal d'arbitrage a constaté que les travaux effectués étaient impeccables.

Selon le témoignage de Monsieur Marcel Julien, ingénieur et expert mandaté par les Bénéficiaires, l'humidité provenant d'une source inconnue serait la cause probable de la déformation concave passée. Il a émis également diverses hypothèses concernant d'autres sources possibles. À son avis, étant donné que le problème à l'origine de la déformation n'a pas été réglé mais uniquement ses manifestations, il faut tout refaire en cernant cette fois la cause précise. Il se dit d'avis qu'il existe une possibilité peut-être même une probabilité que le problème revienne.

Selon l'Administrateur et l'Entrepreneur, la cause initiale était une pose inadéquate et en violation des règles de l'art des planches de bois franc. Ce problème est réglé et la solution est permanente.

Avec respect pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage est d'avis qu'il y a une preuve insuffisante, selon la prépondérance de la preuve, que le problème n'est pas réglé. La preuve au soutien de l'hypothèse que le problème reviendra n'est pas d'une ampleur suffisante pour établir une prépondérance. En conséquence, ce point n'est pas retenu.

**Point 18 : Présence de taches de corrosion sur le linteau d'acier de la porte patio arrière au sous-sol**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 500,00 \$)

À cet égard, les travaux correctifs ont été faits. À ce stade, il s'agit d'une question d'appréciation des travaux, laquelle appréciation a été soumise à la nouvelle inspectrice-conciliatrice dans le dossier. Le Tribunal d'arbitrage tient à souligner qu'à cet égard, l'Entrepreneur a été très collaborateur en faveur des Bénéficiaires. En effet, l'Administrateur avait rendu une décision qui était partiellement favorable aux Bénéficiaires et partiellement défavorable à eux. Il avait exigé de l'Entrepreneur qu'il repeigne certains linteaux seulement. Cependant, l'Entrepreneur a tout de même repeint tous les linteaux. En conséquence, puisqu'il s'agit d'une question d'appréciation de travaux déjà faits, le point est sans objet dans le présent arbitrage. Le Tribunal d'arbitrage décline compétence.

**Point 19 : Moulures de finition des gardes de porte de longueur différente par rapport aux autres dans le garage**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 400,00 \$)

Les Bénéficiaires se plaignent que les moulures autour des portes qui sont situées dans le garage ne sont pas toutes de la même longueur. Par ailleurs, le *Règlement*, à l'article 10, alinéa 2, prévoit que les malfaçons apparentes doivent être déclarées lors de la réception de l'ouvrage pour être couvertes par la Garantie. Les Bénéficiaires plaident n'avoir pas bien compris leurs obligations de faire des réserves par écrit selon la loi et le *Règlement*. Cette obligation est clairement stipulée au paragraphe 6.1 du contrat de garantie (pièce A-1), lequel a en tout temps été en la possession des Bénéficiaires. En conséquence, il en allait de leur responsabilité de signaler toute déficience apparente quant au travail non fait ou mal fait et, en conséquence, ces derniers doivent vivre avec les conséquences de leur omission. Ce point n'est donc pas retenu.

**Point 20 : Égratignures à quelques carreaux vitrés des portes françaises de la cuisine**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 700,00 \$)

Les égratignures aux carreaux vitrés étaient apparentes lors de la réception du bâtiment et les Bénéficiaires n'ont fait aucune réserve, lors de la réception, à cet effet. Les Bénéficiaires considèrent que le nombre de carreaux impliqués est très important. Une entente est cependant

intervenue entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires à l'effet que l'Entrepreneur accepte de changer un carreau vitré. Le présent Tribunal d'arbitrage prend acte de ladite entente (dont copie est annexée à la présente décision). En ce qui concerne les autres carreaux vitrés, puisque les égratignures étaient apparentes et que les Bénéficiaires n'ont pas fait de réserve à cet égard lors de la réception, ce point n'est pas retenu.

**Point 21 : Légères encoches aux mains courantes de l'escalier entre le sous-sol et l'étage**  
(Coût approximatif des travaux correctifs : 300,00 \$)

Il a été constaté, lors de la visite des lieux, que les encoches sur les mains courantes sont, d'une part, minimales et, d'autre part, qu'elles sont couvertes de vernis. En conséquence, si elles sont couvertes de vernis, elles étaient présentes lors de la réception du bâtiment puisque l'Entrepreneur a livré des mains courantes vernies. Les encoches étaient apparentes et n'ont fait l'objet d'aucune réserve lors de ladite réception. En conséquence, ce point n'est pas retenu.

**Point 22 : Finition ou remplacement des contremarches de l'escalier avant**  
(Coût approximatif des travaux correctifs : 5 000,00 \$)

Les Bénéficiaires demandent de refaire au complet l'escalier du perron en raison de l'apparence insatisfaisante, à leur avis, de divers aspects des marches. Lors de l'audition, l'inspecteur conciliateur Rénald Cyr a admis que n'eût été du fait que la malfaçon était apparente lors de la réception, il aurait demandé à l'Entrepreneur de procéder au minimum au meulage desdites marches. Cependant, puisque ce point n'a pas été dénoncé lors de la réception, il n'eût d'autre choix que de refuser cette demande de la part des Bénéficiaires. Le présent Tribunal d'arbitrage ne voit aucune raison d'intervenir sur la décision de l'inspecteur-conciliateur puisque, effectivement, ce dont il est question ici relève de l'apparence et cet aspect était sûrement apparent lors de la réception et n'a fait l'objet d'aucune réserve. Ce point n'est donc pas retenu.

**Point 23 : Têtes de clous et de vis apparentes sur certains murs et plafonds**  
(Coût approximatif des travaux correctifs : 15 500,00 \$)

Le Tribunal d'arbitrage a constaté, lors de la visite des lieux, qu'effectivement, des têtes de clous et de vis sont parfois visibles sur certains murs et plafonds de la résidence. Selon les

Bénéficiaires et leur expert, le problème est omniprésent et grave. L'expert Julien, ingénieur, affirme avoir arrêté de les compter après avoir repéré au moins trente (30) endroits où apparaissaient des têtes de clous et de vis, sur l'ensemble des murs et plafonds. Les Bénéficiaires demandent de les faire toutes disparaître, ce qui implique de refaire au complet l'ensemble des murs et des plafonds, principalement au rez-de-chaussée, au premier étage et au deuxième étage.

Selon l'Administrateur et l'Entrepreneur, il n'est pas anormal de retrouver jusqu'à une vingtaine ou même une trentaine de tels endroits dans une résidence de cette envergure, surtout dans la cage d'escalier, lieu où les matériaux sont susceptibles de travailler et de rétrécir plus qu'aux autres endroits avec le séchage.

Le Tribunal d'arbitrage décide que le problème mérite d'être corrigé à trois (3) endroits différents pour être conforme aux normes. Le Tribunal d'arbitrage désigne l'un des endroits à corriger, à savoir dans la cage d'escalier, entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étages, soit un endroit où plusieurs têtes de clous ou de vis sont très visibles. En ce qui concerne les deux (2) autres endroits qui devront être corrigés, le Tribunal d'arbitrage considère qu'il est plus approprié de permettre aux Bénéficiaires de les désigner, tout en créant un certain encadrement afin d'assurer le respect des droits des parties.

En conséquence, le Tribunal d'arbitrage considère que les règles de l'art n'ont pas été respectées, et que le nombre de têtes de clous et de vis est légèrement excessif. Il s'agit d'une malfaçon existante et non apparente au sens du *Règlement* en ce que le non respect des règles de l'art porte atteinte à la qualité, relativement haut de gamme, de ce bâtiment. En conséquence, l'Entrepreneur devra exécuter les travaux requis pour faire disparaître, et ce, selon les règles de l'art, lesdites têtes de clous et de vis aux endroits suivants soit : 1) sur le mur après la grande fenêtre et sur le côté gauche (en montant les escaliers) situé entre les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, dans la cage d'escalier (un pied carré), 2) deux (2) autres endroits mesurant également chacun un (1) pied carré, à être désignés par les Bénéficiaires. Le Tribunal d'arbitrage précise que les Bénéficiaires ne pourront exiger les travaux sur les murs entiers aux endroits désignés. Ce ne sera que les trois (3) espaces d'un pied carré qui devront être réparés.

**Point 25 : Encoche au plafond de la salle familiale du sous-sol**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 120,00 \$)

À cet égard, il a été démontré qu'une encoche au plafond de la salle familiale au sous-sol a été faite, une fois la construction terminée. D'une part, l'Entrepreneur nie toute responsabilité et, d'autre part, force est de conclure qu'il ne s'agit ni de parachèvement de l'ouvrage, ni de vice caché, ni de vice majeur. En conséquence, ce problème n'est pas protégé par la Garantie et ce point ne peut être retenu.

**Point 26 : Remboursement de factures pour fourniture de charnières pour la porte de la chambre froide et la porte de service du garage**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 150,00 \$)

Les Bénéficiaires exigent de l'Administrateur qu'il leur rembourse certaines factures pour des charnières qu'ils auraient achetées eux-mêmes. L'Administrateur n'a pu faire le constat de la demande des Bénéficiaires puisque ces derniers avaient déjà procédé à la réparation avant même la visite de l'Administrateur. Puisque la procédure prescrite selon le *Règlement* n'a pas été suivie et que l'Administrateur n'a pu vérifier s'il y avait malfaçon, ni se prononcer à ce sujet, ce point n'est pas retenu.

**Point 27 : Infiltration d'eau par la porte patio de la pièce arrière de la mezzanine et par la fenêtre de la cuisine**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 1 000,00 \$)

D'une part, ce point a été reconnu lors d'une décision supplémentaire émise par l'Administrateur et, d'autre part, ce point ne fait pas l'objet d'une demande d'arbitrage. Au surplus, le problème a été résolu quant à l'infiltration d'eau par la porte patio de la pièce arrière de la mezzanine. En ce qui concerne la fenêtre de la cuisine, l'Administrateur n'avait pas été en mesure de constater l'infiltration et celle-ci ne s'est d'ailleurs jamais reproduite. Le problème ne paraît plus exister. En conséquence, le présent Tribunal d'arbitrage n'a pas juridiction pour statuer à cet égard.

**Point 28 : Absence d'un butoir de porte pour la porte intérieure donnant accès au garage et la porte de service (coin avant gauche)**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 4 000,00 \$)

Lors de l'inspection de l'inspecteur-conciliateur, ce dernier avait suggéré aux Bénéficiaires d'installer un butoir puisque ceux-ci alléguaient un frottement du rail de la porte de garage sur le dessus de la porte intérieure. Par ailleurs, les Bénéficiaires ne voulant pas abîmer leur plancher ont refusé ladite solution. L'expert des Bénéficiaires suggère de refaire ou carrément de changer le cadre de la porte pour que la porte ouvre dans l'autre sens. Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, la preuve d'une malfaçon n'est pas établie. En plus, ce travail était apparent lors de la réception de l'ouvrage et celui-ci ne fit l'objet d'aucune réserve lors de la réception. En conséquence, ce point n'est pas retenu.

**Point 29: Légères égratignures à l'endroit du rail de la porte patio de la salle familiale du sous-sol**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 1 000,00 \$)

Les égratignures sur le rail de la porte patio, qui étaient très mineures au point de n'être presque pas observables lors de la visite des lieux, sont, selon les Bénéficiaires, le résultat de travaux qui ont été faits après la réception du bâtiment. Leur existence n'est pas perceptible. Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, il ne s'agit pas d'un problème reconnaissable aux termes du *Règlement* et ce point ne peut donc pas être retenu.

**Point 30 : Réparation aux arrêts de moustiquaire des fenêtres du salon (volet extrémité droite) et à la chambre des maîtres et demande d'une nouvelle fenêtre**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 1 000,00 \$)

Selon la preuve, lesdits arrêts de moustiquaire ont été brisés et subséquemment réparés. Or, les Bénéficiaires allèguent que lorsqu'ils exercent une pression (avec le pouce) sur les arrêts, ceux-ci ne semblent pas très solides. Les Bénéficiaires réclament l'installation d'une nouvelle fenêtre.

Par ailleurs, le Tribunal d'arbitrage a constaté que les arrêts de moustiquaire fonctionnent bien. Selon le tribunal d'arbitrage, il n'est pas approprié de spéculer sur un bris éventuel et non

prouvé. Aucune preuve satisfaisante relativement à un problème de durabilité ou de solidité n'a été administrée lors de la présente audience. En conséquence, ce point n'est pas retenu.

**Point 33 : Tache sur le vernis au palier de l'escalier entre l'étage et la mezzanine**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 100,00 \$)

Les Bénéficiaires allèguent qu'il y a une tache sur le vernis au palier de l'escalier. Il s'agirait, selon leurs prétentions, d'un endroit où il y a un surplus de vernis causant un surplus de lustre. Il est d'environ un centimètre carré. Ce surplus de lustre n'est visible que sous un certain angle et selon un certain éclairage. Le présent Tribunal d'arbitrage ne considère pas qu'il s'agisse d'une malfaçon qui porte atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilité de l'immeuble. En conséquence, ce point est rejeté.

**Point 34 : Légère divergence de coloration du coulis de céramique au seuil de la porte d'entrée avant**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 50,00 \$)

En raison du fait que l'Entrepreneur avait installé la mauvaise porte principale lors de la construction, celle-ci a dû être changée ultérieurement. Par ailleurs, le coulis qui fut coulé lors de la seconde installation de la porte est d'une coloration qui est légèrement différente de la coloration initiale. De plus, ledit coulis a fissuré.

À l'origine, l'Entrepreneur avait offert aux Bénéficiaires d'installer un quart-de-rond afin de couvrir ce problème (craquement du coulis). Selon l'avis du Tribunal, les Bénéficiaires avaient, à tort, refusé la solution proposée par l'Entrepreneur. Cependant, lors de la visite des lieux, les Bénéficiaires ont accepté cette solution alors que l'Entrepreneur refuse maintenant de maintenir l'offre de faire ce travail. Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il s'agit d'une malfaçon au sens du *Règlement* et que, en conséquence, l'Entrepreneur devra installer un quart-de-rond au dit endroit, peint selon le choix des Bénéficiaires, ou à défaut la couleur choisie par l'Entrepreneur et les travaux devront être réalisés selon les règles de l'art.

**Point 35 : Retouche de peinture sur la surface de la porte d'entrée avant et remplacement de la porte**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 2 000,00 \$)

Les Bénéficiaires veulent une porte sans retouche, soit une nouvelle porte. Après visite des lieux et avec égard pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage considère que la retouche de peinture faite sur la porte d'entrée principale est acceptable et qu'il n'y a pas de malfaçon. En conséquence, ce point n'est pas retenu.

**Point 37 : Qualité de la finition du plancher de bois franc (lattes) près du seuil des portes françaises du vestibules**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 1 500,00 \$)

Le Tribunal d'arbitrage constate du document de réception de l'ouvrage qu'il n'y avait pas de réserve spécifique concernant ce point lors de ladite réception. Lors de la visite de l'inspecteur-conciliateur, ce dernier a demandé à voir le problème allégué. Les témoignages sont contradictoires et non concluants sur le fait que ce point spécifique ait été porté à l'attention de l'inspecteur-conciliateur. Au surplus, ce point était apparent lors de la réception. En conséquence, s'il s'agit d'une malfaçon, celle-ci était apparente et devait faire l'objet d'une réserve lors de la réception. Ce point est donc rejeté.

**Point 38 : Esthétisme à l'endroit de l'ancrage au plancher sous les portes françaises du vestibule et de la cuisine**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 300,00 \$)

D'une part, l'aspect de l'ancrage était apparent lors de la réception et n'a fait l'objet d'aucune réserve. D'autre part, selon la preuve de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, dans 99% des ventes, les propriétaires acheteurs ne veulent pas d'ancrage au plancher en raison du manque d'esthétisme. Puisque les Bénéficiaires ont voulu un ancrage dans la céramique, selon le Tribunal d'arbitrage, c'était leur choix. Il n'y a aucune preuve satisfaisante de solution de rechange valable à cet égard et l'aspect actuel est conforme aux normes. En conséquence, ce point n'est pas retenu.

**Point 40 : Dommages à deux panneaux de la porte de garage**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 3 000,00 \$)

Lors de la demande d'arbitrage, deux (2) panneaux étaient en jeu. Les Bénéficiaires se sont ultérieurement désistés quant à l'un d'eux. À ce stade, il ne reste qu'un seul panneau sur lequel le Tribunal d'arbitrage doit statuer. Le Bénéficiaire dit qu'il a droit à une porte de garage sans altération quelconque, car c'est ce qu'il a acheté, donc à une nouvelle porte de garage. Suite à la visite des lieux, le Tribunal d'arbitrage considère que le panneau est acceptable, qu'il n'y a aucune malfaçon portant atteinte à l'utilisation ou à la qualité de l'immeuble et, en conséquence, ce point n'est pas retenu.

**Point 41 : Pièces de quincaillerie manquantes et non installées aux portes coulissantes du vestiaire**

(Coût approximatif des travaux correctifs : 30,00 \$)

Lors de la réception de l'ouvrage, la pièce de quincaillerie manquante a été remise aux Bénéficiaires. Cette pièce s'installe à l'intérieur de la porte du vestiaire. En conséquence, cet aspect incomplet était apparent et les Bénéficiaires auraient dû le dénoncer lors de la réception s'ils n'étaient pas satisfaits. En conséquence, ce point n'est pas retenu.

**4. MONTANT EN LITIGE ET RÉPARTITION DES COÛTS**

Le montant en litige dans la présente instance est d'environ 50 550,00 \$, incluant les frais de matériaux et de main-d'œuvre, et considérant toute les demandes des Bénéficiaires. Voici la récapitulation :

<b>Point</b>	<b>Description</b>	<b>Coût approximatif des travaux correctifs (\$)</b>
1	Serrure de la porte principale	300,00 \$
4	Frottement des portes françaises	400,00 \$
9	Fonctionnement du gond des portes françaises	200,00 \$
13	Egratignures et coloration du balcon terrasse arrière	2 000,00 \$

15	Garde-corps manquant	1 000,00 \$
16	Plancher de bois franc du sous-sol	10 000,00 \$
18	Linteau d'acier de la porte patio	500,00 \$
19	Moulures de finition de longueur différente	400,00 \$
20	Egratignures aux carreaux vitrés	700,00 \$
21	Encoches aux mains courantes	300,00 \$
22	Finition des contremarches avant	5 000,00 \$
23	Têtes de clous et de vis	15 500,00 \$
25	Encoche au plafond de la salle familiale	120,00 \$
26	Remboursement de factures	150,00 \$
27	Infiltration d'eau	1 000,00 \$
28	Absence de butoir de porte	4 000,00 \$
29	Egratignures au rail de la porte patio	1 000,00 \$
30	Arrêts de moustiquaire	1 000,00 \$
33	Tache sur le vernis	100,00 \$
34	Divergence de coloration du coulis de céramique	50,00 \$
35	Retouche de peinture sur la porte d'entrée avant	2 000,00 \$
37	Finition du plancher de bois franc au seuil des portes françaises du vestibule	1 500,00 \$
38	Esthétisme de l'ancrage au plancher sous les portes françaises	300,00 \$
40	Panneaux de la porte de garage	3 000,00 \$
41	Pièces de quincaillerie manquante	<u>30,00 \$</u>
	<b>Total :</b>	<b>50 550,00 \$</b>

Considérant l'article 123 du *Règlement*, et puisque les Bénéficiaires ont eu raison sur au moins un (1) point, les frais de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

Par ailleurs, les Bénéficiaires ont demandé au présent Tribunal d'arbitrage de leur accorder leurs frais d'expertise, dont copies des factures ont été produites au dossier au montant de 1 854,99\$. Cependant, les frais d'expertise ne doivent être octroyés que dans la mesure où l'expertise a apporté une preuve utile et convaincante aux questions en litige. Compte tenu que le témoignage de l'expert, Monsieur Julien, ingénieur, a été d'une utilité limitée seulement dans ce dossier (considérant les demandes des Bénéficiaires souvent non fondées et les conclusions de la présente sentence sur chacun des points en litige), le Tribunal d'arbitrage accorde aux Bénéficiaires des frais d'expert de 200,00 \$.

Enfin, le Tribunal d'arbitrage tient à ajouter que plusieurs positions soutenues par le Bénéficiaire dans ce dossier lui paraissaient nettement exagérées et déraisonnables, le Bénéficiaire n'exigeant pas un travail de qualité mais bien un travail de perfection dans l'absolu. Ces prises de position ont notamment inutilement complexifié et alourdi les procédures et l'audition des demandes d'arbitrage en l'instance. De plus, le Bénéficiaire a demandé au Tribunal d'arbitrage d'assigner et a demandé la présence à l'audition de témoins dont le témoignage n'a apporté aucun éclairage au présent litige et a surtout causé des inconvénients aux témoins, en plus de faire perdre le temps à toutes les parties présentes lors de l'audition.

En revanche, le Tribunal d'arbitrage désire souligner que le comportement et les prises de position de l'inspecteur conciliateur, représentant de l'Administrateur, Rénald Cyr, de même que de ceux de son conseiller juridique en l'instance, étaient empreintes d'objectivité, de modération et de dignité.

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

**ACCUEILLE** en partie la demande des Bénéficiaires ;

**ENTÉRINE** le Règlement hors cour conclu entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur eux-mêmes lors de la séance d'arbitrage et annexé à la présente sentence arbitrale ;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires de s'y conformer;

**DÉCLARE** que les plaintes mentionnées aux points 23 et 34 constituent des malfaçons existantes et non apparentes au sens de l'article 10 alinéa 3 du *Règlement*;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de réaliser les travaux nécessaires et mentionnés dans la présente sentence dans les trente (30) jours ouvrables de la réception de la présente sentence afin de rectifier la situation, conformément aux règles de l'art, quant aux points 23 et 34 ;

**À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de se conformer à l'ordonnance précédente, **ORDONNE** à La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. Inc. de procéder aux travaux correctifs requis, et ce, selon les règles de l'art;

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage, incluant les frais d'expertise limités de 200,00 \$ payables directement aux Bénéficiaires.

---

Me Jeffrey Edwards, arbitre

**Pour les Bénéficiaires :**

**Monsieur Mario Pitre**

**Madame Anita Chan**

10255, promenade des Riverains

Anjou, (Québec) H1J 3B9

**Pour l'Entrepreneur :**

Monsieur Gregory Galardo, président

**LES DÉVELOPPEMENTS GROUPE MONTCLAIR BOIS FRANC INC.**

5515, chemin Upper Lachine

Montréal, (Québec) H4A 2A5

**Pour l'Administrateur :**

Me François Caron

**SAVOIE FOURNIER**

5930, boulevard Louis-H.-Lafontaine

Montréal, (Québec) H1M 1S7

Visite des lieux :

30 juin 2005

Audition:

13 juillet 2005

Remise à l'arbitre des documents par les parties :

31 août 2005

Décision arbitrale:

6 septembre 2005