

**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 :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Jean Gougeon et Lucie Trudel

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Les Maisons Daniel Lamer inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 008308

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M ^{me} Lucie Trudel
Pour l'entrepreneur :	M ^e Pascal Plouffe
Pour l'administrateur :	M ^e Luc Séguin
Dates d'audience :	30 août 2005 6 septembre 2005
Lieux d'audience :	Boucherville Anjou
Date de la sentence :	21 octobre 2005

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience du 30 août s'est tenue à la résidence des bénéficiaires, à Boucherville; elle s'est poursuivie le 6 septembre dans les bureaux de l'administrateur, à Anjou.

[2] Le bâtiment concerné a été reçu le 3 mai 2000.

[3] Le 13 septembre 2004, les bénéficiaires informaient par écrit l'entrepreneur de la présence de fissures horizontales aux murs de fondation ainsi qu'à une brique.

[4] Le 23 septembre 2004, l'entrepreneur répliquait que ces fissures étaient situées sur le crépi extérieur, lequel n'est pas un élément structural, et que cette situation n'était donc pas couverte par la garantie; il ajoutait que « *les fissures détectées sur le solage et la brique ne sont que capillaires et ne menacent nullement l'intégrité de la structure* ».

[5] L'administrateur a donc procédé à une inspection et a constaté ce qui suit dans son rapport daté du 17 novembre 2004 au sujet de ces fissures :

Les bénéficiaires nous indiquent que l'entrepreneur a apporté un correctif au crépi fissuré, en 2002. La même situation serait réapparue en 2003, avec cependant un degré de gravité plus élevé.

L'entrepreneur, pour sa part, mentionne qu'il s'agit d'un problème esthétique seulement, n'affectant en rien la structure du bâtiment.

Nous avons observé que le crépi de ciment est fissuré horizontalement, à environ 2 po. sous la ligne inférieure du parement de briques, et ce, sur les côtés et à l'arrière du bâtiment.

Certains dommages découlant de ce problème sont apparents, telles qu'une brique fissurée de même que des fissures verticales au crépi de ciment.

[6] La décision de l'administrateur à l'égard de ce qui précède est la suivante :

Dans le cas présent, les situations ont été dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 13 septembre 2004 alors que les bénéficiaires nous ont confirmé avoir constaté les manifestations à l'été 2003 [...]. Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable et par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

[7] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

B M. Jean Gougeon, bénéficiaire

B M. Stéphane Bossus, ingénieur en bâtiments

- B M. Daniel Lamer, entrepreneur
- B M. Claude Latulippe, technicien professionnel, expert en bâtiment
- B M. Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur

[8] Les parties ont accordé à l'arbitre un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la date de la dernière audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

II : LA PREUVE

[9] Lors de la visite des lieux, nous avons notamment pu constater :

- B une fissuration horizontale du crépi de ciment un peu au-dessous de la ligne inférieure du parement de briques sur les côtés et à l'arrière du bâtiment
- B une brique fissurée
- B des chantepleurs obstrués
- B le crépi chevauchant le mortier à la ligne inférieure du parement de briques
- B différence de teinte entre le crépi appliqué par l'entrepreneur lors de travaux correctifs effectués en 2002 et le crépi original
- B une fissure intérieure

[10] L'inspecteur de l'administrateur, M. Rocheleau, témoigne à l'effet que l'entrepreneur ayant apporté des correctifs en 2002, c'est donc à cette date que les bénéficiaires ont constaté la situation; il s'est ainsi écoulé plus de douze mois avant leur dénonciation du 13 septembre 2004, alors que le délai légal est de six mois.

[11] De plus, comme la prise de possession a eu lieu en mai 2000 et la dénonciation en septembre 2004, et vu qu'il ne s'agit pas ici d'un vice majeur, la garantie est expirée.

[12] M. Rocheleau admet toutefois que la pose du crépi n'a pas été exécutée selon les règles de l'art.

[13] Les bénéficiaires rappellent que le crépi a été posé à l'automne 2000, soit après la réception du bâtiment.

[14] Les premières manifestations des problèmes au niveau du crépi sont apparues en juillet 2001, et l'entrepreneur a effectué des réparations à l'été 2002.

[15] À l'été 2003, les mêmes problèmes sont réapparus, mais étant donné que l'entrepreneur avait réparé le crépi une première fois, les bénéficiaires n'ont pas cru bon de dénoncer.

[16] La fissure sur la brique, apparue en 2004, constituait un fait nouveau; comme l'entrepreneur n'a pas voulu effectuer une nouvelle réparation, c'est à ce moment que les bénéficiaires ont dénoncé.

[17] Ces derniers ont retenu les services de M. Stéphane Bossus, ingénieur en bâtiments, pour procéder à une expertise relativement à la fissuration au joint de la fondation et de la maçonnerie.

[18] Voici un extrait du rapport du 8 avril 2005 de cet expert, résumant ses conclusions :

Il est donc constaté que l'immeuble est atteint d'une déficience non négligeable qui porte atteinte à l'esthétique mais qui, au surplus, est de nature à endommager le mortier du premier rang des briques (à long terme).

De plus, l'eau captée par la maçonnerie peut difficilement s'évacuer pour cause de la pose en surhauteur du crépi, lequel se retrouve par endroits sur la base du dernier joint des briques.

Le crépi est donc mené à sa perte.

Les déficiences constatées sont donc les suivantes :

-Le solin névastrale a été posé sous le joint de mortier de départ et non pas sur ce dernier ce qui provoque le bris horizontal du crépi de fondation posé en surhauteur (en recouvrant une partie de la brique).

-Le crépis de fondation a été posé par endroits sur la base des briques ce qui crée une solidarisation des matériaux et donc une fissuration en période hivernale pour cause de la différence de dilatation des matériaux (briques, crépi et béton de fondation).

-Les chantepleures n'ont pas été vidées de leur mortier.

-La brique est tachée de mortier en plusieurs endroits.

Il sera donc nécessaire de déposer le solin névastrale à son endroit désigné, c'est-à-dire, sur le joint de mortier (joint de départ et non pas sous ce dernier).

[sic]

[19] Dans son témoignage, M. Bossus nous explique que contrairement aux normes contenues au Code national du bâtiment, le solin est posé à la base du joint de mortier et non à la base des briques.

- [20] Il indique que l'on ne peut empêcher l'infiltration de l'eau vers l'intérieur.
- [21] Toujours selon M. Bossus, la ou les fissures verticales ont été causées par la différence de dilatation entre le mortier et la brique, vu que ces deux éléments se chevauchent.
- [22] Il prétend que l'eau est emprisonnée et se fraye un chemin vers l'intérieur. M. Bossus a fait ces constatations en avril 2005; ces dommages apparaissent normalement après l'hiver.
- [23] Il est d'avis que les réparations effectuées par l'entrepreneur ont plutôt empiré les choses, puisque le chevauchement est maintenant supérieur à ce qu'il était auparavant.
- [24] Le témoin déclare que la source première des dommages est la mauvaise mise en oeuvre du solin et du crépi; il s'agit donc d'un problème généralisé de drainage et de maçonnerie.
- [25] M. Bossus prédit qu'à long terme, il y aura perte prématurée du crépi et perte du premier rang de briques, le tout suivi de la perte du solin.
- [26] Les correctifs proposés par l'expert sont les suivants : enlever deux à trois rangs de briques, remettre en place le solin, refaire les chantepleures comme il se doit et reprendre le crépi, sans superposition cette fois; son évaluation des coûts de réparation est de l'ordre de 10 000 \$ à 15 000 \$.
- [27] L'entrepreneur a pour sa part retenu les services de M. Claude Latulippe, technicien professionnel en bâtiment, pour procéder à une expertise sur la bâtisse concernée. Comme il fallait s'y attendre, les conclusions de ce dernier, contenues dans un rapport en date du 19 mai 2005, sont complètement à l'opposé de celles de l'expert mandaté par les bénéficiaires.
- [28] M. Latulippe constate lui aussi que le crépi est superposé à la brique et que ceci est à l'encontre des règles de l'art; toutefois, le seul dommage en résultant se situe au niveau de la fissuration du crépi près de la brique.
- [29] Selon le témoin, l'eau peut s'évacuer par deux chemins distincts, soit les chantepleures ou le solin.
- [30] Dans le cas présent, comme les chantepleures n'évacuent pas normalement, l'eau a pris le chemin du solin, et comme le crépi est superposé à la brique, l'écoulement de l'eau a provoqué la fissuration du crépi dans sa partie supérieure.
- [31] La situation pourrait s'améliorer en abaissant les chantepleures jusqu'au solin.

[32] M. Latulippe est d'avis que ce problème est survenu entre l'automne 2000 et l'été 2001, comme le démontre une photo prise avant la réparation effectuée par l'entrepreneur.

[33] Cet expert estime que le seul correctif requis consiste à enlever du crépi à partir du solin en dessous de la brique.

[34] Il soutient que les chantepleurs ne sont pas obstruées et que l'eau ne s'écoule définitivement pas à l'intérieur; en effet, dit-il, l'eau ne stagne pas, car elle s'échappe par la fissuration.

[35] À la suite de son inspection, M. Latulippe n'a constaté aucune conséquence structurale.

[36] Le témoin est catégorique à l'effet que dans le présent dossier, le solin ne peut être cause d'infiltration d'eau; la brique excède la fondation d'au moins 5 mm, tel que requis.

[37] M. Latulippe, dans son rapport du 19 mai 2005, conclut en ces termes :

Selon l'information obtenue et suivant notre visite ainsi que des documents portés à notre attention, nous sommes d'opinion que l'ensemble des vices relevés par le propriétaire sont dans les faits d'ordre esthétique et ne peuvent donc faire l'objet d'une couverture par la garantie de l'entrepreneur et ne peuvent être sous sa responsabilité. Nous n'avons retrouvé aucun vice majeur et/ou significatif affectant la structure de l'immeuble ou pouvant être catalogué comme un vice caché. En fait, les vices et/ou déficiences reprochés et énumérés dans ce rapport sont tous mineurs et visuels ainsi que fréquemment rencontré sur un immeuble de cet âge.

En ce qui a trait à l'efflorescence sur le crépi; elle est associée à l'aménagement extérieur inapproprié, lequel aménagement extérieur est également exclu de la responsabilité de la garantie de l'entrepreneur général.

[sic]

III : ARGUMENTATION

Argumentation de l'administrateur

[38] Le procureur soumet que les opinions et les témoignages d'experts contenus dans le présent dossier ne sont pas pertinents, car quelles que soient les qualifications que l'on attribue aux déficiences des travaux, elles sont toutes soumises aux mêmes conditions apparaissant au décret.

[39] Il cite les paragraphes 10.3° (malfaçons), 10.4° (vices cachés) et 10.5° (vices majeurs) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[40] Pour chacune de ces trois catégories, il existe une condition essentielle, à savoir que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs doivent être dénoncés par écrit à l'administrateur et à l'entrepreneur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de leur découverte.

[41] Dans le présent dossier, et ce, selon le témoignage même de M^{me} Trudel, la réception a eu lieu en mai 2000, et le parachèvement à l'automne 2000.

[42] En juillet 2001, les fissures sont apparues et ont été découvertes; or, en janvier 2002, soit à l'expiration du délai, il n'y avait eu aucune dénonciation de la part des bénéficiaires.

[43] L'entrepreneur a procédé à des réparations à l'été 2002.

[44] Les fissures sont réapparues à l'été 2003.

[45] Dans l'hypothèse où le délai aurait débuté au moment de la nouvelle apparition à l'été 2003, encore là, il excéderait six mois, la dénonciation ayant été faite en septembre 2004.

[46] La situation constatée dans la présente affaire ne rencontre pas les conditions propres à un vice caché ou à un vice majeur et constitue tout au plus une malfaçon.

[47] On parlera de vice caché si les conditions suivantes sont réunies : situation non apparente, inconnue de l'acheteur, précédant l'achat et comportant un certain niveau de gravité.

[48] Ici, les seules conséquences sont les fissures dans le crépi; il n'y a aucune présence d'infiltration d'eau et aucune perte partielle.

[49] Le procureur rappelle que le délai prévu à l'article 10 du décret n'est pas un délai de procédure, mais plutôt un délai de droit; en ce sens, le *Règlement* est conforme à l'article 1739 du *Code civil du Québec*, et les tribunaux ont reconnu que le délai de dénonciation ne devrait pas excéder six mois.

[50] À l'appui de son argumentation, le procureur a soumis les autorités suivantes :

B *Janis Bélanger et Stéphane Bélanger et Les Constructions D/F Roy Inc. et La Garantie Qualité-Habitation*, T.A., Marcel Chartier, arbitre (Soreconi), 2001-11-30.

B *Michel Gariépy c. Construction J. Thériault inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., Marcel Chartier, arbitre (Soreconi), 2005-05-19.

- B *Eleonora Fiore et Khalid Boudribila et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Construction Trilikon inc.*, T.A., Johanne Despatis, arbitre, 2005-02-18 (Adjudex inc. 0411-8200-GAMM, S/A 8004-02-05).
- B *France Brousseau et Le Groupe Trigone Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., Claude Dupuis, arbitre (GAMM), 2005-02-04.
- B *Lise White et Le Groupe Trigone Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., Claude Dupuis, arbitre (GAMM), 2005-03-28.

Argumentation des bénéficiaires

[51] Les bénéficiaires ont déposé une argumentation écrite.

[52] Relativement au délai de dénonciation, les bénéficiaires soumettent ce qui suit :

Délai de Procédure:

Rejet de l'APCHQ: Nous considérons que le délai pour informer d'un vice de construction a été respecté puisque nous avons avisé toutes les parties selon la procédure de l'apparition de la fissure dans la brique, problème beaucoup plus grave qu'un problème d'esthétique. En plus nous croyons que nous avons agi en personnes diligentes et prudentes puisque nous avons informé Daniel Lamer de la fissure du crépi en 2001 et qu'il était venu faire certaines réparations en 2002.

En plus, il s'agit ici d'un délai de procédure et selon la jurisprudence, la procédure ne sert qu'à faire apparaître le droit et non à l'occulter. (voir jurisprudence 040712001).

Pour ce qui est de l'entrepreneur, il est clair qu'il n'a pas subi de préjudice puisque de toute façon il pourrait y avoir un recours contre lui devant un tribunal civil, avec des coûts plus élevés et la procédure ne serait pas accélérée.

Quant à l'APCHQ il n'a subi aucun préjudice réel autre que se prévaloir de la prescription, affirmation qui a été confirmée par l'inspecteur et l'avocat de APCHQ lors de l'interrogatoire.

[sic]

[53] Les bénéficiaires font l'historique de l'apparition des fissures au crépi ainsi qu'à la brique.

[54] Par la suite, ils énumèrent tous les problèmes techniques rencontrés à leur habitation :

- B niveau de la fondation
- B joint d'assise de la maçonnerie
- B chantepleures trop espacées, obstruées et ne descendant pas jusqu'au solin
- B solin pris dans le crépi
- B joint d'assise trop épais et ne rencontrant pas les règles de l'art
- B linteau non fixé selon les normes du Code national du bâtiment et non protégé contre la corrosion

[55] Conséquemment, le drainage ne s'effectue pas par les chantepleures, mais plutôt au niveau de la fissure, soit en dessous de la première rangée de briques.

[56] Ils poursuivent :

Étant donné la hauteur des chantepleures et de leur obstruction, il est évident qu'il y a une accumulation d'eau possible d'au moins 1 po derrière le mortier. L'eau s'évacue donc en partie en craquant le mortier ainsi que le crépi autour de la maison créant sa fissuration et faisant possiblement d'autre dommage à la brique et au solin lors de période de gel. En fait, l'eau reste prise par capillarité dans la fissure le long de la maison et provoque une pression sur le mortier lors de période gel-dégel et la destruction du mortier.

[...]

Il n'y a aucune évidence sur le fait que l'eau s'évacue complètement par les fissures entre le mortier et le solin tout autour de la maison et il faut comprendre que l'intention du code n'est pas d'évacuer l'eau par ce moyen. [...]

[sic]

[57] Au sujet des résultats de tous les défauts affectant leur habitation, les bénéficiaires soumettent ce qui suit :

On peut conclure qu'il y a plusieurs irrégularités à la maçonnerie tel que le joint d'assise trop épais, les chantepleures trop hautes par rapport au solin et remplies de mortier, le solin installé non horizontalement et ayant une pente négative par rapport aux chantepleures vers le coin droit arrière de la maison et qu'il en résulte une accumulation majeure d'eau tout au cours de l'année et que cette accumulation détruit le mortier, la brique, le crépi et la fondation. et qu'une détérioration constante de ceux-ci peut mener à une perte complète du premier rang d'assise de la maçonnerie, du crépi ainsi qu'à une perforation du solin lors des périodes de gel et des dommages importants à la fondation

[sic]

[58] Ils ajoutent :

Tous ces défauts de construction provoquent des conséquences qui **peuvent amener la perte partielle ou totale des ouvrages. Il peut aussi resulter une infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment.**

[sic]

[59] Les bénéficiaires concluent en ces termes :

Ce que l'on peut voir ici est un travail de maçonnerie non professionnel, mal fait et mal supervisé tel que constate lors de la visite. Le travail de maçonnerie ne rencontrent pas les règles de l'art et comporte plusieurs défauts selon le code national du bâtiment comme: joint d'assise trop épais, chapeaux trop espacés et manquants, chapeaux trop hauts et obstrués, solin mal situé sous les chapeaux créant accumulation d'eau et sans saillie minimale de 5mm, saillie trop grande par rapport au linteau et linteau corrodé.

[sic]

[60] À l'appui de leur argumentation, les bénéficiaires ont soumis la décision suivante : *C. Leduc et S. Daigneault c. Les Résidences Pro-Fab Inc. et La Garantie Qualité Habitation*, T.A., Alcide Fournier, arbitre (Soreconi), 2004-10-19.

Argumentation de l'entrepreneur

[61] Le procureur appuie la position de l'administrateur relativement au délai de dénonciation non respecté par les bénéficiaires, d'autant plus que la lettre de dénonciation datée du 13 septembre 2004 indique que les bénéficiaires étaient conscients de cette fissure depuis au moins 2002.

[62] Ainsi, le sort du litige est réglé par les dispositions prévues au plan de garantie.

[63] Les fissures sont apparues en juillet 2001; la dénonciation est datée du 13 septembre 2004; il s'agit d'un délai de plus de trois ans.

[64] Subsidièrement, il faut considérer la nature du vice.

[65] L'expert Latulippe, dans son rapport, affirme : « *Cette situation a pour effet que lorsque l'eau pouvant s'accumuler sur le solin et voulant s'évacuer, a fait fissurer le crépi* ».

[66] Quant aux conclusions de M. Bossus, elles sont non fondées; ce dernier n'est même jamais descendu dans le sous-sol pour vérifier s'il y avait infiltration d'eau.

[67] Dans son rapport, M. Bossus affirme que la brique est posée vers l'intérieur de la fondation, alors que la visite des lieux a démontré totalement le contraire; il s'agit là d'un élément simple à vérifier; cette affirmation entache sa crédibilité.

[68] La gravité des défauts ne permet pas en l'instance de conclure qu'ils constituent un vice majeur, lequel est couvert par la garantie pour une période de cinq ans; il s'agit plutôt d'une malfaçon, auquel cas la garantie applicable est d'une durée d'un an (paragraphe 10.3° du décret).

[69] Lors de la visite des lieux, l'immeuble était âgé de cinq ans, et la présence d'un quelconque vice majeur n'a pas été constatée.

IV : DÉCISION ET MOTIFS

[70] La preuve est principalement constituée de deux rapports d'experts contradictoires, soit celui de M. Bossus pour les bénéficiaires et celui de M. Latulippe pour l'entrepreneur.

[71] Dans un tel cas, il faut examiner attentivement chacun des dossiers afin d'en apprécier la crédibilité.

[72] De façon générale, les observations et les conclusions de M. Bossus souffrent d'un manque de justification.

[73] L'expert des bénéficiaires a affirmé ce qui suit : « *l'on ne peut empêcher l'infiltration d'eau vers l'intérieur* », « *l'eau est emprisonnée et se fraye un chemin vers l'intérieur* », « *à long terme, il y aura perte de crépi, perte du premier rang de briques et perte du solin* ».

[74] La véracité de ces affirmations n'a pas été démontrée.

[75] Après cinq années d'existence du bâtiment, il n'y a aucune preuve d'infiltration d'eau à l'intérieur de celui-ci.

[76] Dans son rapport, M. Bossus mentionne que « *la brique est posée vers l'intérieur de la fondation* ». Or, la visite des lieux a permis de constater que la brique excède la fondation de l'ordre de 5 mm.

[77] Un peu plus loin dans ledit rapport, il est indiqué que « *la brique est alignée avec le crépi et la fondation* », alors que la visite des lieux n'a pas permis de confirmer cette situation.

[78] M. Latulippe a quant à lui fait des affirmations qu'il a été en mesure d'expliquer et de prouver.

[79] Il avance que comme les chantepleures n'évacuent pas normalement, l'eau a pris le chemin du solin, et comme le crépi est superposé à la brique, l'écoulement de l'eau a provoqué la fissuration du crépi.

[80] La visite des lieux a permis de constater que le crépi est superposé à la brique et qu'une fissure est apparente sur trois côtés de l'habitation, à environ 2 po sous la ligne inférieure du parement de briques.

[81] Il n'a pas été contesté que la pression de l'eau à cet endroit ait pu causer cette fissure.

[82] Lors de la visite des lieux, M. Latulippe a pu démontrer, en enlevant des portions de laine minérale au sous-sol (non fini), que le solin était fixé avec du scellant et qu'aucune manifestation d'infiltration d'eau vers l'intérieur n'était présente.

[83] La preuve est prépondérante à l'effet que la superposition du crépi sur la brique n'a pas entraîné et n'entraînera pas une perte partielle ni complète de l'ouvrage.

[84] La visite des lieux, cinq ans après la construction, a confirmé cet état de choses.

[85] L'eau, sous la pression, s'est frayé un chemin, a fissuré le crépi et s'est écoulée vers l'extérieur.

[86] Il ne s'agit donc pas d'un vice au sens du paragraphe 10.5° du décret, lequel est couvert par la garantie pour une période de cinq ans.

[87] M. Latulippe, expert de l'entrepreneur, et M. Rocheleau, inspecteur-conciliateur pour l'administrateur, ont tous deux témoigné à l'effet que la superposition du crépi ainsi que l'installation des chantepleures et du solin sont des ouvrages qui n'ont pas été effectués selon les règles de l'art.

[88] Qu'il s'agisse de malfaçons ou de vices cachés, prévus respectivement aux paragraphes 10.3° et 10.4° du décret, le délai de dénonciation est le même et ne doit pas excéder six mois de leur découverte.

[89] Le tribunal est d'avis que la découverte remonte à l'apparition des fissures en 2003, soit à la suite des premières réparations exécutées par l'entrepreneur en 2002.

[90] Toutefois, comme la dénonciation à l'entrepreneur et à l'administrateur a été faite en septembre 2004, le délai légal de six mois a de beaucoup été excédé.

[91] Contrairement à la prétention des bénéficiaires, il ne s'agit pas ici d'un délai de procédure pouvant être prorogé, comme dans le cas de la présentation d'une demande d'arbitrage. Il s'agit plutôt d'un délai de droit qui ne peut faire l'objet de prorogation, et la jurisprudence est tout à fait constante sur cette question.

[92] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal

MAINTIENT la décision de l'administrateur; et, conséquemment,

REJETTE la présente réclamation.

[93] Considérant qu'il existe une preuve prépondérante à l'effet que les travaux de maçonnerie n'ont pas été effectués selon les règles de l'art, l'arbitre, en vertu des pouvoirs que lui confère le deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, départage les coûts de l'arbitrage comme suit : cent dollars (100,00 \$) à la charge des bénéficiaires et le solde à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 21 octobre 2005.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]