

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs
(décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'Arbitrage et de Médiation
sur Mesure (GAMM)
(Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment)

Dossier N^o Plan de Garantie : 014165 GAMM : 2006-15-001

DATE : 23 février 2007

DEVANT L'ARBITRE GILLES LAVOIE

GAÉTAN DUFOUR, BÉNÉFICIAIRE

ET

RÉNOVATIONS RENÉ GAUTHIER INC., ENTREPRENEUR

ET

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

SENTENCE ARBITRALE

Il s'agit d'une demande d'arbitrage du 6 mars 2006 par le biais de laquelle le bénéficiaire se plaint du fait que depuis 2002, les travaux effectués à cette époque et auparavant, n'ont jamais corrigé les vices de construction qui affectent sa maison.

[1] Monsieur Gaétan Dufour, le bénéficiaire, conteste en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 84 1-98), le «*Règlement* », certains éléments de la décision suivante rendue le 21 mars 2006 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., l'administrateur :

« La présente fait suite à votre correspondance reçue en date du 7 mars dernier concernant le dossier de réclamation mentionné en titre (Plainte 1 à 5)

Nous désirons vous rappeler que le mandat de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ est de cautionner les obligations de votre entrepreneur et ce, à l'intérieur des limites de notre contrat de garantie. Or, ce contrat de garantie est conforme au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui est restrictif et qui comprend plusieurs exclusions. Nous vous invitons à consulter ce règlement sur le site Internet de la Régie du bâtiment.

Pour répondre à votre première question, la pierre nette concassée ajoutée au bide sanitaire ne peut provoquer de pression sur les murs de votre fondation car le remblai du côté extérieur est plus important que celui à l'intérieur. De plus, ces manifestations n'ont jamais été mentionnées auparavant et nous pouvons présumer que vous ne les avez constatées que récemment. Il faut préciser qu'un problème majeur de stabilité des fondations survient assez rapidement après la construction d'un bâtiment. Ainsi la période de couverture d'un vice de construction de 5 ans est suffisante pour couvrir un tel problème. Or, votre bâtiment a plus de 6 ans.

Pour ce qui est de la quantité importante de pierres nettes au vide sanitaire, ce matériel est de qualité supérieure qu'un remblai de matériel hétérogène présent sur le chantier lors de la construction. La présence possible d'une membrane (polyéthylène) laissée au niveau de notre première intervention ne peut causer de préjudice considérant que seule la membrane près de la surface constitue l'étanchéité à l'humidité pour votre vide sanitaire qui, soit dit en passant, est chauffé et ventilé. De plus, cette ventilation est contrôlée par un humidistat. Nous vous rappelons qu'il est de votre responsabilité de voir au bon fonctionnement de ces appareils et que ceux-ci nécessitent de l'entretien préventif.

Quant aux manifestations que vous considérez comme des conséquences à un mouvement de la structure, nous les avons analysées et avons rendu une décision dans le cadre du contrat de garantie.

En ce qui concerne les mouvements des pieux pour lesquels nous sommes intervenus, soit pour les deux galeries uniquement. Nous avons demandé à l'entrepreneur soumissionnaire ayant été mandaté par nous de voir à rectifier la situation. Pour les manifestations rencontrées à votre abri d'auto, nous avons

traité uniquement le problème d'installation du soffite sous celui-ci et non de stabilité des supports. »

[2] Le bénéficiaire identifie ainsi dans sa demande d'arbitrage présentée le 6 avril 2006 les points contestés :

1. Travaux effectués non-conformes lors de la garantie. Entassement de pierres au sous-sol ou sous-vide sanitaire (env. 4 pieds de pierres nettes sur huit pieds de hauteur (conséquences humidité et champignons)

2. Mouvements des pieux vissés

[3] Deux moyens préliminaires ont été soulevés par l'administrateur à l'encontre du recours; d'une part, sa tardiveté, et, d'autre part, le fait que la demande d'arbitrage du bénéficiaire n'avait pas pour objet la contestation d'une *décision* de l'administrateur au sens du *Règlement*.

[4] Concernant l'argument de tardiveté, Me Marcoux écrit dans une lettre datée du 3 juillet 2006 :

Si je comprends bien la demande d'arbitrage (...) il semble que monsieur Dufour remet en cause une décision datant de novembre 2000 ainsi qu'un addenda datant d'octobre 2001. Si tel est le cas, il sera probablement utile que monsieur Dufour indique les raisons pour lesquelles plus de cinq (5) années se sont écoulées depuis la décision soumise à l'arbitrage, étant donné que le délai pour ce faire est de quinze (15) jours.

[5] Concernant l'objection relative à l'objet de la demande, l'administrateur a également soutenu que ce qui y a donné lieu est en fait une simple lettre transmise par l'inspecteur Yvan Gadbois datée du 21 mars 2006 (reproduite ci-haut) et que pareil document ne constituerait nullement une *décision* de l'administrateur pouvant ouvrir le droit à l'arbitrage au sens du *Règlement*.

[6] Vu ce qui précède, je procéderai d'abord à décider des moyens d'irrecevabilité invoqués et, le cas échéant, je procéderai à l'analyse au mérite du fond de la

réclamation.

PREUVE RELATIVE AUX MOYENS PRÉLIMINAIRES

[7] Le bénéficiaire a fait construire sa résidence par Rénovations René Gauthier inc. en septembre 1999 sur le site de son ancienne propriété qui avait été détruite par un incendie. Il est admis que cette nouvelle propriété était couverte par la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, la *Garantie* émise en vertu du *Règlement*.

[8] Cette résidence est construite en bordure d'un lac à quelques 15 mètres de la rive. Selon la preuve, la crue annuelle du printemps entraîne l'inondation de son sous-sol, qui, en fait, n'est qu'un vide sanitaire.

[9] Cette situation a toujours causé depuis les débuts de la construction des problèmes d'eau et d'humidité décrit comme suit par monsieur Serge Gosselin, architecte cité par l'administrateur, lequel a réalisé une expertise en novembre 2006 :

«La plupart des problèmes de cette maison sont reliés au fait que l'eau souterraine s'infiltré par en dessous des murs de fondation et envahit l'intérieur des murs de fondation dont la dalle sur sol n'a jamais été coulée. Cette eau est déjà montée jusqu'à \pm 300 mm du plafond dans le vide sanitaire. Le niveau de l'eau souterraine semble varier de manière semblable à celle du niveau de l'eau du lac qui borde le terrain. À noter que la porte actuelle d'accès au vide sanitaire peut être une voie de pénétration de l'eau dans le sol. Ainsi, l'eau souterraine envahit la descente de cave, dont les murs de soutènement sont en pièces de bois sans imperméabilisation, et, si le niveau d'eau dépasse celui du seuil de la porte, l'eau pénètre par le pourtour de la porte qui n'est pas construite pour être étanche à l'eau.

La présence de cette eau à l'intérieur du périmètre des murs de fondation sans dalle sur sol engendre un taux d'humidité trop élevé dans le vide sanitaire, puis dans toute la maison en absence d'un pare vapeur continue et scellé au plafond du vide sanitaire. Cela affecte plusieurs matériaux et composants de la maison.

A certaines périodes depuis la construction de la maison, la grande montée du niveau d'eau dans le vide sanitaire expose les différents appareils et installations qui se trouvent à être touchés par l'eau ou

même inondés. Comme l'eau et l'électricité ne font pas bon ménage ensemble, cela pose un problème de sécurité. C'est aussi un problème de détérioration et d'endommagement de ceux-ci.

...

L'entrepreneur constructeur de la maison aurait dû penser qu'en réalisant une cave ou vide sanitaire excavé à cette profondeur dans le sol, le niveau d'eau dans le sol serait semblable au niveau d'eau du lac bordant le terrain.

Il est illusoire de vouloir abaisser le niveau d'eau dans le sol autour de la fondation au moyen d'un système de drainage avec évacuation de l'eau par gravité ou par un système de pompage du type et de la capacité qui sont normalement utilisés dans ce type de construction résidentielle, car c'est tenter de baisser le niveau d'eau du lac. La seule solution qui reste dans un tel cas, est de faire une construction sous le niveau du sol qui est étanche à l'eau. »

[10] L'expert cité par le bénéficiaire, l'architecte Christian Coté, corrobore l'expert de l'administrateur sur la présence de graves problèmes imputables à la présence d'eau et d'humidité dans la résidence du bénéficiaire. Selon lui, les travaux correctifs ordonnés par l'administrateur, en 2001 puis en 2002, n'ont tout simplement pas « rempli leur fonction puisque de l'eau est montée jusqu'à un pied seulement du plafond du vide sanitaire ce printemps 2006. »

[11] Il ajoute dans son rapport :

« De nombreuses réparations aux finis intérieurs et leur état actuel nous indiquent d'importantes variations du niveau d'humidité qui font que le gypse et bois changent de dimensions suivant les saisons.

Des portes qui ferment mal, des joints réparés qui gonflent au dessus de chaque porte et fenêtre, sont des signes d'une maison à ossature de bois qui sèchent la première année de construction mais ces problèmes sont sensés se résorber avec le temps. Or ce n'est pas le cas ici. La membrane asphaltique d'étanchéité sous le plancher est supposée empêcher l'humidité du vide sanitaire de passer.

Le recouvrement du plancher flottant présente aussi des fentes ouvertes entre les planches et de légers soulèvements des bords.

Comme la fondation ne présente pas de fissures importantes, il ne s'agit pas de mouvements de structure mais plutôt d'un manque de contrôle de l'humidité.

(...)

Nous sommes en présence d'un vice de construction qui origine d'une mauvaise planification du type de fondation en fonction de ses capacités à retenir l'eau du lac. »

[12] Déjà en juillet 2000, le bénéficiaire s'était plaint à l'entrepreneur et avait présenté une première réclamation à l'administrateur en raison de la présence d'eau dans le vide sanitaire. Cette réclamation avait été accueillie par l'administrateur de la façon suivante le 30 novembre 2000 :

«Historique :

Le bénéficiaire nous a indiqué que le vide sous la maison n'est pas ventilé. Ce manque de ventilation empêche l'humidité de sortir et entraîne la formation de champignons. Le bénéficiaire doit nettoyer régulièrement la sub-pompe qui s'encrasse avec le sable qui s'accumule dans le bassin de la pompe.

Constatations :

Notre inspection nous a permis de relever un fond de sable au vide sanitaire. La majorité de la surface du vide était recouverte d'une quantité importante d'eau. Le bassin de captation étant submergé, cette situation semble entraîner des particules de sable dans ledit bassin et enliser la pompe.

De plus, nous avons pu observer l'absence de puits d'accès autour de la porte extérieure du vide sanitaire. Cette situation entraîne le matériel de remblai sur le seuil de ladite porte et des infiltrations d'eau à l'intérieur.

Décision :

La situation ci-dessus décrite correspond à une malfaçon existante et non apparente au moment de la réception du bâtiment, telle que définie à l'article 3.2 du contrat de garantie.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder aux travaux suivants :

- *Aménager un puits d'accès à porte du vide sanitaire et voir à drainer le fond du nouveau puits d'accès ;*

- *Assurer un drainage efficace au périmètre de la fondation du vide sanitaire et le raccorder adéquatement au bassin de captation de la sub-pompe ;*
- *Installer un revêtement étanche au sol du vide sanitaire conformément à la section 9.18.6.2 du Code national du bâtiment ;*
- *Aménager une ventilation du vide sanitaire conformément à la section 9.18.3.2 du Code national du bâtiment. »*

[Caractères gras ajoutés]

[13] Ainsi, cette décision du 30 novembre 2000 concluait qu'il y avait effectivement un problème au niveau du vide sanitaire, problème qualifié à l'époque de malfaçon cachée. Cette situation devait être corrigée par l'entrepreneur. Selon la preuve, il ne l'a pas fait.

[14] Toujours selon la preuve, l'entrepreneur n'ayant pas donné suite à l'ordonnance de l'administrateur, celui-ci a confié ces correctifs à l'entrepreneur Les Entreprises Gigari inc. qui lui avait présenté une soumission à cet effet à la fin janvier 2001.

[15] Le 28 mai 2002, une autre réclamation est présentée par le bénéficiaire concernant le vide sanitaire. L'administrateur procède à une nouvelle inspection et l'inspecteur Gadbois fait rapport le 10 juin 2002 :

« 3. Vide sanitaire

Correctifs :

Nous avons été informés par le bénéficiaire que la nouvelle pompe n'a pas suffi lors du dégel et l'eau a monté dans le vide sanitaire.

Un relevé sommaire lors de l'inspection, indique que le niveau du vide sanitaire se retrouve environ huit (8) pouces sous le niveau actuel du lac.

Par conséquent, l'entrepreneur soumissionnaire devra évaluer le coût des travaux nécessaires pour le rehaussement du sol au vide sanitaire de façon à ne pas être inondé lors de la période de dégel.»

[16] De nouveaux travaux correctifs sont donc effectués par Les Entreprises Gigari inc. à l'automne 2002. Le bénéficiaire ne se manifestera pas au sujet de ces correctifs avant 2006.

[17] En substance, toutefois selon le bénéficiaire, les nouveaux correctifs ordonnés se sont avérés insuffisants et ils n'ont pas corrigé la situation. Il affirme que les inondations du vide sanitaire n'ont jamais cessé et que l'eau y est même montée à quelques pouces du plafond au printemps 2006.

[18] C'est ainsi qu'en mars 2006 le bénéficiaire présente une troisième réclamation concernant le vide sanitaire auprès de l'administrateur. Le bénéficiaire écrivait alors :

«Suite à certaines décisions que vous avez (illisible) non négociable que vous apportez sur des travaux que je qualifierais à mon sens et sans contredit d'inacceptable, d'inefficace et d'inesthétique.

Travaux (que) vous avez effectué sans tenir compte et cela en aucun moment pour aucun dossier de mon point de vue et de mon droit de regard et de mon autorisation.

Donc concernant ces quelques dossiers je m'appliquerai à vous en démontrer la cause et de l'effet, raison pour laquelle je revendique mes droits après consultation auprès des Normes de la construction.

Sous-sol ou sous-vide

1^e plan

La base du solage se fissure, peut-être du au poids soutenu du concassé, ce qui ne nous rassure pas.

2^e plan

En ce qui a trait au sous-sol, les travaux effectués ne sont pas conformes.

Raison d'un apport démesuré de concassé traversés d'une membrane a pour effet de conservé un degré d'humidité et une réserve d'eau qui occasionne moisissure et champignons.

3^e Plan

Après vous avoir informé à plusieurs reprises, à l'effet que la structure se déstabilise et cause à cet effet un dérangement continu de la surface du plancher causant rupture et laissant une ouverture entre les planches et que la tuile fracturée de la salle d'eau du premier plancher. De cause à effet après plusieurs réfections de plâtrage et de peinture, laissent continuellement des lézardes sur la peinture fraîchement repeinte. D'autant plus que les portes se ferment et se referment très mal.

4^e plan

Deux (2) des pieux vissés qui lèvent à la gelée relèvent d'un problème de construction a pour effet de faire onduler le fascia soffite, problème d'ailleurs qui a déjà été rapporté ainsi que quatre (4) autres pieux vissés soutenant la galerie de côté et celle de devant devrait être remplacé.»

[19] La réponse de l'administrateur prend la forme de la lettre, reproduite ci-haut au paragraphe 1 qui en pratique rejette la réclamation le 21 mars 2006.

ANALYSE ET DÉCISION

[20] Essentiellement, selon le bénéficiaire ainsi que les deux experts, les correctifs ordonnés par l'administrateur aussi bien en 2000 qu'en 2002, correctifs effectués en 2001 et 2002 n'ont pas réglé problème du vide sanitaire.

[21] Je déciderai d'abord de la question de la tardiveté de la plainte. Si cette objection devait être rejetée, il y aurait lieu de se pencher sur le second moyen soulevé par l'administrateur et, advenant que cette seconde objection ne serait pas retenue, il y aurait alors lieu, vu la preuve, de faire droit à la demande du bénéficiaire.

[22] Malheureusement, dans l'éventualité où cette objection s'avèrerait fondée, il n'y aura pas nécessité de se pencher sur le second moyen soulevé par l'administrateur, soit celui portant sur l'absence alléguée de décision au sens du *Règlement* la

demande du bénéficiaire devra être rejetée.

[23] La demande d'arbitrage est-elle tardive?

[24] Selon l'administrateur, sans égard au fait que la lettre de l'inspecteur du 21 mars 2006 soit ou non considérée comme une décision au sens du *Règlement*, la demande au fond vise en fait l'insuffisance d'une décision rendue en novembre 2000 alors que l'article 19 du *Règlement* n'accordait au bénéficiaire insatisfait d'une décision qu'un délai de 15 jours de la date de réception du rapport pour se pourvoir en arbitrage.

[25] En l'espèce, il est vrai que la décision de l'administrateur, i.e. celle de novembre 2000, n'a pas été portée en arbitrage par le bénéficiaire. À cet égard, l'administrateur a raison de soutenir que les conclusions non contestées en temps utile ne pourraient pas faire l'objet d'une révision dans le cadre d'un arbitrage. En effet, le rapport de novembre 2000, jamais contesté a acquis force de chose jugée.

[26] Cela dit, cette décision ordonnait des travaux censés corriger un problème affectant le vide sanitaire de la résidence du bénéficiaire; problèmes qualifiés par l'administrateur en novembre 2000 de malfaçon inapparente.

[27] Selon les deux experts entendus, il s'agit d'un vice de construction en grande partie imputable à un vice de conception de la façon de construire en bordure d'un lac. Cette façon de faire sera responsable de la majorité des problèmes ayant affecté depuis la résidence du bénéficiaire. Or, il s'agit bien des problèmes dont le bénéficiaire avait saisi l'administrateur dès 2000, i.e. des problèmes liés à la présence d'eau et à l'humidité conséquente.

[28] Selon ma compréhension du fond de la demande, celle-ci ne conteste pas les conclusions de la décision de novembre 2000. Au contraire, puisqu'à l'époque le bénéficiaire a accepté que les travaux correctifs se fassent, confiant que, selon ce que l'administrateur lui disait, les correctifs ordonnés régleraient les problèmes liés à

l'infiltration d'eau dans le vide sanitaire. Ce dont se plaint le bénéficiaire est que le temps démontre l'insuffisance des correctifs réalisés face à l'étendue des problèmes dont la nature avait été reconnue par l'administrateur dès la première année suivant la fin de la construction.

[29] Autrement dit, ce que le bénéficiaire réclame aujourd'hui n'est pas la révision de la décision de 2000 mais plutôt le constat du fait que celle-ci, pas plus que celle de 2002, n'ont corrigé le vice reconnu qui affecte toujours sa résidence, vice qui, selon l'expert même de l'administrateur, met sa sécurité en danger.

[30] Il est vrai qu'entre 2001 et 2006 le bénéficiaire a saisi l'administrateur de différents problèmes affectant sa résidence sans nécessairement avoir visé directement celui des infiltrations d'eau au vide sanitaire. Certains ont été reconnus par l'administrateur et d'autres non. Il n'empêche que la majorité d'entre eux, selon les experts, y étaient quand même reliés d'une façon ou d'une autre.

[31] Au printemps 2006, l'eau est montée jusqu'à un pied seulement du plafond du vide sanitaire. Selon l'expert Côté, ce fait démontre que les travaux correctifs faits jusque là par l'administrateur n'avaient pas corrigé le problème du vide sanitaire, problème qui, de l'avis des experts, explique la majorité de ceux affectant cette résidence.

[32] Pour toutes ces raisons, je rejette le premier moyen préliminaire de l'administrateur concernant la tardiveté de la demande d'arbitrage puisque ce n'est pas la décision de 2000 que le bénéficiaire conteste mais bien la conformité des travaux correctifs exécutés depuis pour corriger le problème.

[33] Cela dit, la lettre du 21 mars 2006 de l'inspecteur Gadbois doit-elle être traitée comme une décision de l'administrateur?

[34] À mon avis, il faut répondre à cette question par l'affirmative. Si cela n'avait pas été le cas on peut penser que l'administrateur aurait fait savoir au bénéficiaire qu'elle

entendait réagir plus amplement à la réclamation. Or, elle ne l'a pas fait et j'ai même entendu l'affaire au fond, deux experts ayant témoigné. De plus, il n'y a aucune formalité particulière qui est exigée par le Règlement, aucun formulaire ni aucune règle impliquant quelque autre exigence. La réponse de l'administrateur est un rapport décisionnel. Ici, l'administrateur oppose une fin de non recevoir qui prend la forme d'un rappel à l'appelant de ses droits et obligations et le renvoyait essentiellement à des décisions antérieures de l'administrateur.

[35] Cette lettre ne répond pas à la véritable réclamation du bénéficiaire qui soutient que les travaux ordonnés en 2000 et effectués en 2001 puis en 2002 n'ont pas corrigé son problème. Or, la preuve entendue à cet égard n'est pas contredite, les deux experts le reconnaissent.

[36] Cela dit, le dossier soulève toujours un problème de prescription à l'égard de la déficience d'une mesure de correction, i.e. la question de savoir si oui ou non on peut opposer un délai au bénéficiaire puisqu'il n'a dénoncé l'insuffisance des correctifs qu'en mars 2006 soit près de 3 ans et demi après les derniers correctifs apporté en octobre 2004.

[37] Pour expliquer cette situation, le bénéficiaire explique qu'en 2004, après que l'entrepreneur (Girardi) désigné par l'APCHQ ait changé la pompe qui se trouvait dans le vide sanitaire, l'inspecteur Gadbois de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs lui aurait dit qu'il n'y avait plus à intervenir, que tout était réglé.

[38] Interrogé sur ce plan par le procureur de la Garantie, le bénéficiaire admettra qu'il y a eu des inondations depuis 2000, en 2004 il y a eu la pompe, et que ça avait monté encore après 2004. Que ça avait monté aussi après la mise en place de concassé dans le vide sanitaire.

[39] Questionné afin de savoir s'il avait fait mention dans ses écrits après 2002 d'inondation, le témoin dit ne pas s'en souvenir.

[40] Ce n'est qu'en mai 2006 qu'il a demandé à un inspecteur de la Régie du Bâtiment du Québec de venir faire une inspection. Cela l'a décidé à refaire une plainte à l'APCHQ et une demande d'arbitrage.

[41] Pour disposer de cette question, il faut se référer au *Règlement*. La preuve révèle bien que le plaignant n'a pas placé sa demande d'intervention auprès de la Garantie, dans les délais prescrits dans le Règlement.

[42] En effet, au sens de l'article 10 du Règlement, toute malfaçon existante doit être dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable ne dépassant pas 6 mois de la découverte du vice ou de sa première manifestation.

[43] Dans la présente affaire, la dernière intervention de la Garantie sur cette question peut être précisée comme étant en octobre 2004. Force est de constater que, dans ces circonstances, le bénéficiaire avait jusqu'à la première manifestation d'une nouvelle infiltration d'eau mais au plus tard dans les six (6) mois suivants pour se plaindre de l'insuffisance de la correction.

[44] Même si dans ce cas, la fin de la garantie intervenait au 31 décembre suivant, il est fort probable, dans un tel cas, qu'on aurait pu interpréter, à tout le moins en équité, si l'infiltration s'était manifestée au dégel et à la crue des eaux du printemps suivant, qu'il y avait encore possibilité de se plaindre, à cause du caractère très saisonnier ou annuel du phénomène.

[45] Cependant, ici, le bénéficiaire, malgré qu'il ait reconnu qu'il y avait eu infiltration d'eau après cette date n'a pas rencontré son obligation d'informer par écrit ni l'entrepreneur ni la Garantie de cet état de chose et de demander que la situation soit corrigée et, le cas échéant d'un refus, de recourir à l'arbitrage.

[46] Dans les faits, au plus tard en juin 2005, le bénéficiaire s'est fait dire que la date de prise de possession par un arbitre que la date de réception du bâtiment était bien le 1^{er} janvier 2000. Dès lors, le bénéficiaire savait ou devait savoir qu'il était à l'extrême

limite pour dénoncer les nouvelles infiltrations d'eau. Il ne l'a pas fait et ce n'est qu'après avoir demandé avis et conseil à un inspecteur de la Régie du Bâtiment du Québec au printemps 2006 qu'il a posé les gestes qui auraient dû l'être au printemps 2005.

[47] Dans ce cadre, même s'il est très difficile d'avoir à rejeter une demande d'arbitrage alors que manifestement la preuve au mérite démontre clairement que les réparations qui devaient être effectuées n'ont jamais respecté les règles de l'art car elles n'ont jamais corrigé les défauts initiaux, force est de constater, après analyse du Règlement qui est clair et impératif sur ces questions et de toute la jurisprudence applicable à des affaires impliquant le respect des dits délais, qu'il s'agit de délais formels qu'il n'est tout simplement pas possible d'ignorer ou de contourner en invoquant l'équité.

[48] Ici, la responsabilité première du bénéficiaire était d'invoquer ses droits à l'intérieur des délais du Règlement et durant la période de validité de la Garantie. En attendant jusqu'au printemps 2006 pour agir, il a agi hors délai et hors de la période où la Garantie pouvait valablement être invoquée. La plainte doit être rejetée.

[49] Dans ces circonstances, le bénéficiaire, devra examiner ou faire examiner par un conseiller apte à le renseigner adéquatement si ses droits ne peuvent pas être invoqués dans le cadre de ses droits réguliers qui sont prévus au Code civil étant entendu que le contrat de construction tient l'entrepreneur à une obligation de résultat.

[50] Compte tenu de ce qui précède, la réclamation par le bénéficiaire des frais d'expertise doit également être rejetée vu la conclusion principale sur la plainte.

Pour tous ces motifs, le tribunal après avoir analysé la preuve tant testimoniale que documentaire, le droit applicable et la jurisprudence et sur le tout délibéré,

REJETTE Le recours du bénéficiaire

Déclare que conformément à l'article 123, par. 2 du plan, les coûts du présent arbitrage sont partagés à raison de 100.00\$ à la charge du bénéficiaire et le solde à la charge de l'administrateur.

Fait à Montréal, le 23 février 2007.

GILLES LAVOIE, *mba, c.r.i.a.*

Arbitre

Monsieur **Gaétan Dufour**
Représentant du bénéficiaire

Monsieur **René Gauthier**
Représentant de l'entrepreneur

Maître **Patrick Marcoux**
Procureur de l'entrepreneur

Date(s) d'audience : 4 décembre 2006

Date (s) de délibéré : 23 février 2007