

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

No. de référence de GAMM: 2005-12-011
No. de référence de l'arbitre: 13 185-2

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

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Montréal, le 15 février 2006

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
DU 6026**

« Bénéficiaire » / Demandeur

c.

ARNCON DEVELOPPEMENTS INC.

« Entrepreneur » / Défenderesse

-ET-

**LA GARANTIE DES IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ**

« 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

Le Bénéficiaire est un syndicat de copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété divise. La déclaration de copropriété divise a été signée le 21 juillet 2003 et la réception des parties communes eut également lieu à cette date (pièces A-2 et A-19).

Au printemps 2004, soit moins d'un an après la réception des parties communes, le Bénéficiaire ainsi que certains copropriétaires de parties communes à usage exclusif ont fait parvenir à l'Entrepreneur des lettres de plaintes (pièces A-4 et A-7) concernant, notamment, des infiltrations d'eau. Des dénonciations furent également acheminées à l'Administrateur (pièce A-5 et A-6). En conséquence, l'Administrateur émit un avis de quinze (15) jours le 30 avril 2004.

N'ayant eu aucune nouvelle de l'Entrepreneur, une inspection des parties communes et des parties communes à usage exclusif fut faite par l'Administrateur le 11 mai 2004 et une décision fut rendue le 9 juillet 2004 (Pièce A-10).

Le 19 juillet 2004, le procureur de l'Entrepreneur soumettait à l'arbitrage la décision de l'Administrateur rendue le 9 juillet précédent et ce, quant aux points 1 à 17 de ladite décision.

Par ailleurs, en raison d'inspections supplémentaires subséquentes, des rapports d'inspection supplémentaires furent émis, notamment les 4 et 6 juillet 2005. De la documentation au dossier, il appert que le point 40 du rapport du 4 juillet 2005 (pièce A-23) ainsi que le point 7 du rapport du 6 juillet 2005 (pièce A-24) sont également sujet au présent arbitrage.

À ce stade de la présente sentence, il importe de mentionner que la garantie applicable pour les fins du présent litige en est une conventionnelle, laquelle est énoncée à la pièce A-1. Les garanties ne sont pas exactement les mêmes que celles octroyées en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹.

¹ L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2.

Cela étant dit, nous référerons donc, au cours de la présente sentence, aux dispositions du Certificat de garantie (ci-après la « **Garantie** ») émis en vertu de telle garantie conventionnelle.

2. QUESTIONS EN LITIGE

Est-ce que les décisions de l'Administrateur rendues les 9 juillet 2004, 4 juillet 2005 et 6 juillet 2005 sont bien fondées en fait et en droit ?

3. ANALYSE ET DÉCISION

Décision du 9 juillet 2004

Point 1 : Parapet du toit principal – sud

Lors de l'inspection, il a été noté qu'une petite quantité d'eau s'accumulait sur le parapet du toit, du côté sud. Cette situation peut devenir problématique parce que les joints de scellant ne sont pas étanches. L'Administrateur recommande la pose d'un nouveau scellant, là où les joints sont déficients.

Lors de l'audition, les parties se sont entendues à l'effet que l'Entrepreneur devra refaire le scellant, en surface, à deux endroits. Le Tribunal d'arbitrage prend acte de tel engagement et le consigne à la présente sentence pour en faire partie.

Point 2 : Ventilation de l'entretoit

Lors de l'inspection, l'Administrateur a examiné l'entretoit et a considéré que la quantité et le positionnement des ventilateurs de l'entretoit étaient acceptables. L'Administrateur a cependant jugé nécessaire l'ajout de prises d'air au niveau du parapet de la mezzanine afin d'améliorer la performance des ventilateurs de l'entretoit.

Lors de l'audition, des représentations ont été faites à l'effet que les travaux avaient été faits mais que l'on devait attendre la saison hivernale pour juger de leur conformité et efficacité. Les parties se sont entendues sur le fait que l'Entrepreneur devra, une fois l'hiver venu, vérifier la qualité et la conformité du travail effectué et, si nécessaire, réorienter les bouches d'aération et installer un grillage beaucoup plus petit afin d'empêcher la pénétration de neige à l'intérieur. Le Tribunal d'arbitrage prend acte de cet engagement et le consigne à la présente sentence pour en faire partie.

Point 3 : Ventilation mécanique

Ce point concerne l'installation de ventilation mécanique visant à apporter de l'air frais dans chacune des parties privatives. À cet égard, l'Administrateur a constaté, lors de son inspection, que l'installation était incomplète. Il ordonne donc l'installation de dispositif d'apport d'air frais dans chacune des unités de sorte que les normes législatives et réglementaires soient respectées.

Lors de l'audition, les parties ont débattu de l'application de la réglementation pertinente, à savoir le *Code national du bâtiment 1990* ou celui de 1995 ainsi que de l'application de la *Loi sur l'économie d'énergie*. Il fut également question d'un avis de la Régie du bâtiment du Québec et des règles de l'art. Selon la preuve soumise, il appert que c'est le *Code national du bâtiment 1990* qui s'applique au présent point. De plus, l'avis émis par la Régie du bâtiment du Québec ne constitue qu'un avis et ne peut équivaloir à un règlement.

Par ailleurs, en matière de construction, c'est le respect des règles de l'art qui a primauté afin de déterminer si une malfaçon existe ou non. Selon les règles (art. 9.32.3.1 du *Code national du bâtiment 1990*), il est obligatoire d'avoir une prise d'air de compensation à moins (a) de ne pas avoir d'appareil de chauffage à combustion (art. 9.32.3.3 4) et (b) de faire la preuve par des essais que les infiltrations d'air sont suffisantes pour empêcher une dépressurisation excessive à l'intérieur du logement lorsque tous les ventilateurs d'extractions fonctionnent (art. 9.32.3.3 5). L'Entrepreneur a établi l'élément (a), mais pas l'élément (b). En conséquence, avec égards pour l'opinion contraire, l'application de l'exception n'est pas établie et les prises d'air de compensation demeurent obligatoires dans les circonstances.

L'appel n'est donc pas retenu sur ce point.

Point 4 : Jonction de toiture des cabanons

Ce point concerne l'étanchéité des jonctions formées par les contre solins et les murs de brique sans mortier des cabanons. L'Administrateur considère que l'installation actuelle est déficiente. En conséquence, il recommande que l'Entrepreneur fasse les tests nécessaires afin de déterminer la qualité de telles jonctions et, au besoin, l'ajout de solins dissimulés. Il est également demandé à l'Entrepreneur de corriger l'application du scellant. Enfin, il recommande que toutes telles jonctions soient corrigées sur l'ensemble du projet domiciliaire.

Lors de l'audition, la preuve a démontré qu'il n'y a aucun problème d'étanchéité à la jonction de toiture formée par le contre solin et le mur de brique sans mortier des cabanons. Cependant, il a été démontré qu'il y avait des infiltrations d'eau, par le bas, pour les unités 6032 et 6034. En conséquence, les parties se sont entendues sur le fait que l'Entrepreneur devra calfeutrer adéquatement, par l'application d'un scellant, la base desdits cabanons. Le Tribunal d'arbitrage prend acte de tel engagement et consigne l'entente pour faire partie intégrante de la présente sentence.

Point 5 : Calfeutrage

Le Bénéficiaire s'est plaint d'un manque d'étanchéité à différents endroits sur la propriété. Lors de l'inspection, l'Administrateur a constaté le manque d'étanchéité et a ordonné à l'Entrepreneur de refaire le calfeutrage à certains endroits spécifiques.

Lors de l'audition, l'Entrepreneur a reconnu le manque d'étanchéité et s'est engagé à refaire les joints, tel qu'ordonné dans la décision de l'Administrateur du 9 juillet 2004. Il s'est également engagé à réparer les fissures apparues à la jonction des assemblages des composantes de la porte patio de l'unité 6038 (point 16 de la décision de l'Administrateur).

Le Tribunal d'arbitrage prend acte de tel engagement et le consigne à la présente sentence arbitrale pour en faire partie.

Point 6 : Entrée électrique principale

Lors de l'inspection, l'Administrateur a constaté que la section de l'entrée du conduit électrique est fissurée. Il ordonne en conséquence la correction de la situation.

À l'audition, la preuve a démontré que l'entrée électrique du conduit ne s'était pas brisée toute seule mais était plutôt le résultat d'une collision entre le véhicule d'un sous-entrepreneur et le poteau. En conséquence, le procureur nous soumet que cet élément est exclu de la Garantie en vertu de l'article 3.1 de ladite Garantie.

Le procureur de l'Administrateur, quant à lui, plaide que la réparation effectuée à ladite entrée n'est pas conforme aux exigences d'Hydro-Québec. En conséquence, il s'agit d'une malfaçon cachée qui doit être réparée par l'Entrepreneur.

Après avoir visité les lieux, soupesé la preuve et considéré les représentations des parties, le Tribunal d'arbitrage considère que l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de la preuve à cet égard. Le Tribunal d'arbitrage ne peut en conséquence conclure que cet élément est exclu de la Garantie. Par ailleurs, le Tribunal est d'avis que la malfaçon était cachée en raison de la réparation effectuée, laquelle est contraire aux règles de l'art. En conséquence, le Tribunal d'arbitrage ordonne à l'Entrepreneur de corriger la situation et ce, selon les règles de l'art en matière d'électricité et dans le respect de la législation applicable.

Point 7 : Porte française avant (unité 6032)

Lors de la visite des lieux, le Tribunal d'arbitrage a constaté, tout comme l'Administrateur l'avait fait à l'époque, que le jambage du côté droit de la porte française (vue de l'intérieur) est trop court et mal ajusté. Le Tribunal considère que si le jambage est trop court, peu importe si celui-ci nécessite un ajustement en raison de l'usage normal des matériaux. En effet, le fait qu'il soit trop court constitue une malfaçon en soi. En conséquence, le Tribunal d'arbitrage ordonne à l'Entrepreneur de se conformer à la décision de l'Administrateur à cet égard.

Point 8 : Portes des rangements extérieurs

La réclamation du Bénéficiaire, sur ce point, est en deux volets. D'une part, il est question d'une accumulation d'eau, laquelle accumulation sera réglée par le correctif énoncé au point 4 de la présente décision. D'autre part, il est question de rouille aux pentures extérieures.

En effet, le procureur de l'Entrepreneur soumet au Tribunal que cet élément n'est pas couvert par la Garantie en vertu de l'article 2.5 (h) de la Garantie, soit que la rouille résulte de l'usure normale des matériaux.

Quant au procureur de l'Administrateur, il soumet au Tribunal qu'il ne peut s'agir d'une usure normale des matériaux mais plutôt qu'il s'agit d'une malfaçon cachée.

Le Tribunal d'arbitrage considère qu'après un usage d'à peine plus de deux (2) ans, la présence de rouille sur les pentures neuves des rangements extérieurs ne peut être que le résultat d'une malfaçon cachée. Il ne peut s'agir d'une usure normale des matériaux. En conséquence, le Tribunal ordonne à l'Entrepreneur de se conformer à la décision de l'Administrateur.

Point 9 : Balcons de fibre de verre

Le Bénéficiaire allègue que les fissures près des extrémités de panneaux sur le balcon de l'unité 6032 constituent des malfaçons cachées. Pareillement, les coupes de panneaux des unités 6044 et 6048 sont apparentes et non protégées. Cela constituerait également des malfaçons cachées.

La décision de l'Administrateur reconnaît les prétentions du Bénéficiaire et demande à l'Entrepreneur d'effectuer les correctifs nécessaires. Cette position a été maintenue lors de l'audition par le procureur de l'Administrateur.

Par ailleurs, le procureur de l'Entrepreneur maintient que cet élément doit être rejeté en raison d'une exclusion prévue à l'article 2.5 (b) de la Garantie, soit qu'il s'agit de fissures normales.

Avec respect pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage considère qu'il s'agit de malfaçons cachées et que de l'époxy ou autre produit acceptable selon les règles de l'art doit être appliqué afin de corriger la situation et d'éviter la dégradation prématurée des balcons avant. L'Entrepreneur devra donc effectuer les travaux nécessaires.

Point 10 : Corrosion sur métaux ouvrés

Le Bénéficiaire se plaint du fait que de la rouille apparaît prématurément sur les marches d'escalier. Elle admet que l'Entrepreneur a déjà réparé la situation mais soumet que la correction n'a pas été efficace. L'Administrateur, dans sa décision du 9 juillet 2004 soutient la position du Bénéficiaire et ordonne à l'Entrepreneur de remédier à la situation en apportant des correctifs adéquats et durables.

Avec égards, le Tribunal retient de la preuve que la rouille est probablement causée par des coups portés aux escaliers par des tiers. En raison desdits coups portés lors d'opération de déneigement, cette dégradation résulte de l'usure normale des matériaux et est exclu de la Garantie en vertu de l'article 2.5 (h). L'appel de l'Entrepreneur est donc maintenu sur ce point.

Point 11 : Porte principale des unités (Unités 6032 et 6034)

Le problème allégué concerne les pentures à ressort. En effet, le Bénéficiaire soumet que les portes principales des unités 6032 et 6034 ne fonctionnent pas correctement. Lors de la visite des lieux, le Tribunal a été à même de constater cette situation, mais seulement quant à l'unité 6032.

Bien que l'Entrepreneur prétende qu'il s'agit d'une question d'ajustement rendu nécessaire par l'effet du temps et, qu'en vertu de la Garantie, les ajustements rendus nécessaires sont exclus en vertu de l'article 2.5 (h), le Tribunal estime que ce dernier n'a pas prouvé selon la balance des probabilités sa prétention à l'effet qu'il s'agit d'ajustements rendus nécessaires par le simple effet du temps. Le Tribunal a constaté le problème et ordonne à l'Entrepreneur de corriger la situation et ce, selon les règles de l'art.

Point 12 : Sonnette d'entrée commune (Unités 6032 et 6034)

La sonnette d'entrée, laquelle est intégrée dans un système d'ouverture à distance, fonctionne. Cependant, le son émis par celle-ci est à peine audible. Ce fait a été constaté par le Tribunal d'arbitrage lors de la visite des lieux.

Le Tribunal considère que cette situation constitue une malfaçon cachée et que celle-ci doit être corrigée afin que le niveau sonore soit acceptable. En conséquence, l'Entrepreneur devra ajuster le niveau sonore.

Point 13 : Prise électrique extérieure (Unité 6032)

Lors de l'audition il a été constaté par toutes les parties que la prise électrique extérieure de l'unité 6032 était instable. L'Entrepreneur s'est en conséquence engagé à solidifier telle prise. Le Tribunal d'arbitrage prend acte de l'engagement de l'Entrepreneur et le consigne dans la présente sentence pour en faire partie.

Point 14 : Brique sans mortier

Lors de son inspection, l'Administrateur a constaté une série de déficiences relativement à l'installation de la brique sans mortier de type « Nova ». La décision de l'Administrateur concernant le point 14 comporte quatre (4) sous-points (non-numérotés). Pour fins de commodité, nous référons les parties à la décision de l'Administrateur sur ce point (point 14) et nous considérerons chacun de ces quatre (4) sous-points (en les numérotant, de haut en bas) individuellement.

En ce qui concerne le sous-point 1, l'appel de l'Entrepreneur est rejeté. Il a effectivement été démontré, lors de l'audition, qu'aucun scellant ne devait être appliqué à la jonction de la brique et du solin métallique. En conséquence, l'Entrepreneur devra retirer le scellant afin de permettre l'écoulement des eaux dans la cavité murale arrière.

En ce qui concerne le sous-point 2, l'appel de l'Entrepreneur est également rejeté. En effet, les règles de l'art ainsi que les recommandations du manufacturier n'ont pas été suivies lors de la pose de la finition d'aluminium. Le Tribunal d'arbitrage a été en mesure de constater des ondulations au pourtour des fenêtres causées par une rigidité ou une fixation inapproprié. Telle rigidité ou fixation inappropriée est le résultat d'un mauvais pliage de l'aluminium. Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il s'agit d'une malfaçon cachée, laquelle est couverte par la Garantie. En conséquence, l'Entrepreneur devra corriger la situation, selon les recommandations de l'Administrateur sur ce sous-point.

Quant aux sous-points 3 et 4, l'appel de l'Entrepreneur est cependant accueilli. En effet, le bombement excessif observé au niveau du revêtement extérieur ainsi que les interstices importants existants entre certaines briques de linteau étaient nettement apparents. En conséquence, il s'agit de malfaçons apparentes, lesquelles ne sont pas couvertes par la Garantie.

Finalement, sans en faire un sous-point, l'Administrateur demande, concernant ces quatre (4) sous-points, à ce que l'Entrepreneur fournisse au Bénéficiaire une attestation structurale par un professionnel du bâtiment, compte tenu du nombre d'étages supporté par ladite brique.

Quoique la recommandation est sans doute prudente, le Tribunal d'arbitrage ne croit pas qu'il est approprié d'ordonner à l'Entrepreneur de faire faire ce travail. Le Tribunal d'arbitrage ne peut que juger selon la preuve et non des hypothèses et des possibilités uniquement. L'Entrepreneur ne serait donc pas tenu de fournir l'attestation structurale demandée par l'Administrateur dans les circonstances.

Point 15 : Éclairage dans l'espace commun

Il a été observé lors de la visite des lieux qu'il y a absence d'interrupteur relativement à l'éclairage des espaces communs. En conséquence, la lumière demeure allumée 24 heures par jour.

L'Administrateur, dans sa décision, constate que l'installation n'est pas conforme aux normes applicables et recommande l'installation d'un interrupteur tripolaire mural commandant la sortie électrique au plafond afin de régler la situation.

L'expert de l'Entrepreneur, quant à lui, et le procureur de ce dernier, considèrent que l'installation suggérée constitue une amélioration et octroierait, si accordée, une plus-value à l'immeuble. Le procureur conclut donc que la malfaçon n'est pas cachée et que l'appel sur ce point doit être accueilli.

Le Tribunal d'arbitrage a constaté la situation et la considère inadéquate. En effet, il serait normal et conforme aux règles de l'art de pouvoir éteindre la lumière en tout temps voulu. En conséquence, le Tribunal d'arbitrage rejette l'appel de l'Entrepreneur sur ce point et lui ordonne de se conformer à la décision de l'Administrateur.

Point 16 : Porte-patio – moustiquaire (unité 6038)

Le Bénéficiaire allègue qu'il y a déficience des matériaux relativement à la porte moustiquaire de l'unité 6038 en ce qu'il est impossible de retirer la moustiquaire du rail. Cette situation a été observée par le Tribunal d'arbitrage.

L'Entrepreneur, de son côté, soumet qu'il s'agit d'entretien et visé par l'exclusion prévue à l'article 2.5 (h) de la Garantie.

Avec égards, le Tribunal d'arbitrage considère qu'il s'agit d'une malfaçon cachée couverte par la Garantie. En conséquence, l'Entrepreneur devra faire le travail nécessaire pour qu'il soit possible de retirer normalement la moustiquaire.

Point 17 : Dénivellation de plancher (unité 6034)

Il est allégué qu'il existe une dénivellation anormale entre le plancher située dans l'entrée de l'unité et celui de la cuisine.

Il appert également de la preuve que ce plancher a déjà été refait pas un sous-entrepreneur, à la demande de l'Administrateur. Cependant, l'Administrateur plaide que ce sous-entrepreneur n'avait pas pour mandat de s'assurer que le plancher était à niveau.

De plus, pour l'Administrateur, il s'agit d'une malfaçon cachée et découverte dans les deux (2) ans, laquelle est couverte par la Garantie. En effet, il n'était pas apparent, à l'œil nu, que le plancher n'était pas de niveau. Il aurait été nécessaire, pour détecter ce fait, d'utiliser un niveau lors de la visite et de la prise de possession. Or, cela n'est pas requis d'un acheteur d'une propriété neuve.

En ce qui concerne l'Entrepreneur, cette malfaçon était existante et apparente lors de la prise de possession. Au surplus, cette dénivellation n'est aucunement dangereuse.

Avec beaucoup d'égards, même si le Tribunal d'arbitrage est d'avis qu'il est tout à fait regrettable que cette question n'ait pas été réglée lorsque le plancher a été refait la première fois, le présent Tribunal d'arbitrage est d'avis que l'acheteur d'une propriété neuve n'a pas l'obligation d'utiliser des moyens extraordinaires afin de détecter la moindre anomalie lors de la réception du bâtiment. L'acheteur d'une propriété neuve n'a pas non plus à présumer qu'il y a des vices ou des malfaçons cachés et qu'il doit les trouver par tous les moyens possibles. Un examen prudent et diligent est toutefois exigé de ce dernier.

Le Tribunal d'arbitrage a constaté que l'utilisation d'un niveau était nécessaire pour détecter la dénivellation. L'utilisation d'un tel outil lors de la réception de l'unité n'était pas nécessaire et, en conséquence, le Tribunal d'arbitrage considère qu'il est en présence d'une malfaçon cachée et découverte dans les deux (2) ans. L'Entrepreneur devra donc corriger la situation, selon les règles de l'art, afin que le plancher entre l'entrée et la cuisine soit à un niveau acceptable.

Décision du 4 juillet 2005

Point 40 : Infiltration d'air – porte d'entrée (unité 6038)

Lors de l'audition, il a été constaté un manque d'étanchéité au niveau de la moulure intérieure autour du verre thermos de la porte d'entrée. Les parties se sont entendues sur le fait que l'Entrepreneur était pour corriger la situation. En conséquence, le Tribunal d'arbitrage prend acte de cet engagement et le consigne pour faire partie de la présente sentence arbitrale.

Décision du 6 juillet 2005

Point 7 : Écran de terrasse

Des écrans de terrasse sont installés après la toiture du bâtiment, de façon permanente. Ils font donc partie du bâtiment. Il appert de la preuve que trois (3) desdits écrans de terrasse ont été arrachés par des bourrasques de vent (unité 6046).

L'Entrepreneur plaide qu'il s'agit soit d'un manque d'entretien, soit d'ajustements rendus nécessaires, lesquels sont exclus de la Garantie en vertu des articles 2.5 (d) (h).

De l'avis du Tribunal d'arbitrage, aucune preuve suffisante n'a été apportée à l'effet qu'il s'agit d'acte d'un tiers ou d'ajustements rendus nécessaires. Il appert également au Tribunal d'arbitrage que ces éléments auraient dus être attachés solidement à la toiture afin de résister aux bourrasques de vent. En conséquence, l'Entrepreneur devra corriger la situation et fixer les trois écrans de terrasse et ce, selon les règles de l'art, et de manière à ce que ceux-ci résistent aux bourrasques de vent.

4. RÉPARTITION DES COÛTS

Le Tribunal d'arbitrage désire souligner la grande compétence, collaboration et courtoisie dont ont fait preuve tous les intervenants (avocats, experts et parties) dans ce dossier.

Considérant l'article 123 du *Règlement*, les frais de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, chacun pour moitié.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ACCUEILLE en partie la demande de l'Entrepreneur ;

PREND ACTE des ententes intervenues entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire lors de l'audition concernant les points 1, 2, 4, 5, 13 et 16 (en partie) de la décision du 9 juillet 2004 ainsi que le point 40 de la décision du 4 juillet 2005 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire de s'y conformer;

DÉCLARE que les plaintes mentionnées aux points 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14 (1) (2), 15, 16 et 17 de la décision du 9 juillet 2004 ainsi que le point 7 de la décision du 6 juillet 2005 constituent des malfaçons cachées, découvertes dans les deux (2) ans de la déclaration de copropriété et **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 ci-haut énoncés;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de se conformer à l'ordonnance précédente, **ORDONNE** à l'Administrateur de procéder aux travaux correctifs requis, et ce, selon les règles de l'art;

CONDAMNE l'Administrateur et l'Entrepreneur à payer les frais d'arbitrage, chacun pour moitié.

Me Jeffrey Edwards, arbitre

No. de référence de GAMM: 2005-12-011

No. de référence de l'arbitre: 13 185-2

Pour le Bénéficiaire :

Monsieur Hugues Hébert, représentant des copropriétaires

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 6026

6034, avenue De Lorimier

Montréal, (Québec) H2G 2P3

Pour l'Entrepreneur :

Me Gilles Doyon

CROCHETIÈRE PÉTRIN

5800, boulevard Louis-H.-Lafontaine, 2^e étage

Montréal, (Québec) H1M 1S7

Pour l'Administrateur :

Me Luc Séguin

SAVOIE FOURNIER

5930, boulevard Louis-H.-Lafontaine

Montréal, (Québec) H1M 1S7

Visite des lieux :

9 novembre 2005

Audition:

10 novembre 2005

Remise de documents par les parties :

10 janvier 2006

Vacances hivernales de la construction :

25 décembre 2005 au 7 janvier 2006

Décision arbitrale:

15 février 2006