

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)

Dossier n° : GAMM 2007-12-004

Date : 28 février 2008

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

ANTOINETTE BARILE

Bénéficiaire

Et

ST-LUC DC II INC.

Entrepreneur

Et

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

Administrateur de la Garantie

SENTENCE ARBITRALE

[1] Par ses avis d'arbitrage des 1er et 15 mars 2007, la bénéficiaire, madame Antoinette Barile, porte en arbitrage plusieurs points des décisions des 29 janvier et 28 février 2007 de l'Administrateur du Plan de la Garantie.

[2] Un règlement sur une indemnité pour retard est intervenu et la présente décision en prendra acte.

[3] Pendant le processus d'arbitrage, à l'occasion d'une des conférences préparatoires téléphoniques, il a été convenu que l'administrateur procéderait à une visite des lieux supplémentaire. Cet autre examen d'une personne en autorité nommée

comme décideur/conciliateur n'a pas eu pour résultat de satisfaire les parties et un avis de convocation fixait la première journée d'audition, le 30 août 2007.

[4] La première étape de la rencontre a permis de visiter le bâtiment sujet à l'arbitrage et à faire les constatations des lieux. La visite a débuté à 09H00 et s'est terminée à 13H30. Les parties et représentants se sont réunis au 5930, boulevard Louis Hippolyte Lafontaine à Anjou pour la déposition des témoins et les représentations des parties.

[5] À cette occasion, les parties ont accepté en preuve les documents du cahier de pièces de l'administrateur (pièces A-1 à A-9), sujet à une contre-preuve qu'elles pourraient en faire.

[6] Les parties ont reconnu ma compétence et juridiction à entendre et décider de la demande d'arbitrage soumise en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r.0.2).

[7] Les parties et leurs témoins ont été assermentés avant d'être entendus.

[8] Le contrat de construction d'une unité d'habitation intervenu entre madame Antoinette Barile et St-Luc DC II inc., pièce A-2, est du 13 et 14 mars 2006.

[9] Le contrat de garantie A-10 est reconnu par les parties et déposé. Ce contrat est du 13 mars 2006.

[10] La bénéficiaire décrit les conditions entourant la réception du bâtiment et de la signature du formulaire étape 5, pièce A-3, du 6 juillet 2006.

[11] En compagnie de monsieur Frank Tutino, elle nous explique avoir fait le tour des lieux, avec le représentant de l'entrepreneur, alors qu'une équipe de travail, de 4 ou 5 hommes, s'affaire à corriger les déficiences trouvées et discutées.

[12] Selon les explications que le représentant de l'entrepreneur aurait données, ce qui n'est pas corrigé par l'équipe en place pourrait faire l'objet d'une nouvelle dénonciation dans les jours suivants. C'est ce que la bénéficiaire dit avoir fait.

[13] Un nouveau formulaire étape 5, auquel est annexée une liste de quatre pages de déficiences, pièce B-1, est déposé au bureau de l'entrepreneur quelques jours plus tard. Cette liste est dressée avec monsieur Frank Tutino qui est présent lors de sa remise au bureau de l'entrepreneur.

[14] Cette visite au bureau de l'entrepreneur sera suivie d'une lettre, pièce B-2, des avocats de l'entrepreneur à la bénéficiaire. Cette lettre demande à la bénéficiaire de cesser de harceler les membres et employés de St-Luc DCII inc. et de ne plus se trouver sur la propriété des bureaux de vente. La lettre se termine en dirigeant la

bénéficiaire vers monsieur Patrick Varin, pour tous les sujets concernant des demandes éventuelles.

[15] Puis, le 9 août 2006, par courrier, la bénéficiaire adresse alors à Monsieur Varin une missive qui soumet une demande d'indemnité pour retard de livraison (retard qui sera effectivement compensé par l'entrepreneur) et reprend la liste des correctifs demandés dans le document, pièce B-3.

[16] À la demande de Me Seméteys, qui est, à cette étape de la preuve, requis pour représenter l'entrepreneur, j'ai alors accepté de suspendre l'audition pour lui permettre d'examiner les pièces B-1, B-2 et B-3 qui n'ont pas été communiquées par la bénéficiaire aux parties avant leur dépôt.

[17] Le 26 novembre 2007, au même endroit, la deuxième journée d'audition débute par les représentations suivantes :

3. Joint de coulis évidé à la cuisine

L'entrepreneur soumet que cette réparation a été effectuée et la bénéficiaire convient qu'elle a été faite à sa satisfaction;

4. Taches sur le bois

L'entrepreneur s'engage à faire les réparations nécessaires et à faire disparaître les taches sur le vernis du plancher de bois et, au besoin, changera les lattes de bois tachées.

6. Carillon défectueux

L'entrepreneur est d'opinion que les travaux sont effectués et la bénéficiaire n'est pas satisfaite de la réparation. Sur cet item, l'administrateur fera une nouvelle inspection et rendra une prochaine décision.

12. Balcon arrière

L'entrepreneur s'engage à faire les réparations au balcon arrière en remplaçant des planches avec des gros nœuds et/ou celles qui sont endommagées.

13. Moustiquaire manquante à la fenêtre du sous-sol

L'entrepreneur s'engage à fournir les moustiquaires manquantes à la fenêtre au sous-sol.

14. Section de plinthe à installer de chaque côté du foyer

L'entrepreneur s'engage à installer les plinthes de chaque côté du foyer.

17. Trou à la céramique à la base de la toilette de l'étage

L'entrepreneur s'engage à faire la réparation pour faire disparaître le trou dans le plancher recouvert de céramique.

19. Pièce manquante au luminaire de l'entrée

Quant au luminaire de l'entrée, la fixture a été changée par la bénéficiaire et madame retire sa demande et s'en désiste.

20. Porte-moustiquaire endommagée

L'entrepreneur s'engage à faire la réparation de cette porte-moustiquaire.

21. Moustiquaire manquante à la fenêtre de la cuisine

L'entrepreneur s'engage à en faire la livraison après qu'il ait eu l'opportunité de prendre les mesures de la fenêtre.

22. Interrupteur derrière la porte de la salle d'eau à déplacer

L'entrepreneur s'engage à changer l'emplacement de l'interrupteur de la salle d'eau de manière à ce que ce contrôle ne soit pas derrière la porte lorsque ouverte.

23. Deuxième couche de vernis à appliquer à l'escalier et 25. Périmètre de l'escalier à l'étage doit avoir une deuxième couche de vernis

L'entrepreneur s'engage à effectuer les réparations et poser deux couches de vernis sur l'escalier, sa main courante, les barrotins et la rampe à l'étage.

24. Finition de gypse mal faite à côté de l'escalier du sous-sol

Le trou de gypse à la hauteur de la deuxième marche sera réparé de même qu'à un endroit sur le mur arrière de la descente d'escalier.

27. Réparation à la garde-robe de la chambre no. 3

L'entrepreneur s'engage à finaliser la réparation qu'il a effectuée à la jonction du plancher / mur au coin droit de la garde-robe.

35. Fuite d'eau au bas de la porte de douche

L'entrepreneur s'engage à effectuer les travaux de manière à ce que la porte de douche soit étanche.

36. Portes pliantes à la chambre principale

L'entrepreneur effectuera les travaux correctifs au coin inférieur gauche de cette porte.

38. Mauvais fonctionnement de la douchette au robinet de l'évier

N'ayant pu montrer à l'inspecteur-conciliateur ou au soussigné le problème soulevé, madame accepte de retirer sa demande d'arbitrage sur ce point et s'en désiste;

39. Prise de courant à la salle d'eau

La bénéficiaire a fait effectuer la réparation sur ce point, retire sa demande et s'en désiste.

40. Toilette bruyante à la salle d'eau

La réparation a été effectuée par le plombier présent lors de la première journée d'audition du 30 août 2007, à la satisfaction de la bénéficiaire.

41. Garde-corps instable 42. Main courante égratignée à l'étage

L'entrepreneur s'engage à changer la rampe et la main courante à l'étage.

44. Défaut de peinture sur les garde-corps extérieurs à l'avant

Aussitôt que la température le permettra, les travaux seront effectués par l'entrepreneur.

46. Ajustement des portes intérieures

La réparation a été effectuée par l'entrepreneur et la bénéficiaire s'en déclare satisfaite, sujet à l'ajustement qui sera fait à la porte pliante de la chambre principale qui doit être réparée par l'entrepreneur au point 36.

57. Morceau de gypse manquant à côté de l'escalier du sous-sol

Il s'agit du même emplacement de gypse manquant mentionné au point 24 et les travaux seront effectués par l'entrepreneur;

63. Infiltration d'eau par la fenêtre du sous-sol

Les réparations ont été effectuées par l'entrepreneur à la satisfaction de la bénéficiaire qui se désiste de ce point.

64. Infiltration d'eau par la porte de garage

L'entrepreneur s'engage à faire des travaux correctifs afin de rendre étanche la porte du garage.

[18] Ces divers points admis ou entendus, la suite de l'arbitrage portera sur les points suivants : 15, 16, 18, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 43, 45, 47, 48, 49, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 65 et 66.

[19] L'administrateur a refusé la couverture du Plan de garantie sur les points 15 à 30, car, selon le signataire du rapport du 24 janvier 2007, monsieur Pierre Rocheleau, ces items sont apparents et n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment le 6 juillet 2006.

[20] Selon le contrat de Garantie, ces items, puisque apparents, auraient dû être inscrits au formulaire de réception du bâtiment, pièce A-3.

[21] Suivant la preuve qui m'est faite par témoignage des personnes présentes à l'occasion de la réception du bâtiment, je préfère, sans aucune hésitation, la version qui m'est donnée par la bénéficiaire et son témoin indépendant, monsieur Frank Tutino;

[22] La bénéficiaire et monsieur Tutino, son ami qui l'accompagnait, ont été convaincus par le représentant de l'entrepreneur que tout ce qui était à ce moment pointé n'avait pas à être indiqué à l'étape 5, liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment, formulaire de l'APCHQ, pièce A-3.

[23] Les pièces B-4.1 et B-4.2 sont les notes personnelles de Monsieur Tutino, prises à l'occasion de cette visite. Ces feuilles de travail ont ensuite servi à rédiger la pièce B-1 qui a été remise à l'entrepreneur, à son bureau de vente, par Madame Barile, en compagnie de Monsieur Tutino. Je considère tout à fait crédible le fait que la présence d'une équipe de travail de l'entrepreneur sur place ait pu convaincre la bénéficiaire que ce qui était discuté ou pointé n'avait pas à être indiqué sur le formulaire puisque ces items seraient réparés par l'équipe présente.

[24] De plus, la bénéficiaire et M. Tutino donnent une version similaire de la visite qu'ils feront au bureau des ventes de l'entrepreneur. À l'occasion de cette visite, la liste, rédigée dans les journées suivant la prise de possession des lieux, est remise au vendeur de l'entrepreneur qui ne viendra pas nier ce fait. De plus, les commentaires du président et propriétaire de l'entrepreneur, monsieur Patrick Varin, qui, pendant le témoignage de son contremaître, Gilles Marcoux, lui dit de ne répondre aux questions que si cela lui convient et ses autres paroles sur le fait qu'il n'aurait jamais dû faire des

affaires avec madame Antoinette Barile, diminuent grandement la crédibilité de leur témoignage. À cela, j'ajouterai que je ne peux croire le témoignage de Monsieur Marcoux qui dit avoir simplement raccompagné Madame Barile et Monsieur Tutino à la porte lors de la présence de la bénéficiaire et de son témoin, sans avoir vu de liste et sans trop savoir ce que ces gens faisaient là. J'ajoute que les travaux à l'escalier ayant été refaits par la suite (sablage et vernis) par l'entrepreneur, montrent bien que tous les items qui devaient être réparés n'apparaissent pas à la pièce A-3, Étape 5.

[25] Je considère les points inscrits à cette liste comme ayant été dénoncés, par écrit, dans les trois (3) jours qui suivent la réception du bâtiment, article 10.1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs du Québec.

[26] De son côté, la bénéficiaire se montre intransigeante dans ses demandes. Au point 37, elle a constaté, tout comme moi, que le panneau électrique en place n'est pas fait pour recevoir une porte. L'architecte mandaté par l'administrateur, Mme Marie-Claude Laberge, nous a effectivement expliqué que le panneau électrique posé n'est pas construit pour recevoir une porte. De plus, cette architecte, qui venait vérifier les travaux et les décisions préalables, a requis un électricien indépendant pour examiner les travaux d'électricité, lequel a déterminé que tous les travaux sont conformes. Malgré cela, Mme Barile insistera pour que je rende une décision qui forcerait l'entrepreneur à poser une porte sur le panneau de contrôle électrique. Même après lui avoir mentionné que son contrat, A-1 ne contient aucune indication de ce genre, elle insiste pour qu'une porte en mélamine soit posée.

[27] M'obligeant à rendre une décision sur cet item, la bénéficiaire montre que rien ne la convainc que le travail est bien fait. La boîte électrique n'est pas fabriquée pour recevoir une porte sur son panneau. Ainsi, je rejeterai cet aspect de sa demande d'arbitrage tout en considérant son attitude rigide, ne croyant que sa propre opinion et sourde aux explications données par l'architecte.

[28] L'antagonisme était apparent, palpable et exprimé à plusieurs reprises autant par monsieur Patrick Varin que par madame Antoinette Barile. Les raisons de cet antagonisme sont multiples et nous ne nous y attarderons pas. Je devrai tout de même apprécier ce qui m'est apparu le plus probable dans la suite des événements survenus et j'appliquerai alors ce qui me semble être la seule preuve indépendante et crédible, soit celle de madame Marie-Claude Laberge, architecte mandatée par l'administrateur de la Garantie pour examiner les points soulevés par le différend opposant les parties.

[29] Pour sa part, la bénéficiaire s'est contentée de soulever des points qui lui apparaissent non-conformes aux règles de l'art, sans pour autant s'assurer de l'opinion d'une personne du métier. Elle n'a offert d'autre preuve que de soulever une contestation à la situation qu'elle pointait souhaitant que je décide en sa faveur, à la vue de mes constatations.

[30] À l'occasion, Mme Barile insistait qu'un des points était à corriger car les travaux étaient différents dans une autre unité d'habitation voisine, sans distinguer que des ententes distinctes pouvaient exister entre l'entrepreneur et ces tiers propriétaires.

[31] La bénéficiaire souhaite que j'ordonne des réparations pour la fluctuation de la luminosité lorsqu'elle démarre un appareil électrique. Le changement de luminosité montre une fluctuation de la demande de l'électricité. En plus de ne pas être dommageable, il s'agit d'une situation que j'ai pu constater à cet endroit et dans divers autres lieux. La bénéficiaire me dit ne pas connaître ce phénomène ni le comprendre. Comment pourrais-je choisir de lui donner raison alors qu'aucune preuve ne m'est faite que ce phénomène est problématique ou un vice au sens du Règlement?

[32] J'ai pu aussi constater que la bénéficiaire comprenait mal le processus d'arbitrage dans lequel elle est engagée et j'ai permis l'expression d'opinions qui auraient dû être exprimées par un expert. J'ai aussi accepté de réouvrir l'enquête, à la demande de Mme Barilé afin de retourner sur les lieux pour constater un problème de condensation aux fenêtres qui m'avait auparavant été expliqué par Madame Laberge, architecte. J'ai laissé à la bénéficiaire toute l'opportunité de s'exprimer et de faire sa preuve. Elle a choisi de ne pas être appuyée dans sa démarche par un expert qui aurait pu m'éclairer sur ses demandes.

[33] Comme il a été exprimé par les parties, tous souhaitent que la présente décision termine le litige qui existe entre elles. Ainsi, à la demande des parties et du consentement de l'administrateur, qui n'a pas rendu de décision écrite sur certains de ces points, je rendrai une décision sur chacun des items restants :

[34] Les Points 15 : Espace insuffisant et inégal de chaque côté de la fenêtre du salon et 16 : Espace insuffisant à droite de la fenêtre de la cuisine seront traités ensemble puisque la preuve que je reçois est la même et non contredite.

Selon Mme Laberge, architecte, il ne s'agit que d'esthétisme et ni la performance des matériaux ou leur mise en œuvre n'est mise en cause. Puisqu'il n'y a pas de préjudice ou de gravité suffisante pour conclure à une malfaçon ou un vice, je rejeterai la demande de la bénéficiaire sur ces points.

[35] Point 18 : Porte d'acier et son recouvrement d'aluminium à remplacer :

La preuve est à l'effet que les travaux extérieurs n'étaient pas terminés au moment de la prise de possession. La présence de travailleurs, d'échafauds et de matières de toutes sortes m'indiquent la probable responsabilité de l'entrepreneur.

Point 26 : Défauts de gypse apparents :

Plusieurs "défauts" sur les murs m'ont été pointés par la bénéficiaire lors de ma visite des lieux. Ces défauts de finition du gypse comme des embossures, bosses, égratignures et rugosité auraient dû être réparés au moment d'appliquer la couche de

finition de couleur des murs. Puisque le contrat de construction prévoit la livraison de la maison les murs peints en blanc, ces réparations ne sont pas de la responsabilité de l'entrepreneur.

[36] Point 28 : Surface rugueuse de certaines plinthes chauffantes :

Certaines des plinthes chauffantes ont un fini lisse tandis que d'autres possèdent un fini rugueux. Hormis cette constatation, je n'ai pas de preuve qu'il s'agit là d'un vice couvert par le Plan de garantie.

[37] Point 29 : Porte de garage embossée :

Comme pour la porte d'entrée, la preuve rend tout à fait probable que ces embossures et égratignures à la porte de garage soient de la responsabilité de l'entrepreneur qui n'avait pas encore terminé les travaux extérieurs;

[38] Point 30 : Absence de plinthe de chauffage :

L'entrepreneur mentionne que le contrat de construction ne mentionne pas le nombre de plinthes chauffantes à être installées au sous-sol. Il dit ne pas en avoir installé dans l'espace prévu pour la salle d'eau du sous-sol et qu'il a raison de le faire. Sur cet item, Mme Laberge me dit ne pas avoir d'opinion et s'en remet à mon appréciation de la situation.

Je ne peux accepter que dans un espace, l'entrepreneur puisse selon son bon vouloir installer ou non un filage électrique et les plinthes de chauffage. Pour moi, même si le contrat prévoit que le sous-sol est livré "rough", il doit inclure les travaux devant être installés avant le placoplâtre. Ainsi, le filage électrique et les plinthes de chauffage sont partie du contrat et devront être installés par l'entrepreneur.

[39] Point 31 : Finition de la contremarche à l'entrée :

Comme précédemment mentionné, ce n'est pas parce que les unités voisines de celle sujette au présent arbitrage possèdent une contre-marche de bois que nécessairement, il y a là un vice au sens du contrat de Garantie.

[40] Point 32 : Seuil de porte avant taché :

Comme pour la porte de garage et la porte avant, la preuve prépondérante m'amène à décider en faveur de la bénéficiaire sur ce point.

[41] Les points 33 : Têtes de clous apparentes et fissures au gypse et point 34 : Fissures à la dalle de béton du sous-sol seront traités ensemble puisque j'en viens à la conclusion, selon la preuve qui m'est faite, qu'il s'agit là de rétrécissements et de

fissures attribuables au comportement normal des matériaux et d'entretien suivant la réception d'une maison neuve. Cette demande est rejetée.

[42] Point 37. Porte au panneau électrique

Comme mentionné ci-avant, je rejette la demande d'arbitrage sur ce point.

[43] Point 43 : Gypse écorché au-dessus de la fenêtre de la chambre principale :

Aucune preuve ou constat sur cet item, il y aura donc rejet de ce point.

[44] Point 45 : Déclenchement du disjoncteur dans les chambres :

La seule preuve concernant l'installation électrique est qu'elle est conforme. Il y a lieu de rejeter ce point.

[45] Point 47 : Finition des joints de gypse au garage

Les travaux sont conformes aux règles de l'art et aux codes de construction.

[46] Les points 48 : Pierres à ajuster à l'escalier devant celui de béton et 49 : Trous et embossures dans l'asphalte de l'entrée seront rejetés car non couverts par le Plan de Garantie, étant des travaux extérieurs spécifiquement exclus (article 12, alinéa 9 du Règlement).

[47] Point 56 : Isolation soufflée à l'entretoit :

Le témoignage de Madame Laberge est à l'effet que ses vérifications montrent une isolation soufflée suffisante. Les propos et questions exprimés par la bénéficiaire ne font que confirmer les conclusions de l'architecte. Ses doutes sur l'intérêt de Madame Laberge de choisir en faveur de l'entrepreneur ou de l'administrateur ne sont pas fondés et ne reposent sur aucun argument valide. Les photographies montrent l'épaisseur moyenne de l'isolant trouvé. La réglementation édicte cette technique pour déterminer le coefficient d'isolation. Lorsque Madame Barile soutient que cette preuve n'est pas suffisante sans plus, elle exprime une crainte qui ne repose sur aucun fondement, n'ayant pas fait ses propres vérifications.

[48] Point 58 : Condensation sur le vitrage :

La condensation sur le vitrage des fenêtres est fort bien expliquée par Mme Laberge. Il s'agit d'un phénomène naturel lorsqu'à l'intérieur, le taux d'humidité est au degré trouvé chez la bénéficiaire et la température extérieure froide. Ces taux de 43-44% au rez-de-chaussée et de 44-48% à l'étage, alors que la demande sur le cadran de l'échangeur d'air est de 50%, amène nécessairement une condensation sur les fenêtres lorsque le verre des fenêtres refroidit au transfert de la température extérieure. Si la température extérieure devient très froide, il y aura même une possibilité de formation de glace sur

le bas des vitres. Il faut alors contrôler le degré d'humidité intérieure en fonction des saisons si on veut éviter ce phénomène naturel. Il n'y a là aucun défaut, anomalie ou vice que ce soit.

[49] Point 59 : Infiltration d'air froid par la hotte de la cuisinière :

Aucune preuve ne me permet de renverser la décision de l'administrateur.

[50] Point 60 : Condensation entre les vitres sur le panneau ouvrant de la porte-patio :

Aucune preuve ne me permet de renverser la décision de l'administrateur.

[51] Point 61 : Infiltration d'air par des prises électriques :

Aucune preuve ne me permet de renverser la décision de l'administrateur.

[52] Point 62 : Infiltration d'air froid par la porte de garage :

Les travaux que fera l'entrepreneur pour rendre étanche la porte du garage au point 64, permettront, selon mes constatations, de corriger ce problème. J'accueillerai ce point suivant l'aveu de l'entrepreneur.

[53] Point 65 : Désengagement occasionnel du disjoncteur du foyer :

La seule preuve que j'ai entendue sur cet item consiste aux diverses vérifications effectuées par Madame Laberge avec l'aide d'un maître-électricien. Selon toute probabilité, les composantes du foyer sont ici défectueuses et les travaux électriques d'où le foyer prend son énergie sont en tout point conformes. Je rejeterai la demande sur ce point.

[54] Point 66 : Variation du courant électrique :

Il s'agit d'un phénomène normal et aucun vice ou preuve contraire n'a été faite sur ce sujet.

[55] L'animosité exprimée par les parties, leur absence de collaboration et de coopération requièrent un support logistique et physique pour le bon déroulement des travaux qui devront être faits par l'entrepreneur. J'ordonnerai que l'administrateur supervise les travaux pour s'assurer qu'ils soient faits dans une période de journées continues et qu'une personne de son choix puisse servir d'intermédiaire entre le chargé des travaux de l'entrepreneur et la bénéficiaire. J'ajouterai que l'entrepreneur ne pourra mandater son chargé de projet, M. Marcoux, sur les lieux.

POUR ET PAR CES MOTIFS :

PREND ACTE d'un versement pour indemnité de retard et du règlement intervenu sur ce point;

DONNE ACTE que l'entrepreneur s'engage à faire les travaux aux points 4, 12, 13, 14, 17, 20, 21,22, 23, 24, 25, 27, 35, 36, 41, 42, 44, 46, 57, 64 des rapports de l'administrateur des 29 janvier 2007 et 28 février 2007 et lui ORDONNE de s'y conformer;

PREND ACTE que l'entrepreneur a effectué des travaux de réparation aux points 3, 40 et 63 de ces rapports, à la satisfaction de la bénéficiaire;

DONNE ACTE du désistement de la demande d'arbitrage de la bénéficiaire aux points 19, 38 et 39 des mêmes rapports;

DONNE ACTE que l'administrateur procédera à faire une vérification au point 6 : carillon défectueux et rendra une nouvelle décision sur cet item;

REJETTE la demande d'arbitrage sur les points 15, 16, 26, 28, 31, 33, 37, 43, 45, 47, 48, 56, 58, 59, 60, 61, 65 et 66;

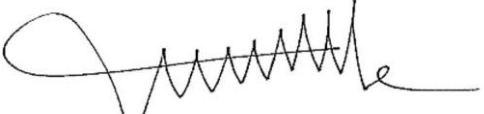
ACCUEILLE la demande d'arbitrage sur les points 18, 29, 30, 32 et 62 et ORDONNE à l'entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs nécessaires qui sont :

Pour les points 18, 29 et 32 de procéder à réparer les bosses, embossures et égratignures de la porte et seuil avant et à la porte de garage;

Pour les points 30, de poser une unité de chauffage dans la salle d'eau du sous-sol ; et

Pour le point 62, faire les travaux d'étanchéité à l'air et à l'eau à la porte du garage et à son pourtour;

ORDONNE que ces travaux soient exécutés sous la supervision de l'administrateur et exécutés dans une période de journées continues, hors la présence de monsieur Gilles Marcoux.



JEAN MORISSETTE, arbitre

ANTOINETTE BARILE
Pour la bénéficiaire

ME MICHEL SEMÉTEYS
Crochetière Pétrin, avocats
Pour l'entrepreneur

ME PATRICK MARCOUX
Savoie et Fournier, avocats
Pour l'administrateur

Dates d'audience : 30 août, 26, 27 et 28 novembre 2007 et réouverture d'enquête du
5 février 2008