

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N^o RÉF. / SORECONI : 050228004
N^o RÉF. / ARBITRE : 13 249-3

**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC. (SORECONI)**

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Montréal, 15 juillet 2005

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ « SDC
LES HABITATIONS MÉLATTI, 7014
MARIE-ROLLET ET 7011 LOUIS-
HÉBERT À LASALLE »**

« Bénéficiaire » /
Demanderesse

c.

**LES CONSTRUCTIONS G. MÉLATTI
INC.**

« Entrepreneur » /
Défenderesse

-ET-

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

« Administrateur » /
Mise en cause

SENTENCE ARBITRALE

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

1. FAITS ET PROCÉDURES

Entre le mois de décembre 1999 et le mois d'avril 2001, la copropriété divise, objet de la présente instance, fut construite. Le 12 avril 2001, l'Entrepreneur a mandaté un architecte afin qu'il détermine la date de fin des travaux et qu'il procède à l'établissement de la liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception des parties communes (l'« Étape 5B »). En conséquence, le 12 avril 2001, la fin des travaux est établie et la réception des parties communes du bâtiment a été initialement établie.

En date du 23 mars 2004, le Bénéficiaire fit parvenir à l'Entrepreneur une lettre dans laquelle il dénonce certaines anomalies, et par laquelle il lui demande d'effectuer les modifications indiquées. Le 5 avril 2004, l'Entrepreneur demande à l'Administrateur d'intervenir et de procéder à l'inspection de l'immeuble. Le 8 avril 2004, le Bénéficiaire présente à l'Administrateur une demande de réclamation dûment complétée. Par conséquent, l'Administrateur envoie à l'Entrepreneur, le 28 avril 2004, un avis de quinze (15) jours (dont copie est envoyée au Bénéficiaire) afin qu'il procède aux vérifications nécessaires et qu'il lui indique, par écrit, ce qu'il compte faire concernant les anomalies alléguées.

Par ailleurs, l'Administrateur envoie au Bénéficiaire, le 25 mai 2004, une lettre par laquelle l'Administrateur accuse réception des documents que le Bénéficiaire lui a acheminés relativement à sa réclamation. De plus, l'Administrateur indique au Bénéficiaire que la réception des parties communes de la copropriété doit être survenue afin que les différentes garanties applicables soient en vigueur et afin que l'Administrateur puisse poursuivre le traitement du dossier.

Or, l'Administrateur constate et indique au Bénéficiaire que la liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception des parties communes a été signée par l'Entrepreneur ainsi que par un professionnel du bâtiment mandaté par l'Entrepreneur, contrairement à l'article 25 du *Règlement sur la plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « Règlement »), lequel stipule :

« Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

(...)

« réception des parties communes » : l'acte par lequel un **professionnel** du bâtiment **choisi par le syndicat de copropriétaires** déclare la date de la fin des travaux des parties communes. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'Entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires. » (l'emphase est du soussigné)

En conséquence, l'Administrateur avise le Bénéficiaire que s'il désire remettre en question la date de réception des parties communes, il devra mandater un professionnel du bâtiment. Un formulaire en blanc (liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception des parties communes) est joint à la lettre.

Suite à la réception de la lettre du 25 mai 2004, le Bénéficiaire mandate un professionnel du bâtiment et fait parvenir à l'Entrepreneur, le 8 juin 2004, une lettre par laquelle il l'invite à participer à l'Étape 5B, laquelle aura lieu le 18 juin 2004.

Le 18 juin 2004, le Bénéficiaire procède à l'inspection du bâtiment avec son professionnel dûment mandaté. L'Entrepreneur était absent. L'Étape 5B fut donc complétée par le Bénéficiaire et son professionnel du bâtiment le 18 juin 2004. Un rapport fut rédigé par le professionnel du bâtiment ayant participé à l'Étape 5B, et copie fut envoyée le 12 octobre 2004 à l'Entrepreneur. Dans une lettre datée du 12 octobre 2004, laquelle accompagne ledit rapport et dont copie conforme fut envoyée à l'Administrateur, le Bénéficiaire met en demeure l'Entrepreneur de procéder aux modifications requises, conformément au rapport du professionnel du bâtiment.

Le 31 octobre 2004, le Bénéficiaire avise l'Administrateur qu'il n'a reçu aucune réponse de l'Entrepreneur suite à la lettre du 12 octobre 2004, et, en conséquence, l'Administrateur procède à une inspection du bâtiment le 18 novembre 2004. L'inspection fut effectuée par Madame Marie-Claude Laberge, architecte, inspectrice conciliatrice pour l'Administrateur.

Puisque la date de réception des parties communes fut remise en question par le Bénéficiaire, les parties ont eu recours à l'arbitrage sur ce point et une décision fut rendue par l'arbitre Alcide Fournier le 6 janvier 2005. Dans la décision dudit arbitre, celui-ci considère les éléments ci-hauts mentionnés, et, se basant sur l'article 25 du *Règlement*, il conclut que la réception des parties communes du 12 avril 2001 n'était pas conforme au *Règlement* et déclare, en conséquence, que la réception des parties communes a eu lieu le 18 juin 2004. L'inspectrice conciliatrice, qui devait attendre que ladite décision de l'arbitre Fournier soit rendue afin de rendre sa propre décision, procède à rendre sa décision le 17 février 2005. Compte tenu de la décision arbitrale rendue par l'arbitre Fournier, l'inspectrice conciliatrice considère que le délai d'un an prévu à l'article 27 (3) du *Règlement* n'est pas encore expiré. Suite à son inspection, et considérant que la réclamation était faite à l'intérieur du délai légal d'un (1) an, elle demande à l'Entrepreneur de procéder à plusieurs travaux correctifs.

Cependant, plusieurs points soulevés par le Bénéficiaire sont refusés, lesquels font l'objet de la présente demande d'arbitrage datée du 28 février 2005.

Une visite supplémentaire des lieux a eu lieu en mars 2005 et une décision supplémentaire a été rendue. D'autres décisions supplémentaires ont aussi été rendues entre la date de la demande d'arbitrage et l'audition de la présente affaire. Une visite des lieux a été faite par le présent tribunal d'arbitrage le 8 juin 2005. L'audition a eu lieu le 16 juin 2005.

La présente décision porte sur tous les points en litige, tant ceux de la demande initiale d'arbitrage du 28 février 2005 que sur les points contestés suite aux décisions supplémentaires émises par l'Administrateur dans le présent dossier.

2. QUESTION EN LITIGE

Est-ce que les anomalies alléguées par le Bénéficiaire constituent des malfaçons qui sont visées par la Garantie pour une durée d'un (1) an conformément à l'article 27, alinéa 3 du *Règlement* ou, encore, constituent-elles des vices cachés, lesquels bénéficient d'une protection de trois (3) ans en vertu de l'article 27, alinéa 4 du *Règlement* ?

3. ANALYSE ET DÉCISION

Considérant que les décisions émises par l'Administrateur sont présentées sous forme de « point par point », et compte tenu que la réclamation du Bénéficiaire est construite sur ce même modèle, la présente sentence arbitrale se présentera sous la même forme.

Point 17 : Linteaux d'acier à peindre

Le tribunal d'arbitrage a constaté lors de la visite des lieux du 8 juin 2005 que certains linteaux d'acier n'étaient pas peints.

Selon le témoignage de Monsieur Marleau, représentant du Bénéficiaire, environ 90% de tous les linteaux ont été peints. L'Entrepreneur admet que cela n'a pas été fait et qu'il s'agit d'un oubli. Quant à l'inspectrice conciliatrice, elle témoigne à l'effet que le fait que les linteaux d'acier n'aient pour seule protection qu'un apprêt n'est pas contraire à ce que le Code national du bâtiment du Canada exige. Par ailleurs, elle admet que l'application d'une peinture sur les linteaux d'acier ajouterait une protection supplémentaire à ceux-ci.

En plaidoirie, le procureur de l'Administrateur plaide, d'une part, que la détérioration des linteaux d'acier est impossible puisqu'un apprêt a été appliqué et, d'autre part, qu'il n'y a eu manquement à aucune norme en vigueur (Code national du bâtiment du Canada), non plus qu'aux règles de l'art.

De plus, le procureur de l'Administrateur fait une distinction entre un travail mal fait, lequel constitue une malfaçon, et un travail pas fait, lequel relève du parachèvement de l'ouvrage. Selon le procureur de l'Administrateur, dans le cas présent, les linteaux non peints, ne constituent pas du travail mal fait mais plutôt du travail non fait. Il s'agit donc de parachèvement des parties communes qu'il considère n'est pas visé par la Garantie¹.

¹ Voir l'article 27 alinéa 1 du *Règlement*.

Ainsi, conclu-t-il, la réclamation du Bénéficiaire en ce qui à trait aux linteaux d'acier non peints n'est pas recevable car non couverte par la garantie².

D'une part, le tribunal d'arbitrage trouve la distinction entre un travail mal fait et un travail non fait artificielle et non applicable en les circonstances. Dans le cas présent, le tribunal considère que le fait que 90% des linteaux d'acier aient été peints, contre une proportion de 10% qui n'ont pas été peints, constitue un travail mal fait. En effet, il faut considérer la peinture des linteaux d'acier comme un tout. En l'occurrence, c'est 100% des linteaux d'acier qui devaient être peints et non pas 90%. Il y a donc eu manquement aux règles de l'art. Le tribunal considère donc qu'il s'agit d'une malfaçon.

D'autre part, pour que la malfaçon soit couverte par la garantie, celle-ci doit, en vertu de l'article 27 du *Règlement*, porter atteinte ou être de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment³. À cet égard, le tribunal d'arbitrage considère qu'il y aura un vieillissement inégal entre les différents linteaux d'acier, c'est-à-dire entre les linteaux d'acier peints et les linteaux d'acier non peints, portant ainsi atteinte à la qualité de l'immeuble. En effet, cela provoquera un vieillissement inégale ou prématuré des linteaux non peints. En conséquence, l'Entrepreneur devra peindre les linteaux non peints.

Point 18 : Finition incomplète du cadre intérieur de la chute à déchets

La chute à déchets consiste en une pièce très étroite où est située la chute à déchets. Le Bénéficiaire souligne un manquement d'un bout de gyproc entre l'arête d'un mur et la moulure de la porte.

L'Entrepreneur admet qu'il s'agit d'un oubli.

Le procureur de l'Administrateur plaide la distinction entre un ouvrage mal fait et un ouvrage non fait. Le tribunal considère, une fois de plus, que la pose de gyproc dans une pièce doit être

² *St-Denis c. Les Constructions Tradition Inc. (Faillie)*, GAMM, 19 mai 2005, arbitre Claude Dupuis.

³ *Beaudet et al. c. Le jardin en ville Inc.*, GAMM, 28 mars 2005, arbitre Johanne Despatie; *Malette et als, c. Goyette, Duchesne et Lemieux*, GAMM, 10 novembre 2003, arbitre Bernard Lefebvre.

considérée comme un tout. Puisqu'il s'agit d'une section complète d'un mur sur lequel le gyproc est manquant, il s'agit d'un travail mal fait, parce que c'est la pièce en entier qui devait être couverte de gyproc et non trois murs et demi (3 ½) sur quatre.

En conséquence il s'agit d'une malfaçon, puisqu'il s'agit d'un travail mal fait. Le tribunal considère que ce travail mal fait constitue bel et bien une malfaçon couverte par le *Règlement* en ce qu'il porte à atteindre à la qualité de l'immeuble. L'Entrepreneur devra donc poser le morceau de gyproc manquant et faire le travail de finition approprié.

Point 24 : Micro fissures de la dalle du rez-de-chaussé – Plafond du garage

Lors de la visite des lieux, le tribunal a observé trois (3) micro fissures situées au plafond du garage. Monsieur Marleau, représentant du Bénéficiaire, a témoigné à l'effet qu'au cours de la dernière année, il a observé un élargissement desdites micro fissures. En revanche, l'inspectrice conciliatrice a exprimé l'opinion, tant à l'audition que lors de la visite des lieux, qu'il s'agissait de fissures de retrait, c'est-à-dire qu'il s'agit de fissures causées par le travail normal du ciment, lequel ne porte pas atteinte à la sécurité de l'immeuble. De plus, elle considère que les micro fissures ne causent aucun risque d'infiltration d'eau.

Selon l'article 29, alinéa 2 du *Règlement*, les réparations rendues nécessaires en raison du comportement normal des matériaux ne sont pas couvertes par la garantie. Faute de preuve additionnelle, le tribunal d'arbitrage n'a d'autre choix que de conclure que dans les circonstances actuelles, il n'y a pas de malfaçon établie au sens de l'article 27 du *Règlement* et ne peut accueillir la réclamation du Bénéficiaire sur ce point.

Point 25 : Dalle du garage

Lors de la visite des lieux, le tribunal a observé trois (3) petits trous dans la dalle (plancher) du garage. Lors de l'audience, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur se sont entendus à l'effet que l'Entrepreneur allait remplir lesdits trous. Cependant, l'Administrateur désire que le présent tribunal d'arbitrage statue tout de même sur ce point, car il en va de sa responsabilité dans l'éventualité où l'Entrepreneur ne procédait pas au travail convenu.

Il s'agit d'un garage intérieur. La dalle repose sur du concassé. Il ne semble pas qu'il y ait un risque quelconque qu'il y ait migration d'insectes dans le garage.

Faute d'expertise au sens contraire, le tribunal d'arbitrage est d'avis que les trous présents dans la dalle du garage ne portent pas atteinte ni ne sont de nature à porter atteinte à la sécurité de l'immeuble, et, en conséquence, ne constituent pas des malfaçons au sens de l'article 27 du *Règlement*. Ce point n'est donc pas retenu.

Point 26 :Lumières extérieures

Lors de la visite des lieux, le tribunal d'arbitrage a constaté qu'effectivement, l'une des lumières extérieures ne fonctionne pas. Il est par ailleurs admis par toutes les parties qu'une deuxième lumière ne fonctionne également pas.

En ce qui concerne la lumière observée, l'arrêt de fonctionnement est dû au fait que le transformateur est brûlé. En ce qui concerne la seconde lumière, aucune preuve n'a été faite relativement à la cause de l'arrêt de fonctionnement. Par ailleurs, l'Entrepreneur affirme que ces lumières devaient avoir une durée de vie de trois (3) à quatre (4) ans, depuis leur installation.

Il est vrai que l'article 29, alinéa 3 du *Règlement* prévoit que les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire sont exclues de la garantie. À cet effet, Monsieur Mélati Senior, représentant de l'Entrepreneur, a témoigné avoir vu, alors qu'il habitait les lieux, des personnes manipuler lesdites lumières extérieures. Cependant, il a été incapable d'identifier ces personnes ou d'affirmer qu'elles ont mal agi.

Comme la livraison légale a eu lieu le 18 juin 2004 et qu'à cette époque Monsieur Mélati n'habitait plus l'immeuble, il apparaît que s'il y a eu faute ou mauvaise utilisation de la part du Bénéficiaire, celle-ci a eu lieu avant la livraison légale de l'immeuble.

Or, c'est lors de la réception des parties communes, soit le 18 juin 2004, que le délai débute. Selon le témoignage de Monsieur Marleau, lesdites lumières ne fonctionnent pas depuis avril 2004.

En conséquence, à la date de la réception des parties communes les lumières ne fonctionnaient pas. Cela constitue un vice caché et non pas une malfaçon au sens de l'article 27 du *Règlement*. En effet, lors de ladite réception des parties communes, les lumières ne fonctionnaient pas et la cause en était cachée.

Selon la loi, le tribunal d'arbitrage doit considérer que lesdites lumières extérieures devaient être fonctionnelles lors de la livraison légale, soit le 18 juin 2004. Considérant ce fait, ainsi que l'absence de preuve suffisante quant à la manipulation des lumières extérieures par le Bénéficiaire, le tribunal d'arbitrage n'a d'autre choix que de constater qu'il s'agit d'un vice caché, lequel a été dénoncé dans les trois (3) ans de la réception des parties communes de l'ouvrage. L'Entrepreneur devra donc réparer lesdites lumières.

Point 27 : Trottoir – Fissuration, joint (façade sur Louis Hébert)

Le trottoir dont il est question est situé au bas de l'escalier extérieur de l'immeuble. Ledit trottoir est attaché à l'escalier par un joint. Lors de la visite des lieux, le tribunal d'arbitrage a été en mesure d'observer qu'effectivement ledit joint est fissuré. Cependant, selon l'inspectrice conciliatrice, d'une part, ceci était normal et dû au mouvement naturel de la terre, et, d'autre part, que le trottoir n'est pas attaché au bâtiment. En conséquence, aucune protection n'est offerte par la garantie à cet égard.

En effet, cela paraît être une question d'entretien normal. De plus, l'article 29, alinéa 9 du *Règlement* prévoit une exclusion spécifique pour les trottoirs :

« Sont exclus de la garantie :

(...)

(9) les espaces de stationnement et les locaux d'entrepôts situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les **trottoirs**, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain. » (l'emphase est du soussigné)

En conséquence, le tribunal d'arbitrage conclut que cette réclamation du Bénéficiaire ne constitue pas une malfaçon au sens du *Règlement* et n'est pas couverte par la garantie.

Point 29 : Dalle de l'unité 1-A – rue Marie Drolet

Le Bénéficiaire réclame que des travaux correctifs soient apportés à la dalle de ciment (balcon) de l'unité 1-A rue Marie Drolet. Une légère pente a été observée lors de la visite des lieux ainsi qu'une légère accumulation d'eau sur une partie de la dalle. L'inspectrice conciliatrice a témoigné à l'effet qu'il s'agit d'une situation qui se situe dans les limites de ce qui est acceptable.

Aucune preuve de manquement aux règles de l'art non plus qu'à une norme en vigueur n'a été administrée.

Le tribunal d'arbitrage conclut que la pente observée n'est pas suffisamment sévère pour constituer une malfaçon au sens du *Règlement*. Il n'y a aucune atteinte à la qualité ou à la sécurité de l'immeuble. En conséquence, ce point n'est pas retenu.

Point 30 : Bruit et odeur de plomberie – Unité 1-D Louis Hébert

Le propriétaire de l'unité 1-D, rue Louis-Hébert, se plaint d'odeurs et de bruits reliées aux appareils de plomberie de la salle de bain. Plus particulièrement, selon son témoignage lors de la visite des lieux, il y aurait une émission d'odeur nauséabonde régulièrement, principalement en matiné, en provenance du bain et du lavabo de la salle de bain.

Lors de la visite des lieux, le tribunal d'arbitrage n'a pas été en mesure de percevoir d'odeur mais a entendu les bruits allégués. Lors de son inspection, l'inspectrice conciliatrice n'a pu percevoir d'odeur mais a entendu les bruits allégués.

Le tribunal d'arbitrage, pour sa part, considérant qu'il n'a pas été en mesure de percevoir l'odeur en question, et considérant qu'aucune preuve suffisante, de toute autre nature, n'a été apportée à l'audience, considère que ladite odeur ne porte ni atteinte à la qualité ni à l'utilisation de l'immeuble, et en conséquence ne constitue pas une malfaçon au sens de l'article 27 du

Règlement. Pareillement, les bruits entendus ne sont pas suffisants pour porter atteinte à la qualité ni à l'utilisation de l'immeuble et ne constituent donc pas une malfaçon au sens de l'article 27 du *Règlement*.

Point 31 : Fissure de tuiles de céramique au corridor

Il s'agit d'une très petite fissure, à peine perceptible, sur l'une des tuiles de céramique située dans un corridor, vis-à-vis la porte d'une unité.

Le Bénéficiaire estime qu'il s'agit du prolongement de l'une des fissures que l'on retrouve dans la dalle de ciment du garage (Point 24). Or, aucune preuve n'a été apportée pour soutenir cette allégation.

Il est donc impossible pour le tribunal d'arbitrage, en l'absence de preuve suffisante, d'attribuer une responsabilité quelconque à l'Entrepreneur. Au surplus, la présence d'une telle fissure, à peine perceptible, ne porte atteinte ni à la qualité ni à l'utilisation de l'immeuble au sens de l'article 27 du *Règlement* et, en conséquence, ne constitue pas une malfaçon recevable.

Point 32 : fonctionnement de portes et fenêtres

Le problème soulevé devant le tribunal d'arbitrage ne concerne pas, à proprement dit, le fonctionnement de portes et fenêtres. Le problème soumis au tribunal d'arbitrage en est un de calfeutrage. En effet, le joint qui sert de calfeutrage au bas (côté extérieur) de la porte patio de l'appartement 3-C du 7011, rue Louis-Hébert est décollé sur une longueur d'environ trente (30) centimètres. Le propriétaire dudit appartement a témoigné, lors de la visite des lieux, ne subir aucun inconvénient ou préjudice en raison du décollement dudit joint de caoutchouc.

De plus, lors de son témoignage, l'inspectrice conciliatrice a affirmé qu'il ne s'agissait pas d'une membrane dont la fonction est d'empêcher le froid de pénétrer dans l'appartement. Au surplus, tout joint de ce type requiert un entretien régulier. En conséquence, conformément à l'article 27 du *Règlement*, le tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon portant atteinte à la qualité ou à la sécurité du bâtiment.

Point 33 : Système de caméra de surveillance

Certains propriétaires, lors de la visite préachat de leur unité et du bâtiment, ont compris qu'il y aurait un système de caméra de surveillance installé par l'Entrepreneur. La compréhension de ces propriétaires, lesquels sont représentés par le Bénéficiaire, est basée sur une circulaire qui leur aurait été distribuée lors de la visite préachat par les représentants de l'Entrepreneur, lequel indique :

« Système de sécurité visuel de l'appartement à l'entrée. »

Il a été admis par Monsieur St-Onge, l'un des vendeurs de l'Entrepreneur, lors de son témoignage, qu'effectivement, lesdites circulaires ont été distribuées aux visiteurs. À l'audience, toutes les parties s'entendent sur le fait que la mention précitée porte à confusion.

L'Entrepreneur, lors de son témoignage, a expliqué qu'il installe toujours tout le câblage électrique nécessaire en vue de l'installation d'un système de surveillance mais qu'en aucun cas il ne s'est engagé à installer un système de surveillance. Le câblage électrique est mis en place en raison du fait qu'il est plus facile de l'installer lors de la construction de l'immeuble que par la suite. Ainsi, advenant qu'un propriétaire ou une association de copropriétaires désire installer un tel système de surveillance, le câblage électrique est déjà installé et facile d'accès.

À tout événement, même si l'Entrepreneur s'était engagé à installer ledit système de surveillance, ce sur quoi le tribunal ne statue pas, il s'agirait de parachèvement des parties communes. Selon l'Administrateur le parachèvement des parties communes n'est pas couvert par la garantie. En effet, dans l'espèce, le système de caméra de surveillance n'a pas été mal installé, mais n'a tout simplement pas été installé du tout.

Il s'agit ici d'un malheureux malentendu concernant la présence ou l'absence de caméra de surveillance reliant l'entrée de l'immeuble aux diverses unités. Pour ce dernier motif, le tribunal conclut que ce différend ne relève pas de sa compétence et appartient aux tribunaux civils. Ce point n'est donc pas retenu

Point 37 : Ventilation mécanique – Salle électrique

Sur ce point, la décision de l'inspectrice conciliatrice a été prise après l'audition, soit le 27 juin 2005. Le Bénéficiaire a confirmé par écrit au tribunal le 30 juin 2005 qu'il ne conteste pas cette décision en appel.

Crépi autour de la grille du garage

Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur se sont entendus lors de l'audience à l'effet que l'Entrepreneur allait ajouter du crépi autour de la grille du garage. Considérant qu'aucune décision de l'Administrateur n'a été émise sur ce point, ce dernier ne peut être lié par le règlement conclu entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur.

Lors de l'audition, les parties se sont également entendues sur le fait que l'Entrepreneur aura un délai de trente (30) jours suivant la réception de la présente sentence pour effectuer les réparations requises, tant en vertu de l'entente hors cour survenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur qu'en vertu de la présente décision, le cas échéant. Les conclusions de la présente sentence tiendront compte d'un délai additionnel attribuable à la période comme étant les « vacances de la construction ».

4. MONTANT EN LITIGE ET RÉPARTITION DES COÛTS

Selon l'hypothèse que l'ensemble des points appel étaient bien fondés, la somme en litige était approximativement de seize mille dollars (16 000,00 \$). Considérant que le Bénéficiaire a eu gain de cause sur au moins l'un des points soumis à l'arbitrage, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 37 du *Règlement*.

POUR CES RAISONS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ENTÉRINE les Règlements hors cour conclus entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur eux-mêmes lors de la séance d'arbitrage et annexés à la présente sentence arbitrale, et **ORDONNE** à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire de s'y conformer;

ACCUEILLE en partie la réclamation du Bénéficiaire ;

DÉCLARE que les plaintes mentionnées aux points 17 et 18 constituent des malfaçons au sens de l'article 27 du *Règlement* et que la plainte mentionnée au point 26 constitue un vice caché au sens de l'article 29, alinéa 3 du *Règlement*;

ORDONNE à l'Entrepreneur de réaliser les travaux nécessaires dans les trente (30) jours ouvrables de la réception de la présente sentence (le délai devant être en plus prolongé en raison des vacances de la construction qui s'échelonnent du 18 au 29 juillet 2005, inclusivement) afin de rectifier la situation, conformément aux règles de l'art, quant aux points 17, 18 et 26 ;

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

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Me Jeffrey Edwards, arbitre

Pour le Bénéficiaire :

M. Richard Marleau, représentant
Syndicat de copropriété
« SDC LES HABITATIONS MÉLATTI »
1C-7011, Louis-Hébert
Lasalle (Québec) H8N 3E9

Pour l'Entrepreneur :

M. Guido Mélatti Sr, président
M. Guido Mélatti Jr
Les Constructions G. Mélatti Inc.
7717, boul. Newman
Lasalle (Québec) H8N 1X7

Sentence arbitrale – SORECONI
N^o REF. SORECONI : 050228004
N^o REF. ARBITRATOR: 13 249-3

- 15 -

15 juillet 2005

Pour l'Administrateur :

Me François Caron

SAVOIE FOURNIER

CONTENTIEUX DE L'A.P.C.H.Q.

5930, boulevard Louis-H.-Lafontaine

Montréal (Québec) H1M 1S7

Audition: 16 juin 2005
Décision arbitrale: 15 juillet 2005