Régie du Bâtiment

Soreconi

Société pour la résolution des conflits Inc.

Dossier: 050829002

Contrat de Garantie no: 065887

Mme Geneviève Rochart Bénéficiaire-demanderesse

c.

La Maison Bond Inc.

Entrepreneur-défendeur

et

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

Administrateur-mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (C. B1.1 r.0.2)

Arbitre
Alcide Fournier
800, Boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 2450
Montréal, Qc.
H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire Mme Geneviève Rochart

1600, Croissant Rougemont

Brossard, Qc J4X 2V2

Entrepreneur La Maison Bond Inc.

124, Place Terroux St-Lambert, Qc

J4R 2W2

Administrateur La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

5930, Boul. Louis-H. Lafontaine

Anjou, Qc H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 29 septembre 2005.

Historique du dossier

10 mars 2004 : Contrat préliminaire et contrat de garantie

3 novembre 2004 : Réception du bâtiment et liste d'éléments à vérifier

7 avril 2005 : Mise en demeure adressée à l'entrepreneur par la bénéficiaire

21 avril 2005 : Demande de réclamation de la bénéficiaire

21 avril 2005 : Lettre de l'entrepreneur

25 avril 2005 : Avis de 15 jours à l'entrepreneur

28 juin 2005 : Inspection du bâtiment

15 août 2005 : Décision de l'administrateur

29 août 2005 : Demande d'arbitrage

29 septembre 2005 : Nomination de l'arbitre

14 octobre 2005 : Convocation des parties à une audience prévue le 24 novembre

29 octobre 2005 : Convocation des parties pour une audience prévue le 30 novembre

30 novembre 2005 : Visite des lieux et début de l'audience

1^{er} décembre 2005 : Convocation des parties pour continuer l'audience le 8 février 2006

8 février 2006 : Audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience du 30 novembre 2005, les personnes suivantes sont présentes :

-pour les bénéficiaires :

Mme Geneviève Rochart M. Jean-Pierre Caron M. Yvan Grégoire, ingénieur Me Yvan Méthot

-pour l'entrepreneur :

Mme Joan Bond Mme Cathy Aspirot

-pour l'administrateur :

M. Alain Deschesne Me François Laplante

- [2] À l'audience du 8 février 2006, en plus des personnes présentes le 30 novembre 2005, M. Daniel Émond, entrepreneur spécialisé en ventilation, climatisation, chauffage et électricité, a été entendu comme témoin expert pour l'entrepreneur.
- [3] En suivant l'ordre de la décision de l'administrateur du 15 août 2005, il est décidé, à la conférence préparatoire, de traiter les points du litige de la façon suivante

-les points 1 à 12 inclusivement ont fait l'objet d'une entente entre les bénéficiaires et l'entrepreneur qui confirme son accord à exécuter les travaux et aussi ceux prévus à sa lettre du 11 juillet 2005.

-les points 13 à 45 sont contestés par les bénéficiaires et constituent le présent arbitrage.

-pour les points 45 à 58, les travaux ont été réalisés par l'entrepreneur à la satisfaction des bénéficiaires de sorte qu'il n'y a plus de litige.

-le point 59

-les points 60 et 61 feront l'objet d'une décision ultérieure de l'administrateur de sorte qu'ils ne font pas partie du présent arbitrage.

- Pour les fins de la présente décision, l'arbitre soussigné estime qu'il n'est pas nécessaire de relater en détail les témoignages des bénéficiaires, de l'entrepreneur ou des experts entendus à l'audience ; il s'y référera cependant lorsque requis, lors de l'étude de chacun des points formant le présent litige.
- [5] À la conférence préparatoire, la liste des points en litige est établie en suivant la numérotation contenue à la décision de l'administrateur datée du 15 août 2005, à savoir
 - Les points 1 à 12 inclusivement, ayant fait l'objet d'ententes entre les parties, ne font pas partie de l'arbitrage; l'entrepreneur ayant reconfirmé à l'audience son engagement à faire les travaux, même si ceux-ci ont été suspendus, en attente de décision d'arbitrage.
 - 13. Pression d'eau froide à la salle de bain à l'étage.
 - **14.** Réparation du plafond de la salle de cinéma maison.
 - **16.** Joints de moulure ouverts à certains endroits.
 - 17. Espacement entre la moulure et le mur de la salle à dîner.
 - **18.** Espacement entre la moulure et le plafond du boudoir.
 - **19.** Installation du gypse sous l'escalier.
 - **20.** Rampe de bois inégale à l'escalier du hall d'entrée.
 - **21.** Décalage des joints des lattes de bois franc.
 - **22.** Echappée de l'escalier au sous-sol.
 - 23. Couvercle sur le regard de nettoyage et l'accès au drain.
 - **24.** Puisard et pompe à l'abri du gel.
 - **25.** Vibration du ventilateur.
 - **26.** Sens d'ouverture des poignées du robinet.
 - **28**. Emplacement de l'interrupteur de l'escalier et celui de la salle mécanique.
 - **29**. Installations d'interrupteurs bipolaires.

• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	instantation a columnage sous les armones.
31.	.Insonorisation et conduit de ventilation de la chambre no.3.
32.	Finition de la tuyauterie du bidet.
33.	Fissure à la dalle de béton du sous-sol sous le tapis.
34.	Cales de support des marches d'escalier du sous-sol.
35.	Drainage du système central et échangeur d'air.
37.	Étanchéité du garage au monoxyde de carbone.
39.	Dommages à la fenêtre du boudoir.
40.	Fonctionnement du système de filtration d'air.
41.	Insonorisation de la salle mécanique.
42.	Fonctionnement de la chambre froide.
43.	Filage du projecteur de cinéma maison.
44.	Emplacement de la thermopompe.
45 à 58.	L'entrepreneur a effectué les travaux requis de sorte que les litiges sur ces points n'ont plus d'objet.
59.	Manuels de fonctionnement des différents systèmes mécaniques.
60-61.	La Garantie n'ayant pas encore rendu sa décision sur ces points, l'arbitre ne peut les considérer, puisque sa juridiction, selon la jurisprudence, porte uniquement sur les décisions rendues. (art. 106 du règlement).

Installation d'éclairage sous les armoires

30

^[6] Avant d'entreprendre l'analyse, pour en disposer de chacun des points en litige, il est nécessaire de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu des dispositions du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

^[7] Ce règlement établit un cadre juridique particulier pour l'entrepreneur, l'administrateur de la garantie et pour le bénéficiaire de la garantie, qui peut différer dans certains cas du cadre juridique général établi par le Code civil du Québec.

- [8] Ainsi, dans certains cas, les obligations de l'entrepreneur entre autres, sont plus vastes en vertu du code civil qu'en vertu du règlement, par exemple en matière de responsabilité civile, dommages intérêts, etc....
- [9] Cependant, l'arbitre doit fonder sa décision sur les dispositions du règlement même si, à certaines occasions, il est appelé à interpréter des articles d'autres lois.
- [10] Dans sa plaidoirie, le procureur du bénéficiaire a invoqué les obligations qu'a l'entrepreneur, en vertu des articles 2100 et 2104 du Code civil du Québec, d'informer et d'agir au mieux des intérêts de son client.
- [11] Pour l'arbitre soussigné, l'obligation d'agir au mieux des intérêts de son client va de soi et l'entrepreneur doit s'acquitter de cette obligation.
- [12] Quant à l'article 2104, il concerne des biens mis à la disposition de l'entrepreneur par les bénéficiaires, ce qui, à une exception près, (fils pour le cinéma maison), ne concerne pas le présent litige.
- [13] Finalement, pour faciliter la compréhension, les articles 10 et 12 du règlement sont ci-après reproduits :
 - 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:
 - 1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;
 - 2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;
 - 3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;
 - 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par

écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

D. 841-98, a. 10.

Note : Le dernier alinéa de l'article 10 en vigueur à la date de la décision de l'administrateur a cependant été aboli le 23 février 2006 (Décret 39-2006)

- 12. Sont exclus de la garantie:
- 1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;
- 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;
- 3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;
- 4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;
- 5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;
- 6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;
- 7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;
- 8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment:

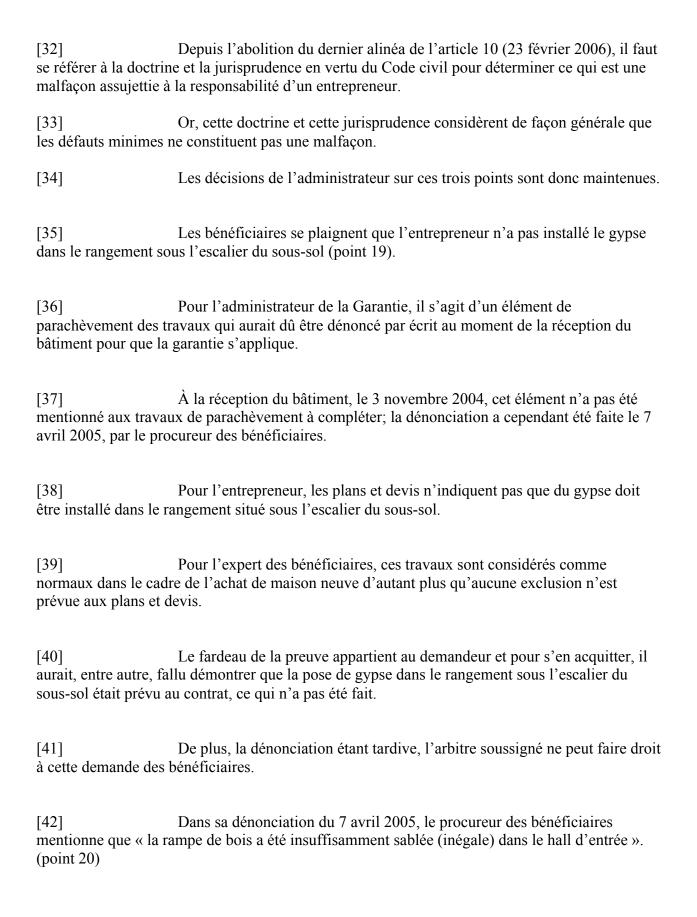
- 9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvragé situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;
- 10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;
- 11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

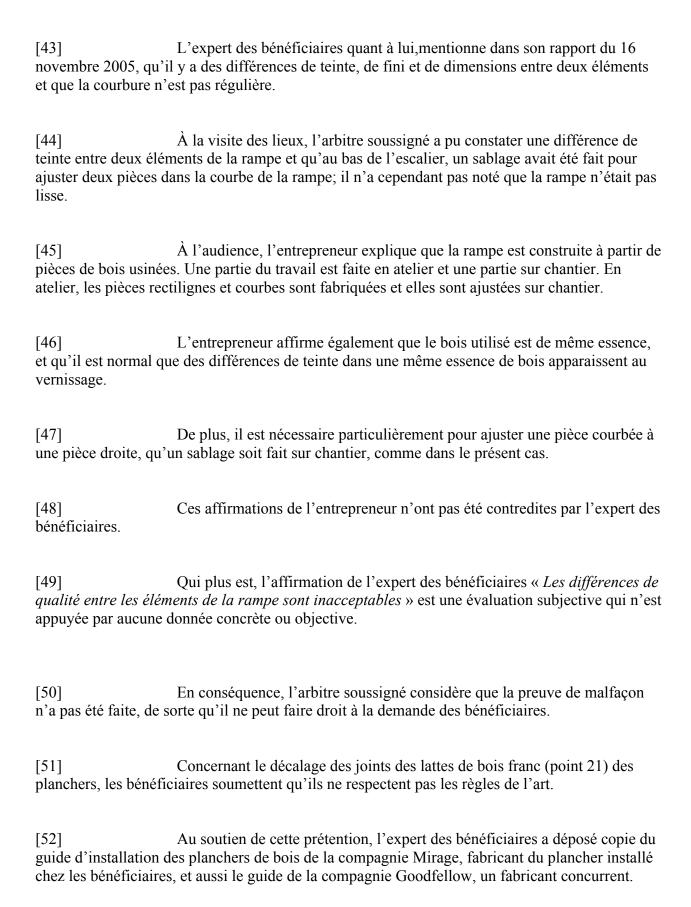
Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2° et 5° ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment au sens de l'article 10.

D. 841-98, a. 12.

- [14] Le présent point à décider concerne le fait que la pression d'eau froide est faible au lavabo de la salle de bain de l'étage (point 13).
- [15] Pour l'administrateur, la garantie ne s'applique pas puisque le robinet a été fourni et installé par les bénéficiaires.
- [16] La preuve recueillie à l'audience établit plutôt que le robinet, bien que choisi par les bénéficiaires à même le budget à cet effet, fait partie des équipements prévus au contrat et installés par l'entrepreneur.
- [17] En conséquence, l'entrepreneur devra prendre les mesures qui s'imposent pour que la pression soit normale au robinet d'eau froide du lavabo de la salle de bain à l'étage.
- [18] Les points 14, réparation du plafond de la salle de cinéma maison et 43, filage du projecteur de cinéma maison, seront traités ensemble.
- [19] La preuve révèle que, durant la construction, les bénéficiaires ont acheté des fils pour le projecteur de cinéma maison qui ont été installés par un sous-traitant payé par l'entrepreneur.
- [20] Toujours durant la construction, lesdits fils ont été volés.

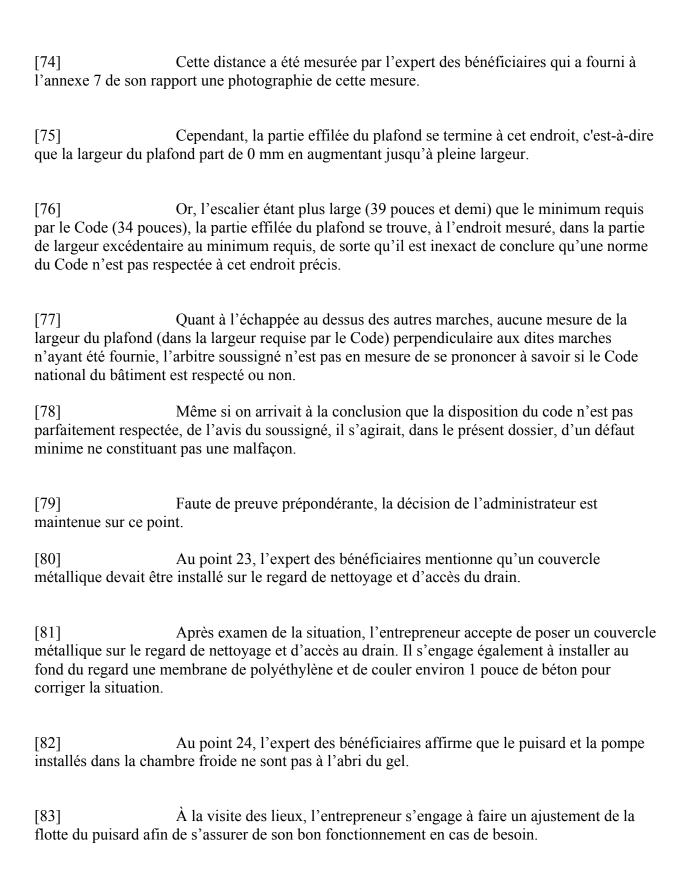
[21] leur frais cette fois-ci	Les bénéficiaires se sont procuré de nouveaux fils qu'ils ont fait installer, à , par le même sous-traitant.
[22] dans le plafond, plusi	Évidemment, pour vérifier la présence des fils ou installer les nouveaux fils eurs trous ont été percés.
[23] refuse de procéder au	L'entrepreneur a accepté de poser du gypse pour boucher les trous mais plâtrage, sablage et peinture du plafond.
	Le vol et ses conséquences constituent un litige en soi, qui relève du Code s tribunaux civils et non pas du présent arbitrage. D'ailleurs, l'arbitre idiction pour en disposer.
[25] poser les nouveaux fi retenus et payés par c	Quant aux trous percés dans le plafond, ils sont devenus nécessaires pour ls achetés par les bénéficiaires par un entrepreneur dont les services ont été eux-ci.
· •	À l'évidence, il s'agit d'un cas d'application de l'article 12 du règlement atie les matériaux achetés et payés par les bénéficiaires eux-mêmes et avec eur autre que celui visé par le présent litige.
[27]	Par conséquent, la décision de l'administrateur est maintenue.
[28] moulure et le mur de	Les points 16 (joints des moulures ouverts), 17 et 18 (espacement entre la la salle à dîner et le plafond du boudoir) seront traités conjointement.
[29] normal des matériaux	Pour la Garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement tels les fissures et les rétrécissements sont exclus de la garantie.
[30] il provoque l'appariti	Comme il s'agit d'un bâtiment à ossature de bois, il se peut qu'en séchant, on de fissures.
[31] espacements dénoncé pour les déceler.	À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les fissures et les es sont relativement minimes, peu apparents et qu'il faut un examen attentif

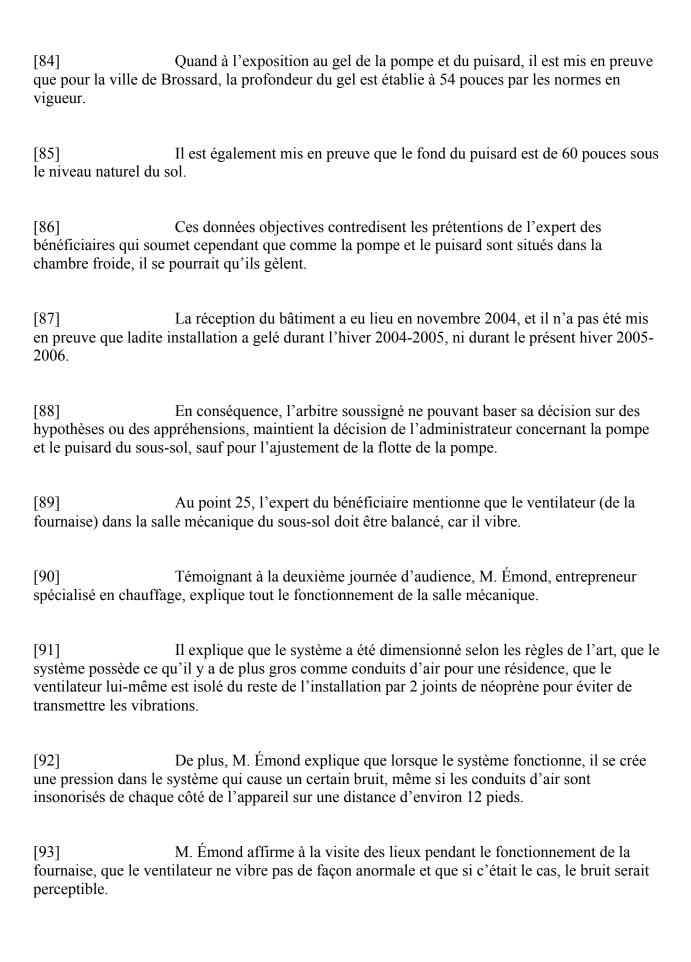




[53] l'installation des latte	Dans le guide de la compagnie Mirage, on explique la façon de procéder à es de bois constituant le plancher et on peut y lire :
	conde rangée avec le bout restant qui devrait avoir au moins 6" (150 mm) plus court que la lame utilisée dans la première rangée. Cela évitera un effet des joints.
[54] méthode d'installatio la compagnie Mirage	Le guide d'installation de la compagnie Goodfellow prévoit la même n pour débuter la seconde rangée de lattes que ce qui est prévu au guide de .
[55] certains joints de deu	À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que l'espace de x lattes contiguës est inférieur à 6 pouces.
[56] joints inférieurs à 6 p	Pour solutionner le présent litige, il faut déterminer si l'espacement des ouces des joints contiguës constituent une malfaçon.
constatée ne porte pa	Pour le représentant de la Garantie, le plancher ne présente aucun désordre, même s'il y a manquement aux recommandations du fabricant, la situation s atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment puisque la e tolère des joints aux 4 pouces.
[58] constituant le planch	À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les lattes ser sont solidement et correctement fixées.
[59] n'étaient pas espacés	À quelques endroits seulement, il a été montré que des joints contiguës selon la recommandation du fabricant.
[60] minutieux pour décel	Compte tenu de la grandeur du plancher, il faut un examen attentif et er un effet d'alignement.
[61] doctrine et la jurispru	Pour l'arbitre soussigné, il s'agit d'un défaut minime dont parlent la idence et qui ne constitue pas une malfaçon.
[62] des bénéficiaires, qui	Quant à l'article 9.30.3.2 du Code national du bâtiment de 1995, l'expert a invoqué cet article, n'a pas fait la preuve que les abouts de deux lames ne

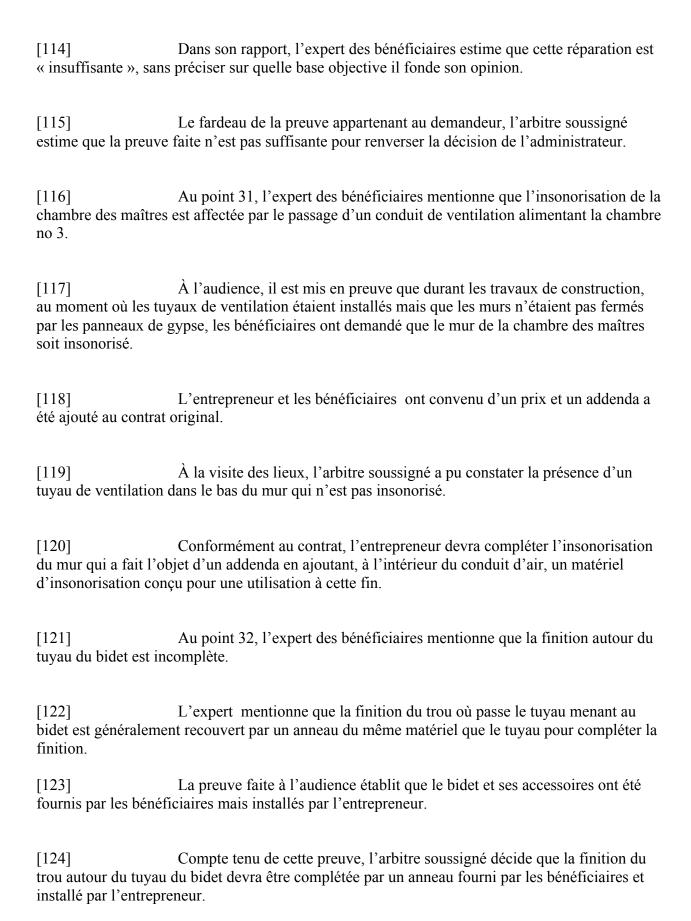
se présentent pas dans un même espace entre supports et que chaque lame repose sur au moins deux supports. [63] D'ailleurs, aucune preuve n'a été présentée quant à la composition du sousplancher supportant les lames de bois, de la nature des supports, de l'espacement entre les supports et de l'emplacement des supports. [64] Pour toutes ces raisons, la décision de l'administrateur est maintenue. [65] Au point 22, les bénéficiaires se plaignent que l'échappée de l'escalier du sous-sol n'est pas conforme aux exigences du Code national du bâtiment. [66] Il s'agit d'un escalier comportant un pallier et qui tourne à 90° pour rejoindre le plancher du sous-sol. [67] Le plafond du dessus du pallier est pleine largeur et se termine en courbe vers le haut de l'escalier, la partie la plus effilée se trouvant près du mur qui se poursuit sur toute la hauteur du rez de chaussée. [68] Selon le Code national du bâtiment, la largeur doit être d'au moins 860 mm, ou 2 pieds 10 pouces, soit 34 pouces. [69] La largeur de l'escalier en litige mesurée par l'administrateur est de 39 pouces et demi, soit 5 pouces et demi plus large que le minimum requis par le Code. [70] La hauteur de l'échappée de l'escalier (distance entre le pallier et le plafond) doit être selon le Code national du bâtiment d'une hauteur de 1,95 mètre ou de 6 pieds 5 pouces, soit 77 pouces. [71] La hauteur à cet endroit tel que mesurée par l'administrateur est de 81 pouces, soit 4 pouces de plus que le minimum requis par le Code. [72] Ces différentes mesures n'ont pas été contestées, les points contestés concernent la distance entre le plafond de l'escalier et les premières, 2° et 3° marches de l'escalier en partant du pallier et en se dirigeant vers le haut. En effet, le plafond au dessus de l'escalier étant en rond, la partie la plus [73] effilée perpendiculairement à la marche présente une hauteur de 145 mm.





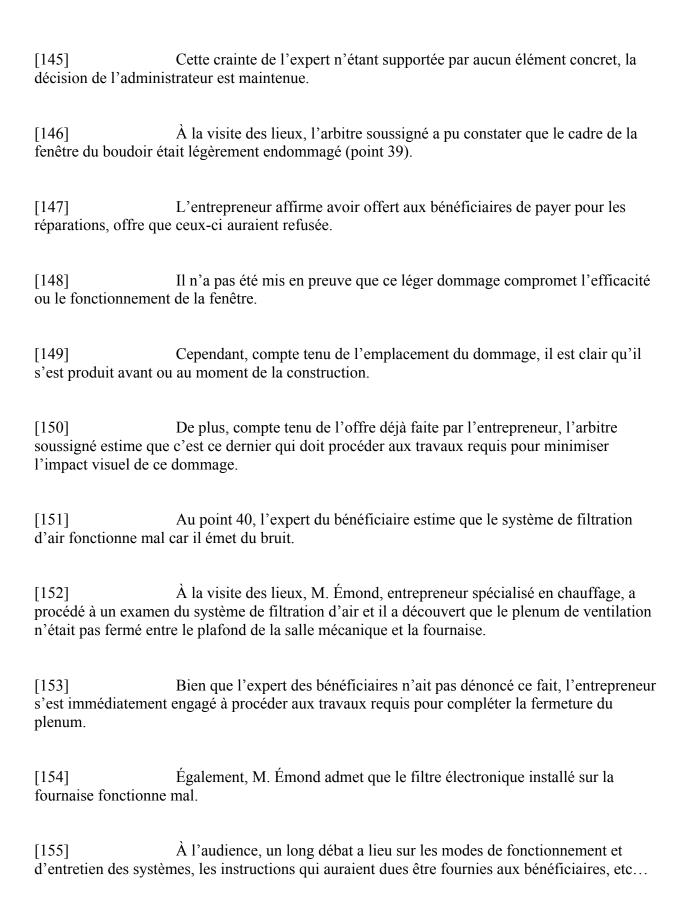
[94] semble tout à fait nor	Pour le représentant de la Garantie, le fonctionnement du ventilateur lui mal et il n'a pas constaté de défectuosité.
témoignage est contre	Compte tenu du fait que l'affirmation de l'expert des bénéficiaires n'est lonnée objective (mesure du nombre de décibels, par exemple), et que son edit par deux autres experts, l'arbitre soussigné conclut que la preuve que le ventilateur de la fournaise fonctionne normalement.
[96]	En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.
[97] poignées de robinet n	Au point 26, les bénéficiaires se plaignent que le sens d'ouverture des 'est pas uniforme.
[98] le manuel d'installation changement.	À l'audience, l'entrepreneur affirme, concernant les robinets étoiles, que si on mentionne qu'ils peuvent s'ouvrir de l'autre côté, il s'engage à faire le
[99] robinets s'ouvrent et	Pour l'arbitre soussigné, cependant, il relève du sens commun que les se ferment dans le même sens dans une résidence.
[100] qui s'imposent pour qui s'imposent pour qui autres robinets.	En conséquence, l'entrepreneur devra faire les vérifications et les travaux que les robinets étoiles s'ouvrent et se ferment dans le même sens que les
	Aux points 28 et 29, les bénéficiaires mentionnent que l'interrupteur de mécanique ne sont pas au bon endroit et que l'entrepreneur n'a pas installé aires au salon, à la cuisine, à la salle à dîner, à la salle familiale et à la salle
[102] l'installation de l'inte la construction.	Pour la salle mécanique, l'entrepreneur, à l'audience, accepte de changer rrupteur, étant donné que le sens d'ouverture de la porte a été changé durant
[103] interrupteur tripolaire	Le chapitre électricité du code de construction prévoit l'installation d'un au haut et au bas d'un escalier.

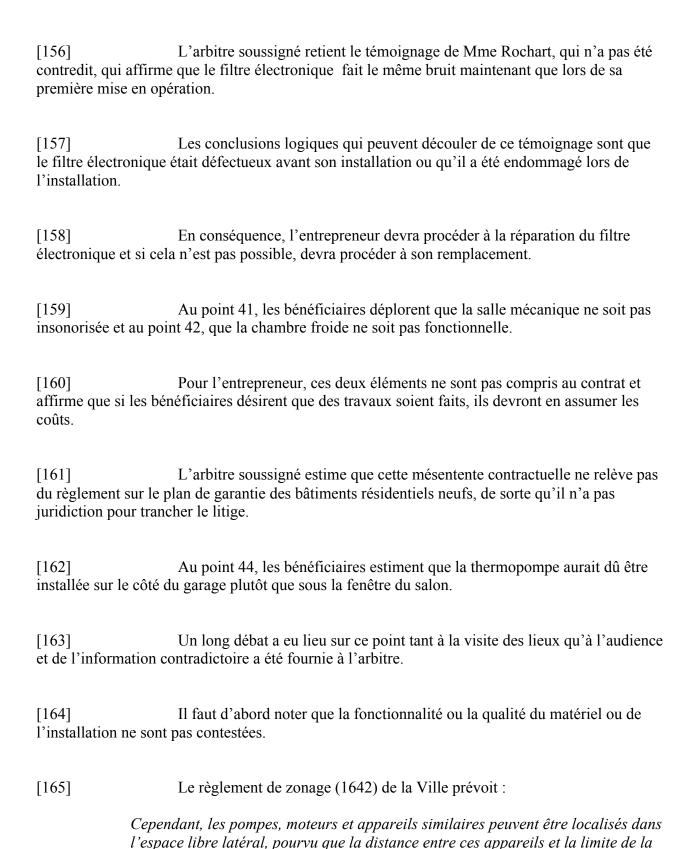




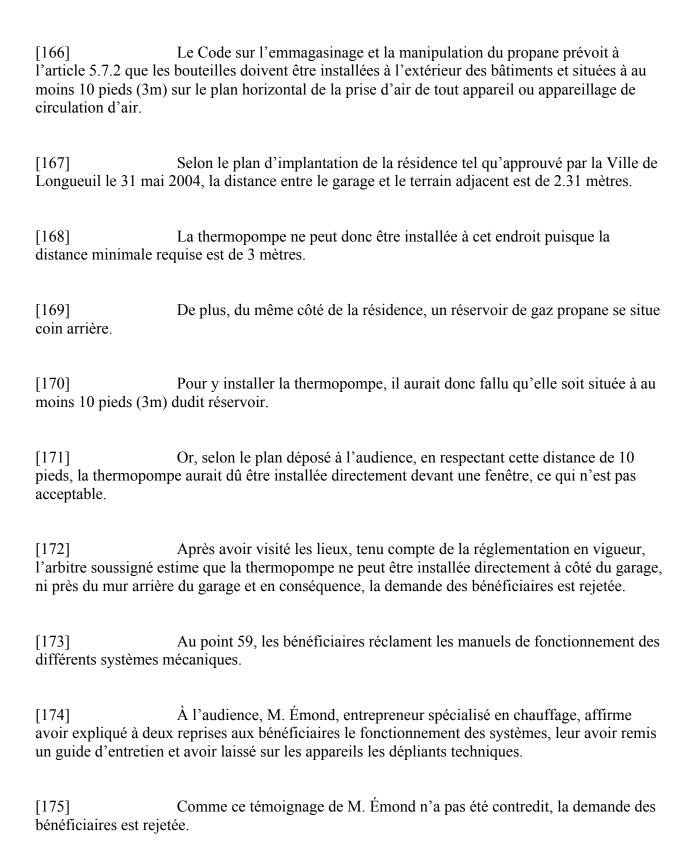
[125] béton du plancher du	L'expert des bénéficiaires mentionne la présence d'une fissure à la dalle de sous-sol (point 33).
[126] 2005, que l'expert de lors de l'inspection d	L'administrateur de la Garantie mentionne dans sa décision du 15 août s bénéficiaires n'a pas été en mesure de démontrer la présence de malfaçon u 28 juin 2005.
[127] dalle, le béton se rétra	À l'audience, il est mentionné qu'il est normal que lors du séchage de la acte et que certaines fissures peuvent apparaître.
	Ces fissures de retrait du béton ne sont pas considérées comme des a'elles n'atteignent des dimensions plus grandes que ce qui est ble par des organismes reconnus dans l'industrie de la construction comme
[129] tapis pour lui permett	L'expert des bénéficiaires déplore le fait que l'entrepreneur n'a pas retiré le cre de faire valoir son point.
[130] l'entrepreneur n'a par prise de position.	Cet expert semble oublier que le fardeau de la preuve lui appartient et que s à faire des travaux destructifs pour permettre au dit expert de justifier sa
[131] d'eau dans la bétonni	Qui plus est, cet expert insinue que la fissure peut être le résultat d'ajout ère au chantier avant la coulée de la dalle.
_	Cette hypothèse, émise par un expert et fondée sur aucun élément objectif, er l'inquiétude des bénéficiaires quant à la qualité à long terme de leur expert l'affirme lui-même.
[133] dalle de béton du plan	Compte tenu de l'absence de preuve de malfaçon concernant la fissure à la ncher du sous-sol, la décision de l'administrateur est maintenue.
[134] aux marches de l'esca	Au point 34, l'expert des bénéficiaires mentionne que les cales de support alier du sous-sol sont insuffisantes.







propriété adjacente sont d'au moins 3 mètres.



[176] À la fin de l'audience, les bénéficiaires réclament les honoraires d'expertises encourus dans le présent dossier et feront parvenir aux parties le montant des honoraires et copies de factures.
[177] L'article 124 du règlement stipule :
124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.
[178] Généralement, le rôle d'un expert est de fournir un éclairage technique objectif (en se basant sur les normes, règles de l'art ou pratiques en vigueur) sur les points en litige soumis à l'arbitrage.
Dans un premier temps, l'arbitre soussigné constate que l'expert a fait l'historique du dossier, de chaque réunion, etcce qui n'est pas son mandat, et fait des commentaires sur de nombreux points qui ne sont pas soumis à l'arbitrage,
[180] L'expert a également fait des commentaires sur le comportement de plusieurs intervenants au dossier, commentaires qui de toute évidence, ne relèvent pas de sa compétence professionnelle.
[181] De plus, l'expert a émis des hypothèses (eau dans béton, entrepreneur porte plus attention au voisin qu'à son propre client) qui ne sont fondées sur aucun élément objectif et qui ne relèvent sûrement pas de sa qualification professionnelle.
[182] Finalement, la contribution de l'expert a été peu utile pour solutionner les problèmes soumis dans le présent litige.
Tout en respectant son devoir de réserve, l'arbitre soussigné estime que les honoraires de l'expert devraient être remboursés à 25%.
[184] Les bénéficiaires ayant eu gain de cause pour plusieurs éléments, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

- [185] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages, tenu compte de la preuve écrite et de la réglementation, l'arbitre soussigné :
 - -déclare qu'à l'exception des éléments mentionnés ci-après, les demandes des bénéficiaires sont rejetées tel qu'expliqué au fil de la décision,

-ordonne à l'entrepreneur :

- -de faire les vérifications et les travaux qui s'imposent pour que la pression d'eau froide au lavabo de l'étage soit corrigée,
- -d'installer un couvercle de métal, une membrane de polyéthylène et 2 pouces de béton sur ou dans le regard du drain,
- -d'ajuster la flotte de la pompe du puisard,
- -de changer l'emplacement de l'Interrupteur de la salle mécanique,
- -de compléter l'insonorisation du mur de la chambre des maîtres en installant à l'intérieur du conduit de ventilation un matériau à cette fin,
- -d'installer autour du tuyau du bidet l'anneau décoratif fourni par les bénéficiaires,
- -de procéder à la réparation de la fenêtre du salon afin de minimiser l'apparence du dommage constaté,
- -de faire les travaux requis pour fermer le plenum de la fournaise,
- -de réparer ou remplacer si nécessaire le filtre électronique,
- -de vérifier et de coller les cales de support de l'escalier du sous-sol,

-condamne l'administrateur :

- -à payer 25% des honoraires réclamé par l'expert des bénéficiaires,
- -à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier Arbitre

28 février 2006