

## ARBITRAGE

**En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,  
*Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada*)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

---

ENTRE

**ALAIN TREMBLAY**  
Bénéficiaire

Et

**2945-6316 QUÉBEC INC. (LES CONSTRUCTIONS G.L. ENR.)**  
Entrepreneur

Et

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

N° dossier / Garantie : 16-210MB  
N° dossier / GAJD : 20160306  
N° dossier / Arbitre : 35304-9  
Immeubles concernés : 45 et 49 des Commissaires, Victoriaville, Québec

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Me Pierre Brossoit  
Pour le Bénéficiaire : M. Alain Tremblay  
Pour l'Entrepreneur : M. Gilles Lecours  
Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon  
Date d'audience : 19 décembre 2016  
Lieu : 49 des Commissaires, Victoriaville, Québec  
Date de la décision : Le 23 janvier 2017

## LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

- B-1:** Contrats signés le 24 août 2010;
- B-2:** Courriel à M. Lecours de Les Constructions G.L. du 9 janvier 2011;
- B-3:** Courriel à l'APCHQ du 6 octobre 2012;
- B-4:** Formulaire et correspondances pour l'ouverture du dossier à l'APCHQ le 21 octobre 2012;
- B-5:** Résumé des rencontres avec l'entrepreneur et son sous-traitant (maçon) envoyé par courriel le 18 novembre 2012 à l'APCHQ et Les Constructions G.L.;
- B-6:** Courriels échangés avec l'APCHQ le 3 et le 4 décembre 2012;
- B-7:** Courriels envoyés à l'APCHQ le 26 janvier et le 9 mars 2013;
- B-8:** Décisions de La Garantie rendues par M. François Lalancette le 11 mars 2013;
- B-9:** Courriel envoyé à M. Lecours le 26 octobre 2013;
- B-10:** Lettre envoyée à l'APCHQ le 7 mars 2014 et photos;
- B-11:** Courriel envoyé à l'APCHQ le 24 septembre 2014 et autres documents ;
- B-12:** Courriel envoyé à l'APCHQ le 16 février 2015 et photos;
- B-13:** Décisions de La Garantie rendues par M. Michel Hamel le 23 mars 2013;
- B-14:** Courriel de Les Constructions G.L. daté du 5 juin 2015, courriel à Les Constructions G.L. daté du 14 juin 2015 et courriels envoyés entre les parties le 25 juin 2015;
- B-15:** Courriel envoyé aux parties le 5 juillet 2015;
- B-16:** Courriel envoyé à M. Michel Hamel le 14 décembre 2015;
- B-17:** Courriels et correspondances envoyés entre les parties, ainsi que photos pour la période du 11 au 28 mars 2016;

- B-18:** Décisions de La Garantie rendues par M. Michel Hamel datées du 2 mai 2016;
- B-19:** Documents montrant la température moyenne pour l'hiver 2014-2015 à Montréal, Québec et Victoriaville;
- B-20:** Photos;
- B-21:** Rapport d'expertise de M. Jacques Binette, architecte daté du 11 juillet 2016;
- B-22:** Rapport d'inspection de toiture et rapport sur l'isolation et le mur mitoyen de l'entre-toit des jumelés.

[2] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

- A-1:** Contrat préliminaire et contrat de garantie daté du 17 août 2010;
- A-2:** Déclaration de réception du bâtiment datée du 3 décembre 2010;
- A-3:** Rapport d'inspection pré-achat daté du 3 décembre 2010;
- A-4:** Contrat de vente daté du 9 décembre 2010;
- A-5:** Courriel du bénéficiaire daté du 3 septembre 2012;
- A-6:** Avis de 15 jours daté du 29 octobre 2012;
- A-7:** Décision de l'administrateur datée du 11 mars 2013 et lettres;
- A-8:** Lettre du bénéficiaire datée du 22 décembre 2013;
- A-9:** Décision de l'administrateur datée du 23 mars 2015 et lettres;
- A-10:** Décision de l'administrateur datée du 2 mai 2016 et lettres;
- A-11:** Demande d'arbitrage datée du 8 juin 2016.

## LES FAITS

- [3] Le ou vers le 9 décembre 2010, le Bénéficiaire a acquis deux (2) immeubles résidentiels neufs, jumelés entre eux, sis respectivement aux 45 (ci-après « Immeuble 1 ») et 49 (ci-après « Immeuble 2 ») des Commissaires à Victoriaville.
- [4] Le ou vers le 6 octobre 2012, le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur certaines anomalies aux Immeubles 1 et 2.

- [5] Hormis un item supplémentaire à l'Immeuble 2, les anomalies dénoncées sont identiques pour les deux Immeubles.
- [6] Le 11 mars 2013, l'Administrateur, sous la plume du conciliateur François Lalancette, rend une décision identique, pièce B-8, pour chaque Immeuble.
- [7] Relativement à l'item « Fissuration du mortier de brique au revêtement de maçonnerie », il mentionne ce qui suit :

*« Le bénéficiaire nous a expliqué avoir constaté la présence de fissures au mortier du revêtement de maçonnerie de briques au mur avant à l'automne 2012, soit dans la deuxième année de la garantie couvrant les vices cachés.*

*Lors de notre visite, le bénéficiaire nous a fait voir les différentes fissures visibles au mortier, soit au coin gauche du balcon de béton ainsi qu'au coin supérieur gauche de la fenêtre du sous-sol, ce dernier mentionnant également qu'un interstice serait visible l'été à la jonction du balcon et du revêtement de maçonnerie.*

*Nous avons été en mesure de constater la présence d'une fissure fine, soit de moins de 1 mm de largeur, au coin supérieur gauche de la fenêtre du sous-sol, sans aucun signe de déplacement vertical.*

*Nous avons également été en mesure de remarquer la présence d'une fissure fine de moins de 1 mm de largeur, laquelle trouve son point de départ au coin gauche du balcon, endroit où il est également possible de constater que la première brique se trouvant au-dessus du coin gauche du balcon est fissurée en son centre.*

*Lors de l'inspection, bien que l'interstice mentionné par le bénéficiaire à la jonction du balcon et du revêtement ne fût pas visible, nous avons tout de même été en mesure de constater la présence d'une fissure horizontale entre les deux premiers rangs de briques au-dessus du balcon, soit à gauche dudit balcon.*

*Faisant suite à notre inspection, le bénéficiaire nous a transmis par courriel des photos prises le 26 janvier 2013 et d'autres capturées à différents moments et s'échelonnant jusqu'au 9 mars 2013, sur lesquelles il est possible de constater l'ouverture et la fermeture des fissures, selon le moment où elles ont été prises.*

*L'entrepreneur devra procéder aux correctifs afin d'assurer la stabilité de la maçonnerie de briques de béton pour qu'elle retrouve son apparence d'origine et soit exempte de brique fissurée, le tout en conformité aux règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction. »*

- [8] Les photos communiquées comme pièce B-10 illustrent bien la situation alors dénoncée par le Bénéficiaire.
- [9] Pour empêcher le mouvement du balcon avant des Immeubles 1 et 2 en période de gel et dégel (source des fissurations du mortier de briques au revêtement de maçonnerie), l'Entrepreneur a inséré un « foam » sous le côté du balcon.
- [10] Le 10 février 2014, le Bénéficiaire avise, pièce B-10, que suite à une période de gel et dégel, le balcon des Immeubles 1 et 2 a bougé, occasionnant de nouveau certaines fissures au mortier du revêtement de maçonnerie de briques.
- [11] Afin d'empêcher de nouveau le mouvement du balcon des Immeubles 1 et 2, l'Entrepreneur exécute de nouveaux travaux correctifs. Il creuse quelques pouces autour des sonos tubes en place, il pose de la styromousse et recouvre le tout de concassé.
- [12] Aussi, au cours de l'été 2014, le maçon de l'Entrepreneur exécute les travaux pour réparer les fissures causées par le mouvement du balcon avant des Immeubles 1 et 2 et dont font référence les décisions, pièce B-8.
- [13] Le 16 février 2015, le Bénéficiaire se plaint de nouveau, pièce B-12 et photos, que les travaux exécutés par l'Entrepreneur n'ont pas donné les résultats souhaités.
- [14] Le 11 mars 2015, suite à la plainte du Bénéficiaire du 16 février 2015, pièce B-12, l'inspecteur Michel Hamel, pour l'Administrateur, va sur place constater de la situation dénoncée.
- [15] Le 23 mars 2015, l'Administrateur, sous la plume de M. Hamel, pièce B-13, conclut comme suit :

*« Tel que mentionné à sa décision émise le 11 mars 2013, l'administrateur avait reconnu en faveur du bénéficiaire le point 3 pour lequel l'entrepreneur est intervenu.*

*Il appert toutefois, tel que mentionné dans une correspondance que nous adressait le bénéficiaire le 16 février 2015, que les fissures sont réapparues aux mêmes endroits.*

*Nous avons donc procédé à une inspection supplémentaire afin de constater la situation.*

### **3. FISSURATION DU MORTIER DE BRIQUE SUPPLÉMENTAIRE DE MAÇONNERIE**

**Les faits**

*Nous avons constaté que les fissures au parement de briques sont réapparues, et ce, malgré les travaux effectués par l'entrepreneur au cours de la dernière période estivale.*

*La situation démontre un mouvement du balcon avant, lequel pousse sur le mur de briques, provoquant la fissuration au parement de maçonnerie.*

*L'entrepreneur devra envisager des travaux plus importants et s'assurer que les empâtements de la fondation du balcon se situent sous le niveau du gel ou qu'ils soient protégés contre les effets du gel.*

*Il devra de plus reprendre tous les joints de mortier fissurés et remplacer les briques cassées s'il y a lieu.*

*Il va de soi qu'une attention particulière devra être faite pour minimiser les différences de teinte et texture inévitables avec l'adjacent. »*

- [16] Les travaux de l'Entrepreneur n'ayant pas réussi à empêcher le mouvement des balcons, l'Entrepreneur a demandé cette fois l'expertise de Daniel Corbeil, inspecteur en bâtiment de l'APCHQ.
- [17] Le 25 juin 2015, suivant les recommandations de M. Corbeil, l'Entrepreneur exécute les travaux correctifs requis et plus amplement détaillés à la correspondance du Bénéficiaire, pièce B-15.
- [18] Le 5 juillet 2015, le Bénéficiaire met en doute que les travaux exécutés par l'Entrepreneur sont conformes aux recommandations de M. Corbeil, pièce B-15.
- [19] Le 23 septembre 2015, M. Hamel répond aux préoccupations du Bénéficiaire en lui mentionnant que les travaux correctifs de l'Entrepreneur ont été exécutés et qu'« *advenant qu'il y ait de nouveaux mouvements d'ici le 1<sup>er</sup> mars 2016, veuillez en informer rapidement l'entrepreneur et le soussigné et nous procéderons à une inspection supplémentaire* » et dans un tel cas, l'Administrateur « *exigera de l'entrepreneur un devis correctif approuvé par un professionnel du bâtiment* », pièce B-16.
- [20] Le 13 décembre 2015, le Bénéficiaire prétend plutôt cette fois « *que les travaux n'ont pas été faits selon les recommandations* » de M. Corbeil, sans toutefois donner plus de détails, pièce B-16.
- [21] Le ou vers le 20 mars 2016, le Bénéficiaire se plaint que les travaux n'ont pas donné les résultats escomptés, pièce B-17.

[22] Le 2 mai 2016, M. Hamel rend une nouvelle décision, pièce B-18, à laquelle il mentionne ce qui suit :

*« Lors de son inspection supplémentaire du 11 mars 2015, l'administrateur avait reconnu que des travaux supplémentaires étaient requis en lien avec le point 3 de sa décision du 23 mars 2015.*

*Lors d'un suivi effectué par courriel auprès du bénéficiaire par le service à la clientèle de l'administrateur le 11 septembre 2015, ce dernier nous a informé (sic) ne pas être satisfait des travaux effectués par l'entrepreneur, ce dernier prétendant que la technique utilisée par l'entrepreneur pour corriger la situation n'était pas appropriée.*

*Le 23 septembre 2015, l'administrateur a transmis un courriel au bénéficiaire lui demandant de nous contacter rapidement ainsi que l'entrepreneur advenant qu'il remarque un mouvement des balcons, et ce, au plus tard d'ici le 1<sup>er</sup> mars 2016.*

*Le ou vers le 20 octobre 2015, l'administrateur a effectué un suivi auprès du bénéficiaire pour connaître la situation. Le bénéficiaire n'a pas fait état du balcon, réitérant plutôt ses propos à l'effet que les travaux n'avaient pas été effectués selon les règles de l'art.*

*Le ou vers le 14 décembre 2015, l'administrateur a de nouveau effectué un suivi auprès du bénéficiaire et sa réponse fut la même.*

*Le ou vers le 28 janvier 2016, un courriel fut transmis au bénéficiaire pour lui rappeler qu'il avait jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2016 pour l'informer d'un quelconque mouvement du balcon avant.*

*Le 11 mars 2016, le bénéficiaire nous a transmis des photos des balcons avant et nous a informé (sic) qu'il y avait eu mouvement.*

*Nous avons donc procédé à une seconde inspection supplémentaire le 19 avril 2016.*

### **3. FISSURATION DU MORTIER DE BRIQUES AU REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE**

*Lors de l'inspection, nous avons constaté des fissures au parement de briques et à la fonction du balcon et du parement de briques, lesquelles étaient les mêmes que celles présentes sur les photos transmises par le bénéficiaire, et ce, malgré son avis contraire.*

*Les fissures observées sont des fissures de retrait d'une largeur inférieure à 2 mm et qui ne démontrent aucun signe de mouvement et malgré l'avis du bénéficiaire, l'administrateur ne croit pas qu'il y ait eu mouvement du balcon.*

*Une certaine fissuration résultant d'un rétrécissement normal est acceptable.*

*Il est en effet normal que les ouvrages de maçonnerie rétrécissent pendant la cure, tout comme il est normal que le placage de maçonnerie se dilate et se contracte selon les variations de la température extérieure.*

*Les contraintes thermiques peuvent causer des fissures, lesquelles sont associées à un comportement normal des matériaux.*

*Le bénéficiaire nous a également fait voir des joints de mortier qui s'écaillent entre les pierres des seuils extérieurs des fenêtres, de même que sur un coin de finition du parement extérieur.*

*Des travaux ont déjà été effectués sur ces joints au cours de l'été 2014 et nous sommes d'avis que la situation relève de travaux d'entretien sur le bâtiment, laquelle ne revêt pas le caractère d'un vice caché, pas plus que d'un vice majeur.*

*Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation supplémentaire du bénéficiaire en ce qui a trait au point 3. »*

- [23] Le 8 juin 2016, le Bénéficiaire demande l'arbitrage de la décision du 2 mai 2016 de M. Hamel, pièce B-18, y mentionnant notamment que les travaux exécutés par l'Entrepreneur ne rencontrent pas les règles de l'art.

## **LA PREUVE À L'AUDIENCE**

### **a) Témoignage du Bénéficiaire**

- [24] Le Bénéficiaire met en doute l'exécution à l'été 2015 des travaux correctifs de l'Entrepreneur, selon les recommandations de l'inspecteur Corbeil, et réitère que la seule méthode corrective appropriée est celle proposée au rapport de son expert, M. Binette, pièce B-21.
- [25] Il reconnaît cependant à l'audition que le balcon avant des Immeubles 1 et 2 n'a pas bougé depuis les derniers travaux exécutés par l'Entrepreneur à l'été 2015.
- [26] Selon lui, s'il n'y a pas eu de mouvement des balcons, ce n'est qu'en raison de la faible séquence de gel et dégel qu'a connu l'hiver 2015.



[27] Quant à son expert, M. Binette, il reconnaît comme appropriée la solution proposée par l'inspecteur Corbeil, pièce B-14, mais soumet que la méthode suggérée à son rapport, pièce B-21, est la plus appropriée pour s'assurer qu'il n'y aura plus de mouvement du balcon avant des Immeubles 1 et 2 en période de gel et dégel.

**b) Témoignage de l'Entrepreneur**

[28] M. Lecours travaille dans le domaine de la construction depuis 1986.

[29] Depuis 1992, il est entrepreneur à son compte et il a construit près de 400 maisons.

[30] Il n'a jamais vécu une situation (mouvement du balcon avant) comme celle rencontrée aux Immeubles 1 et 2.

[31] Il reconnaît que les travaux correctifs qu'il a exécutés à l'été 2014 n'ont pas réglé le problème.

[32] À court de solutions, il a demandé l'expertise de l'inspecteur Corbeil de l'APCHQ.

[33] Le 17 juin 2015, l'inspecteur Corbeil visite les Immeubles 1 et 2 en compagnie de l'Entrepreneur et en présence du Bénéficiaire.

[34] Pour empêcher le mouvement des balcons en période de gel et dégel, l'inspecteur Corbeil suggère les travaux correctifs détaillés à la correspondance du Bénéficiaire, pièces B-14 et B-15.

[35] Hormis l'ajout de terre, l'Entrepreneur confirme avoir exécuté les travaux suggérés par l'inspecteur Corbeil et qu'ils sont conformes aux règles de l'art.

[36] Il confirme aussi que les fissures actuelles au mortier du revêtement de maçonnerie de briques sont les mêmes que celles constatées à l'été 2015.

**c) Témoignage de l'Administrateur**

[37] Michel Hamel travaille dans le domaine de l'inspection en bâtiment depuis près de 40 ans. Il détient une certification comme technologue en génie civil. Depuis 12 ans, il travaille comme inspecteur pour l'Administrateur et auparavant il a été 10 ans comme inspecteur en bâtiment auprès de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (« **SCHL** »).

[38] Tout comme le Bénéficiaire, M. Hamel confirme que le balcon des Immeubles 1 et 2 n'a pas bougé depuis les travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur à l'été 2015.

- [39] L'état des fissures en 2015 étant identiques à celles constatées lors de sa visite en 2016, il en conclut qu'il n'y a eu aucun mouvement du balcon avant des Immeubles 1 et 2 et qu'ainsi les travaux de l'Entrepreneur ont corrigé la situation dénoncée.
- [40] Quant aux fissures, il soumet qu'il s'agit de fissures de retrait ou fissures de rétrécissement, sans lien avec le mouvement des balcons avant.
- [41] Selon M. Hamel, la présence de ces fissures est normale dans les premières années de vie d'une maison et que leur réparation relève de l'entretien normal d'une maison. Cependant, il admet que le maçon de l'Entrepreneur a mal fait son travail en 2015.

## CONCLUSION

### a) Le balcon avant des Immeubles 1 et 2

- [42] Toutes les parties reconnaissent que le balcon aux Immeubles 1 et 2 n'a pas bougé depuis les derniers travaux exécutés par l'Entrepreneur en juin 2015.
- [43] Le Tribunal a suggéré au Bénéficiaire de suspendre le dossier jusqu'au printemps 2017, afin de constater si les travaux exécutés par l'Entrepreneur pour empêcher le mouvement des balcons résisteraient à deux hivers consécutifs.
- [44] Le Bénéficiaire a refusé. Il soumet que peu importe s'il y a ou non mouvement des balcons, selon lui les travaux de l'Entrepreneur ne sont pas conformes aux règles de l'art. Il suggère que les travaux soient repris selon le procédé proposé par son expert à son rapport, pièce B-21.
- [45] Aucune preuve satisfaisante n'a cependant été présentée au Tribunal pouvant conclure que les travaux correctifs de l'Entrepreneur, et suggérés par l'inspecteur Corbeil de l'APCHQ, ne respectent pas les règles de l'art pour la construction d'un balcon avant, tel que celui aux Immeubles 1 et 2.
- [46] Le Tribunal rappelle que l'Entrepreneur a le libre choix de la méthode des travaux correctifs (art. 2099 C.c.Q.). Cependant, l'Entrepreneur par rapport à ses travaux, est tenu à une obligation de résultat.<sup>1</sup>
- [47] Le Bénéficiaire admet qu'il n'y a pas eu mouvement du balcon avant des Immeubles 1 et 2 depuis les travaux exécutés pas l'Entrepreneur en juin 2015.
- [48] Le Tribunal en conclut que les travaux de l'Entrepreneur à ce sujet ont atteint le but recherché et qu'ils ont été exécutés selon les règles de l'art.

---

<sup>1</sup> *Syndicat de la copropriété L'Orée du parc -et- 9166-6735 Québec inc. -et- La Garantie Abrisat inc.*, sentence du 13 juin 2012 de Me Jeffrey Edwards, arbitre.

[49] La demande du bénéficiaire de refaire les travaux selon la méthode proposée par son expert est ainsi rejetée.

**b) Les fissures**

[50] Le Bénéficiaire a constaté la présence de fissures au mortier de revêtement de maçonnerie de briques au mur avant des Immeubles 1 et 2 à l'automne 2012, tel que rapporté à la décision de l'Administrateur, pièce B-8.

[51] Au cours de l'été 2014, le maçon de l'Entrepreneur a réparé les fissures.

[52] Le 16 février 2015, soit un peu plus de quatre (4) ans après l'acquisition des Immeubles, le Bénéficiaire a constaté que « *les fissures au parement de briques sont réapparues et ce malgré les travaux effectués par l'entrepreneur au cours de la dernière période estivale* », tel que rapporté à la décision de l'administrateur, pièce B-13.

[53] À la décision de l'Administrateur, pièce B-13, l'Inspecteur Hamel explique la présence des fissures comme suit :

*« La situation démontre un mouvement du balcon avant, lequel pousse sur le mur de briques, provoquant la fissuration au parement de maçonnerie.*

*(...)*

*Il devra de plus reprendre tous les joints de mortier fissurés et remplacer les briques cassées s'il y a lieu.*

*Il va de soi qu'une attention particulière devra être faite pour minimiser les différences de teinte et texture inévitable avec l'adjacent. »*

[54] L'Entrepreneur n'a cependant jamais réparé ces fissures.

[55] Lors de l'audience, M. Hamel soumet que ces fissures sont plutôt des fissures de retrait, « *associées à un comportement normal des matériaux* », tel que rapporté à la décision de l'Administrateur, pièce B-18.

[56] Le Tribunal retient plutôt la première version de M. Hamel, soit celle mentionnée à la décision, pièce B-13, où il conclut que la fissuration au parement de maçonnerie a été provoquée par le mouvement du balcon avant des Immeubles 1 et 2.

[57] Les fissures actuelles sont une conséquence du mouvement du balcon avant des Immeubles 1 et 2, constatées au début de l'an 2015, et dont fait référence la décision, pièce B-13, mais non réparées par l'Entrepreneur.

[58] Conséquemment, l'Entrepreneur devra reprendre tous les joints de mortier fissurés et, le cas échéant, remplacer les briques cassées.

## **FRAIS**

[59] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

[60] Le Tribunal ayant conclu que l'Entrepreneur a réalisé les travaux correctifs au balcon avant des Immeubles 1 et 2 selon les règles de l'art, la demande du Bénéficiaire de lui rembourser les frais de son expert, au montant total de 1 011,78 \$, est donc rejetée.

## **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de reprendre tous les joints de mortier fissurés et remplacer les briques cassées s'il y a lieu aux immeubles sis au 45 et 49, rue des Commissaires, Victoriaville, et dont il est fait référence aux décisions de l'Administrateur du 23 mars 2015 (dossier no. 188077-1 et dossier no.188078-1), au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2017;

À défaut par l'Entrepreneur de réaliser les travaux dans le délai stipulé, **ORDONNE** à l'Administrateur de les réaliser dans les trente (30) jours suivants;

**REJETTE** la demande du Bénéficiaire afin d'obliger l'Entrepreneur de reprendre les travaux qu'il a exécutés en juin 2015 sur le balcon avant des immeubles ci-avant mentionnés et qui fait suite aux décisions de l'Administrateur du 23 mars 2015, également ci-avant mentionnées;

**REJETTE** la demande du Bénéficiaire de condamner l'Administrateur à lui rembourser ses frais d'expert au montant total de 1 011,78 \$;

**ORDONNE** que les frais du présent arbitrage soient payés en totalité par l'Administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement.

À Montréal, le 23 janvier 2017



Me Pierre Brossoit, arbitre