ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **SORECONI**

ENTRE : **NICOLA VILLANI & ANGELINA VILLANI**

(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET : **2671-3633 QUÉBEC INC**.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 060907002
No. bâtiment: 053302-2

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Michel A. Jeanniot
Pour les Bénéficiaires :	M. Nicola Villani Mme Angelina Villani M. Bruno Villani M. Pierre Rhainds
Pour l'Entrepreneur :	M. Sylvain Briand M. Stéphane Rousseau
Pour l'Administrateur :	Me Stéphane Paquette M. Alain Deschênes
Date d'audience :	14 décembre 2006
Lieu d'audience :	Palais de Justice de Laval, salle 2.05
Date de la sentence :	5 janvier 2007

Identification complètes des parties

Arbitre :	*Me Michel A. Jeanniot* Gross, Pinsky 2, Place Alexis Nihon Suite 1000 Montréal (Québec) H3Z 3C1
Bénéficiaires :	*Mme Angelina Villani* *M. Nicola Villani* 3018, Du Versant Ste-Marthe-sur-le-Lac (Québec) J0N 1P0 Et leurs représentants : M. Bruno Villani M. Pierre Rhainds, conseiller-technique en habitation
Entrepreneur:	*2617-3633 QUÉBEC Inc.* *A/s. M. Sylvain Briand* C.P. 60 Ste-Marthe-sur-le-Lac (Québec) J0N 1P0
Administrateur :	*La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* 5930, boul. Louis-H. Lafontaine Anjou (Québec) H1M 1S7 Et son procureur : Me Stéphane Paquette (*Savoie Fournier*)

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 30 septembre 2006.

Historique du dossier :

27 mai 2003: Contrat préliminaire et contrat de garantie;

1er octobre 2003 : Liste préétablie des éléments à vérifier et réception du bâtiment;

7 octobre 2004 : Acte de vente entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires;

9 mars 2006 : Lettres des Bénéficiaires à l'Administrateur;

9 mars 2006: Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires;

20 mars 2006 : Réclamation écrite des Bénéficiaires;

17 avril 2006 : Demande de réclamation;

24 avril 2006 : Avis de 15 jours;

8 mai 2006 : Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur;

6 juin 2006 : Inspection du bâtiment;

21 août 2006 : Décision de l'Administrateur;

6 septembre 2006 : Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur et à SORECONI;

11 septembre2006 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

22 septembre 2006 : SORECONI obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;

30 septembre 2006 : Nomination de l'arbitre;

3 octobre 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;

6 octobre 2006 : Lettre des Bénéficiaires à l'Arbitre;

6 octobre 2006 : Lettre de l'inspecteur des Bénéficiaires à l'Arbitre;

13 octobre 2006 : Lettre de l'Arbitre aux parties confirmant la date d'arbitrage au 10 novembre 2006;

25 octobre 2006 : Lettre de l'Entrepreneur à l'Arbitre, l'informant de sa non-disponibilité pour l'arbitrage du 10 novembre 2006 (congé férié) et demande de remise;

27 octobre 2006 : Lettre des Bénéficiaires à l'Arbitre;

30 octobre 2006 : Lettre de l'inspecteur des Bénéficiaires à l'Arbitre;

30 octobre 2006 : Lettre de l'Arbitre aux parties;

31 octobre 2006 : Lettre de l'Administrateur à l'Arbitre;

2 novembre 2006 : Lettre de l'Administrateur à l'Arbitre;

7 novembre 2006 : Lettre de l'Administrateur à l'Arbitre;

9 novembre 2006 : Lettre des Bénéficiaires à l'Arbitre;

10 novembre 2006 : Lettre de l'Arbitre aux parties, confirmant que la date d'arbitrage aura lieu le 14 décembre 2006, à 13h30, en salle 2.05 du Palais de Justice de Laval;

14 décembre 2006 : Audience.

Objection préliminaire :

[1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience est ouverte à 13h30, jeudi le 14 décembre 2006, en salle 2.05 du Palais de Justice de Laval;

Admissions :

[2] Le bâtiment est constitué d'une unité résidentielle non détenue en copropriété.

[3] La réception du bâtiment par les Bénéficiaires eu lieu en date du, ou vers le, 1er octobre 2003.

[4] La première réclamation écrite des Bénéficiaires à l'Administrateur est en date du, ou vers le, 20 mars 2006.

[5] La présente demande d'arbitrage se limite à la décision de l'Administrateur du 21 août 2006, préparée sous la plume de Robert Prud'homme, inspecteur – conciliateur, service d'inspection et de conciliation de l'Administrateur (ci-après « la Décision »).

[6] La Décision consiste en quatre (4) points et sont :

1. Formation de givre et traces de moisissure sur les murs, plafond et porte de garage;
2. Conformité de l'étanchéité au gaz entre le garage et la maison;
3. Ventilation de l'entre toit au-dessus du garage;
4. Infiltration d'air et formation de givre aux murs extérieurs du garage.

[7] Bien que la Décision précitée de l'Administrateur, à sa lecture, s'explique d'elle-même, je rappelle que les points 1 et 2 n'ont pas été considérés dans le cadre du contrat de garantie et que les points 3 et 4 n'ont pas fait l'objet de décision, l'Administrateur n'étant alors pas en mesure de statuer sur ces points.

[8] Les Bénéficiaires sont demandeurs et l'appel (la demande d'arbitrage) porte sur les quatre (4) points.

[9] M. Pierre Rhainds (conseiller technique en habitation) entend témoigner et déposer au soutien des prétentions des Bénéficiaires (et de son rapport d'expertise déjà au présent dossier pour avoir été communiqué aux parties par le billet du cahier de pièces émis par l'Administrateur aux pages 42 à 49 de l'onglet #11 (du cahier précité)).

[10] De consentement unanime des parties, le statut d'expert de Monsieur Rhainds, lui est reconnu.

[11] Le 27 novembre 2006, le point #3 de la Décision de l'Administrateur du 21 août 2006 fut l'objet d'une deuxième décision (le 21 août 2006, l'Administrateur n'était pas en mesure de statuer sur ce point) et suite à cette inspection supplémentaire, le point #3 fut considéré dans le cadre du contrat de garantie. L'Entrepreneur, séance tenante, confirme qu'il accepte cette décision de l'Administrateur.

[12] Le soussigné prend acte de cette considération de l'Administrateur et de l'engagement de l'Entrepreneur à corriger (et rendre conforme) la ventilation de l'entre toit au-dessus du garage.

[13] Fait à noter : le point #4 de la décision précitée du 21 août 2006 et qui discute d'infiltration d'air et de formation de givre dans les murs extérieurs du garage n'a toujours pas fait l'objet d'une décision, une inspection supplémentaire n'a toujours pas eu lieu et selon M. Alain Deschênes, aucune inspection ne peut avoir lieu avant que les conditions climatiques soient propices aux vérifications. Pour ce point, il est nécessaire que précède cette inspection une période de cinq (5) à sept (7) jours continus et ininterrompus de température extérieure de cinq (5) à huit (8) degrés Celsius inférieurs au point de congélation. En l'absence de décision de l'Administrateur, je ne peux donc pas statuer sur ce point et si ce pouvoir m'est accessible, je réserve les droits de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires en deçà et en delà de la présente décision et pour une période de trente (30) jours de la réception de la décision résultant de l'inspection supplémentaire à venir de l'Administrateur.

Questions, litiges et procédures:

[14] De toute évidence, la résidence (le garage) des Bénéficiaires souffre d'un taux d'humidité trop élevé. L'Entrepreneur, l'Administrateur et les Bénéficiaires s'entendent sur ce point. La divergence est sur la ou les cause(s) de la présence d'un niveau trop élevé d'humidité au garage.

[15] L'Arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tout différent découlant des Plans de garantie (Article 83.1 de la Loi) et ceci inclus toute question de procédure.

[16] Je rappelle que dans le présent dossier, les Bénéficiaires sont demandeurs et qu'à cet effet, ces derniers ont le fardeau de la preuve. Sans que ce fardeau leur soit indu, c'est néanmoins eux qui ont l'obligation de me convaincre.

[17] La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. l'Arbitre a compétences exclusives, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel[1]. Enfin, l'Arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit» il doit aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient[2].

Preuve et argumentation des Bénéficiaires :

[1] Articles 19, 20, 106 et120 du Règlement.
[2] Article 116 du Règlement.

[18] Les Bénéficiaires plaident qu'il n'y a pas un élément principal déclencheur du haut taux d'humidité retrouvé à l'intérieur du garage, que les quatre (4) éléments de la décision du 21 août 2006 forment un tout et que collectivement, ces quatre éléments sont responsables de la pourriture, de la moisissure et de l'accumulation d'eau allant jusqu'à la percolation retrouvée sur les murs et portes.

[19] Sur le(s) point(s) qui demeure(nt) en litige, M. Rhainds témoigne et dépose. Il explique avoir procédé à une inspection destructive où il a procédé à une ouverture sur le mur entre la maison et le garage au fin de vérifications.

[20] M. Rhainds témoigne de plus à l'effet qu'il lui a été impossible de constater la présence de pare-vapeur sur la partie chaude du mur (présence d'un pare-air, mais absence de pare-vapeur).

[21] M. Rhainds précise qu'il a procédé à l'ouverture du mur, qu'il a constaté une infiltration d'air dans la cloison, une infiltration suffisamment soutenue pour y éteindre la flamme d'un briquet et ce, en dépit qu'il estimait que le vent à l'extérieur était inférieur à quinze kilomètres heure (15 km/h).

[22] M. Rhainds discute et exhibe copie d'épreuves photographiques (entre autre photo #6) extraites de son rapport d'inspection (onglet #4 du cahier de pièces de l'Administrateur) et nous fait part qu'il a constaté, entre les murs, la présence de givre et de glace (au bas du mur et sur une hauteur d'au moins deux (2) pieds).

[23] M. Rhainds représente que le problème de givre et de glace, tel que constaté, est le résultat de présence de vapeur d'eau sous la cloison et la preuve que le pare-air ne fait pas son travail.

[24] La cause est nécessairement que le pare-vapeur comporte des lacunes au niveau de l'étanchéité et si le pare-air ne fait pas son travail, en toute probabilité, c'est que les ouvertures ne sont pas scellées.

[25] J'accepte que si l'air s'infiltre dans le mur, il est évident que le point de rosée se délace vers l'intérieur de la cloison en partie plus chaude et qu'il est possible de retrouver la présence de glace (comme constaté à la photo #6) lorsque l'extérieur du bâtiment est sous le point de congélation.

[26] Les Bénéficiaires déposent neuf (9) épreuves photographiques supplémentaires (cotées individuellement de B-1 à B-9 inclusivement), des photos qui démontrent de l'eau qui percole, et la présence de champignons et/ou de moisissure.

[27] En contre-interrogatoire, Pierre Rhainds précise ne pas avoir procédé à une filtrométrie, non plus qu'à une thermographie, et il n'a pas de constat visuel d'un manque d'étanchéité. Il propose simplement que la très forte circulation d'air ne peut que lui suggérer un manque d'étanchéité du pare-air.

[28] L'Administrateur, en preuve principale, fait témoigner le fils des Bénéficiaires, M. Bruno Villani, ce dernier témoigne à l'effet que les premiers constats de glace et givre eurent lieu en hiver 2003-2004. Ceci n'est pas contredit pas les Bénéficiaires.

[29] En janvier 2004, ils se plaignent par écrit à l'Entrepreneur, copie de ce grief est produite par l'Administrateur, page 11, onglet #11 du cahier de pièces de l'Administrateur. Fait à noter, l'Administrateur n'est pas en copie sur cette correspondance. Les Bénéficiaires soulèvent ce problème verbalement à l'Entrepreneur puis par écrit à leur fournisseur de portes et fenêtres (Portes Alain Bourrassa, correspondance du 14 mars 2005, page 22, onglet #11 du cahier de pièce de l'Administrateur). Fait à noter, l'Administrateur n'est pas en copie sur cette correspondance. Le 17 mars 2005, suivant une demande des Bénéficiaires du 17 février 2005, une inspection est faite par la firme Quéformat, cette inspection ayant pour objet – problème d'humidité de la résidence (page 25, onglet #11 du cahier de pièces de l'Administrateur).

[30] Le rapport Quéformat est transmis le 21 mars 2005 à l'Entrepreneur (page 24, onglet #11 du cahier de pièces de l'Administrateur), de nouveau, aucune communication écrite (électroniquement ou autre) ne fut envoyée à l'Administrateur.

[31] En contre-interrogatoire, les Bénéficiaires et leur fils confirment et appuient la position de l'Administrateur à l'effet que les problèmes étaient connus et appréciés des Bénéficiaires depuis décembre 2003 – janvier 2004, que rapport, avis et mise en demeure était transmis à l'Entrepreneur dès janvier 2004 et que ce ne fut que le 20 mars 2006 que, et pour la première fois, l'Administrateur semble avoir été objet d'une réclamation écrite.

[32] Ceci n'est pas tout à fait exact. Les parties (Bénéficiaires, Entrepreneur et Administrateur) ont bénéficié d'une décision de l'Administrateur en date du 24 janvier 2005 (page 17 et suivantes, onglet #11 du cahier de pièces de l'Administrateur).

[33] Dans cette décision précitée de janvier 2005, l'Administrateur avait été appelé à considérer si, dans le cadre du contrat de garantie, la présence de condensation et de formation de glace sur les fenêtres de la maison et

sous la porte de garage doit être considérée dans le cadre du Contrat de garantie de l'Administrateur. L'inspecteur - conciliateur de l'époque avait alors constaté un taux d'humidité de cinquante pour cent (50%) à l'intérieur du garage.

[34] Personne ne met en doute les constatations (degrés d'humidité élevés) de la décision de janvier 2005 et aucun appel (demande d'arbitrage) de cette décision ne fut formulé. L'Entrepreneur renchérit qu'il aurait lui-même manuellement vérifié le régulateur de l'humidificateur, i.e. le déclencheur de l'échangeur d'air des Bénéficiaires. Il estime ce déclenchement à soixante pour cent (60%), suggérant, qu'en tout temps pertinent, le taux d'humidité peut stagner à cinquante-neuf pour cent (59%) ou moins.

[35] L'Administrateur fait témoigner Monsieur Alain Deschênes. Tel que préalablement établi, ce dernier remplace Monsieur Prud'homme qui a quitté les services de l'Administrateur. M. Deschênes n'était pas présent lors des constats de M. Prud'homme.

[36] M. Deschênes discute qu'il a constaté de l'humidité et des traces d'humidité sur les portes et sur les murs mais jamais autant que semble apparaître sur les dernières épreuves photographiques déposées séance tenante par les Bénéficiaires (B1 à B9).

[37] Il précise de plus que bien que son inspection ait été visuelle (qu'il n'a pas procédé à une inspection destructive), ses constats appuient la décision du 21 août 2006.

[38] L'Administrateur ensuite dépose au soutien de ses représentations certains extraits pertinents du Code National du Bâtiment et plus particulièrement, des références à l'Article 9.10.9.16 4 (a).

[39] L'Administrateur représente que le pare-air est à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment (ou partie du bâtiment qui est chauffée) et que le pare-air doit être présent à l'endroit où il se doit d'être présent, à savoir au mur mitoyen entre la maison et le garage, le garage étant un bâtiment tempéré (par différence à « chauffé »).

[40] L'Administrateur persiste et représente que le garage est en pression positive et donc que le problème d'humidité résulte de l'exfiltration (par opposition à infiltration).

[41] L'Administrateur conclut en précisant que les quatre (4) points de la décision du 21 août 2006 sont des éléments distincts et il lie contestation avec la position du Bénéficiaire à l'effet que ces quatre (4) éléments forment un tout et collectivement et sont responsables des excès

d'humidité, de la glace, du givre, des champignons et de la moisissure qui sont présents au garage.

[42] Semblerait-il que l'absence de pare-vapeur sur certains murs et/ou la présence d'un pare-vapeur mal scellé et/ou non-continu au niveau des murs latéraux ne fait pas l'objet d'une contestation.

[43] Les lectures antérieures du soussigné du Code National du Bâtiment m'ont appris à faire une différence entre les utilités du pare-vapeur et celles du pare-air. Sans pare-vapeur (et/ou en présence d'un pare-vapeur inadéquat et/ou mal installé), il est plus que probable qu'un excès de condensation se produirait à l'intérieur du mur, ce qui donnerait lieu par la suite à une vapeur d'eau qui, en contact avec un mur plus froid, pourrait se traduire par la présence de glace et/ou givre.

[44] Un pare-vapeur mal installé facilite le passage dans le mur d'air humide par la suite des différences de pression d'air, ce qui favorise l'exfiltration.

[45] Tel que préalablement établi, je rappelle que les Bénéficiaires sont en demande et qu'à cet effet, ces derniers ont le fardeau de la preuve.

[46] L'Administrateur n'a pas été en mesure de déterminer la source de l'humidité. Par contre, il me satisfait que les Bénéficiaires, en maintenant le régulateur d'air à un degrés d'humidité de soixante pour cent (60%) (maximum, pour la partie intérieure de l'enveloppe du bâtiment (partie chauffée) juxtaposant le garage qui lui est en pression positive et donc, sujet à de l'exfiltration d'humidité, serait la réelle cause (à défaut la cause principale) du taux d'humidité élevé dans le garage. Aucune preuve n'a été offerte quant à la présence d'un système de climatisation, chauffage et/ou ventilation, distinct et/ou d'un apport distinct pour la partie tempérée (le garage). L'absence de moisissure et percolation à l'intérieur de l'enveloppe chauffée du bâtiment appuyant la thèse de l'exfiltration d'humidité vers la partie tempérée me satisfait.

[47] Me Paquette (pour l'Administrateur) a de plus soulevé que l'Article 10, sous-paragraphes 3, 4 et 5, ainsi que l'Article 18 du Règlement et subsidiairement les Articles 3.2, 3.3 et 3.4 du Contrat de garantie et plus particulièrement les dispositions qui imposent aux Bénéficiaires l'obligation de dénoncer, par écrit à l'Administrateur, dans un délai qui ne peut excéder six (6) mois de la découverte du vice (de la perte graduelle ou de leur première manifestation).

[48] De façon subsidiaire, mais non moindre, l'Administrateur plaide chose jugée, représentant que la décision du 24 janvier 2005 sur la question d'humidité a maintenant acquis force de chose jugée (en l'absence de toute demande de révision, appel ou autre).

[49] La preuve *viva voce* et documentaire établit qu'au stade de la réception du bâtiment (étape 5) la question d'humidité, moisissure et percolation d'eau est absente. Il ne s'agit donc pas de parachèvement des travaux et/ou malfaçon.

[50] Considérant l'enquête destructive des Bénéficiaires, s'il y a vice, il doit s'agir d'un vice caché et/ou d'un vice majeur.

[51] Force m'est de constater que tant individuellement que collectivement, les points 1 à 4 sont des situations observées qui ne portent pas le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur. De façon plus précise, rien ne laisse croire qu'il s'agit ici d'éléments qui portent atteinte à la structure et/ou à l'intégrité du bâtiment.

[52] Quoiqu'il en soit et indépendamment de mon opinion quant au dangers et/ou aux risques d'atteinte à la structure et/ou à l'intégrité du bâtiment (vice et/ou malfaçon), je rappelle que pour qu'un vice (caché et/ou majeur) soit considéré par l'Administrateur, en sus d'apparaître en trois (3) (pour les vices cachés) ou cinq (5) (pour les vices majeurs) années suivant la fin des travaux, ces vices doivent être dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de la garantie dans un délai raisonnable, lequel délai ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou en cas de vice ou perte graduelle, de leur première manifestation (infine articles 3.2 et 3.4 du Plan de garantie, et Article 10, 4^{e} et 5^{e} alinéas du Règlement sur le plan de garantie des les bâtiments résidentiels neufs c.B-1.1,r.0.2).

[53] La jurisprudence le dicte, le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est d'ordre public[3]. Il fixe les modalités et les limites du Plan de garantie ainsi que la procédure s'appliquant à toute réclamation faite en vertu du Plan.

[54] Or, en janvier 2004 les Bénéficiaires se plaignent par écrit à l'Entrepreneur et la première réclamation écrite des Bénéficiaires à l'Administrateur est en date du, et/ou vers le, 20 mars 2006, soit plus de vingt-six (26) mois de la découverte du vice (ou de la première manifestation).

[55] Bien que les réclamations aient été valablement faites à l'Entrepreneur, c'est à regret que je me dois de constater qu'elles furent présentée hors délai à l'Administrateur de la garantie, ce qui les rend irrecevables pour ce dernier.

[3] Articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du Règlement.

[56] Les Bénéficiaires reconnaissent qu'ils n'ont pas été empêchés, d'une quelque manière, de présenter leurs réclamations à l'Administrateur à l'intérieur du délai. Seule leur ignorance des critères d'application est soulevée.

[57] Nul ne peut plaider sa propre turpitude, et l'ignorance d'une loi ne peut faire échec à son application.

[58] Le fait que les Bénéficiaires ignoraient qu'ils devaient dénoncer la situation à l'Administrateur, bien que cette exigence soit mentionnée au Contrat de garantie (ainsi que subsidiairement au Règlement), ne les décharge pas de cette obligation.

[59] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que les explications soumises pour proposer que les délais puissent être ignorés ne sont pas raisonnables dans les circonstances et ne peuvent être retenues.

[60] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter l'appel des Bénéficiaires (la demande d'Arbitrage) sur ce point, **le tout, sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leur prétention ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.**

[61] Considérant que les Bénéficiaires sont demandeurs et que le soussigné considère les engagements de l'Entrepreneur comme synonyme d'un « gain de cause » sur au moins un (1) des aspects de leurs réclamations, les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

[62] En conséquence, les frais d'arbitrage, si bien en droit qu'en équité, selon l'Article 116 et 123 du Plan de garantie, seront à la charge de l'Administrateur du Plan de garantie de l'APCHQ

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur à corriger (et rendre conforme) la ventilation de l'entre toit, au-dessus du garage.

PREND ACTE de l'engagement de l'Administrateur de procéder à une inspection supplémentaire lorsque les conditions climatiques seront propices aux vérifications et/ou en temps utile suivant une période de cinq (5) à sept (7) jours

continus et ininterrompue de cinq à huit degrés Celsius inférieurs (-5°C @ -8°C) au point de congélation.

> **RÉSERVE** les droits de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires, sur la décision à venir de l'Administrateur suivant l'inspection supplémentaire.

MAINTIENT, pour tous reliquats, la décision de l'Administrateur du 21 août 2006 préparée sous la plume de Robert Prud'homme, inspecteur – conciliateur.

LE TOUT avec frais et dépens contre l'Administrateur.

Montréal, ce 5 janvier 2007

_____
ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI