
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : Société pour la
résolution de conflits inc. - SORECONI**

ENTRE : **Bianca Boucher et François Morrison**
(ci-après « les Bénéficiaires »),

ET : **9182-7113 Québec inc.**
(ci-après « L'Entrepreneur »),

ET : **La Garantie Habitation du Québec**
(ci-après « L'Administrateur »).

N° dossier SORECONI : 10021001

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Albert Zoltowski

Pour les Bénéficiaires : M^e Jean-Pierre Bélisle

Pour l'Entrepreneur : M^e Richard Lemieux

Pour l'Administrateur : M^e Avelino De Andrade

Date de la décision : 6 janvier 2011

Identification complète des parties:

Arbitre : *Me Albert Zoltowski
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Bénéficiaires : *Madame Bianca Boucher et monsieur
François Morrison
800, rue Antoine-Coupal
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 0B1*

et leur procureur :

*M^e Jean-Pierre Bélisle
2007, rue Principale
Sainti-Joseph-du-Lac (Québec)
J0N 1M0*

Entrepreneur : *9182-7113 Québec inc.
460, Chemin des Patriotes Nord
Mont-Saint-Hilaire (Québec) J3H 3H8*

*À l'attention de monsieur Jean Nesterenko,
président*

et son procureur :

*M^e Richard Lemieux
Lemieux, Marchand, Hamelin, avocats
Société en nom collectif
311, rue Collin
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)
J3B 6B9*

Administrateur : *La Garantie Qualité Habitation inc.
7400, boul. des Galeries d'Anjou
Anjou (Québec) H1M 1S7*

À l'attention de M^e Avelino De Andrade

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de la Société pour la résolution de conflits inc. - SORECONI le 10 février 2010.

Historique partiel du dossier :

- 5 janvier 2010 : Décision de l'Administrateur;
- 22 janvier 2010 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires reçue par la Société pour la résolution de conflits inc. – SORECONI
- 10 février 2010 : Nomination de l'arbitre;
- 26 février 2010 : Réception par l'arbitre du cahier des pièces de l'Administrateur;
- 16 mars 2010 : Avis d'audience préliminaire et d'audience au mérite prévue pour le 26 mai 2010;
- 31 mars 2010 : Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 1^{er} avril 2010 : Avis de l'arbitre aux parties concernant le 2^e jour d'audience prévu pour le 2 juin 2010;
- 4 mai 2010 : Lettre du procureur des Bénéficiaires, M^e Jean-Pierre Bélisle, concernant un complément d'expertise;
- 12 mai 2010 : Lettre du procureur de l'Entrepreneur, M^e Richard Lemieux à l'effet qu'il n'entend pas procéder les 26 mai et 2 juin 2010 pour les motifs qu'il invoque;
- 18 mai 2010 : Correspondance de l'arbitre aux procureurs;
- 26 mai 2010 : Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 15 juillet 2010 : Réception d'une expertise des Bénéficiaires;
- 23 juillet 2010 : Avis d'une nouvelle audition prévue pour les 15, 16 et 17 septembre 2010;
- 10 septembre 2010 : Demande de remise de l'audition de la part du procureur de l'Entrepreneur;
- 10 septembre 2010 : Correspondance de l'arbitre aux trois procureurs;
- 15 septembre 2010 : Conférence téléphonique avec tous les procureurs;
- 16 septembre 2010 : Avis d'une nouvelle audience prévue pour les 1, 2 et 3 décembre 2010;

- 30 novembre 2010 : Conférence téléphonique avec tous les procureurs;
- 13 décembre 2010 : Réception par l'arbitre de l'entente de règlement signée;
- 6 janvier 2011 : Décision arbitrale.

DÉCISION ARBITRALE

[1] Selon le rapport de l'Administrateur sous la plume de monsieur Denis Robillard, conciliateur, daté du 5 janvier 2010, les Bénéficiaires ont dénoncé à l'Administrateur et, on peut présumer, à l'Entrepreneur un problème d'humidité au sous-sol de leur résidence. M. Robillard a inspecté cette résidence mais n'a constaté aucun signe de moisissure ou de pourriture. Toutefois, à la lumière des affirmations des Bénéficiaires et d'une expertise qu'ils ont transmise à l'Administrateur, M. Robillard a rendu une décision par laquelle il ordonne à l'Entrepreneur de faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché, dans les 45 jours suivant la réception de son rapport.

[2] Les Bénéficiaires ont porté cette décision de l'Administrateur en arbitrage auprès de la Société pour la résolution de conflits inc. – SORECONI, le 22 janvier 2010. Le 10 février 2010, le soussigné a été nommé à titre d'arbitre.

[3] Des expertises ont été produites au dossier du tribunal arbitral par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur. De plus, plusieurs communications, tant téléphoniques qu'écrites, ont été échangées entre les parties et le tribunal arbitral.

[4] L'audition devant être tenue les 26 mai et 2 juin 2010 a été remise 2 fois aux 15, 16 et 17 septembre 2010 et ensuite aux 1, 2 et 3 décembre 2010 à la demande de l'Entrepreneur.

[5] Finalement, le 13 décembre 2010, le tribunal arbitral a reçu le texte d'une entente de règlement hors cour dûment signée par chacune des parties. Le texte de cette entente se lit comme suit :

« *DOSSIER EN ARBITRAGE :*

SORECONI : 10021001

BIANCA BOUCHER,

et

FRANÇOIS MORRISON

Partie demanderesse,

vs

9182-7113 QUÉBEC INC.,

et

GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC

Partie défenderesse.

**CONVENTION
DE RÈGLEMENT HORS COUR**

CONSIDÉRANT QUE les parties aux présentes souhaitent mettre fin à leur litige concernant la résidence sise au numéro civique 800 rue Antoine-Coupal, Saint-Jean-sur-Richelieu, province de Québec, J3B 0B1;

CONSIDÉRANT QUE Me ALBERT ZOLTOWSKI, avocat, a été saisi comme arbitre du présent litige quant à un « vice de construction » pouvant affecter l'immeuble précité;

CONSIDÉRANT QUE les parties aux présentes, de bonne foi et dans leur intérêt mutuel, s'entendent pour régler le présent litige selon les conditions et obligations ci-après stipulées;

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrale des présentes;
2. Par les présentes, 9182-7113 QUÉBEC INC. s'engage irrévocablement à acheter la résidence sise au 800 rue Antoine-Coupal, Saint-Jean-sur-Richelieu, province de Québec, J3B 0B1, et portant le numéro TROIS MILLIONS HUIT CENT DOUZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SIX (3 812 686) du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Saint-Jean, des propriétaires actuels BIANCA BOUCHER et FRANÇOIS MORRISON, les DEMANDEURS, qui acceptent irrévocablement de vendre celle-ci à 9182-7113 QUÉBEC INC. , pour la somme totale de DEUX CENTS MILLE DOLLARS (200,000.00\$), plus les taxes afférentes, selon les modalités ci-après décrites;

3. *Le contrat notarié de vente sera préparé par Me NATHALIE DESMARAIS, notaire de l'acheteur 9182-7113 QUÉBEC INC., et sera à la charge de l'acheteur;*
4. *Le contrat notarié devra être signé par BIANCA BOUCHER, FRANÇOIS MORRISON et 9182-7113 QUÉBEC INC. le ou avant le 10 janvier 2011, Me NATHALIE DESMARAIS conservant en FIDUCIE l'acte de vente notarié jusqu'à la date de prise de possession, le 31 mai 2011, date à laquelle tous les ajustements de taxes scolaires, municipales et d'électricité seront calculés par Me NATHALIE DESMARAIS, en présence des deux (2) parties. L'immeuble devra être dans le même état qu'il était en date de la signature de la présente;*
5. *Le contrat notarié devra comporter une clause de dépôt de l'ordre de VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (25,000.00\$), à être déposé en FIDUCIE auprès de Me NATHALIE DESMARAIS, pour le bénéfice des DEMANDEURS, BIANCA BOUCHER et FRANÇOIS MORRISON, et doit être remis lors de la prise de possession avec le solde de CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS (175,000.00\$);*
6. *Les vendeurs garantissent que l'immeuble vendu sera libre de toutes charges et/ou hypothèques lors de la vente dudit immeuble;*
7. *Ce dépôt de VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (25,000.00\$) portera intérêt pour le bénéfice de 9182-7113 QUÉBEC INC. jusqu'à la date de la prise de possession;*
8. *Toute indemnité ou charge imposée par la Caisse populaire Sieur d'Iberville, sise au 730 boul. d'Iberville, Saint-Jean-d'Iberville, province de Québec, J2X 3Z9, aux DEMANDEURS, BIANCA BOUCHER et FRANÇOIS MORRISON, pour la résiliation de leur contrat d'hypothèque existant, sera assumée et/ou payée, à la date de prise de possession, par 9182-7113 QUÉBEC INC., à l'exonération complète et totale des DEMANDEURS;*
9. *Une clause spéciale du contrat notarié établira que les DEMANDEURS n'assument aucune responsabilité pour tout vice de construction apparent et/ou caché, pour l'immeuble vendu, en autant que les vendeurs n'aient pas effectué des travaux audit immeuble, puisque l'acheteur 9182-7113 QUÉBEC INC. est, en l'occurrence, l'entrepreneur en construction et le promoteur-vendeur de cette résidence aux DEMANDEURS, en 2008;*
10. *La GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC intervient aux présentes pour donner son accord et manifester qu'il n'a aucune objection à la présente transaction entre les parties;*
11. *Les parties aux présentes peuvent demander à Me ALBERT ZOLTOWSKI, avocat, d'entériner le présent règlement hors cour, afin de permettre que sa décision soit par la suite homologuée par la Cour Supérieure du district judiciaire approprié;*

12. *Advenant que, pour quelque raison ou motif que ce soit, que la transaction et/ou vente ne puisse se réaliser, les parties aux présentes comprennent, conviennent et s'entendent pour se retrouver à nouveau en mode d'arbitrage, devant Me ALBERT ZOLTOWSKI, dans l'état du dossier actuel, soit prêt pour une audition de TROIS (3) jours, que l'une ou l'autre des parties pourra demander par avis écrit adressé à Me ALBERT ZOLTOWSKI, arbitre, et aux parties, en autant que la partie qui demande d'être entendue à nouveau ne soit pas en défaut de respecter ses obligations contenues à la présente;*
13. *Les frais et coûts d'arbitrage encourus dans ce dossier par les parties, comprenant les honoraires de l'arbitre Me ALBERT ZOLTOWSKI, seront payés en part égale par 9182-QUÉBEC INC. et par la GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC.*

ET, LES PARTIES ONT SIGNÉ,

À Saint-Jean-sur-Richelieu

À Saint-Jean-sur-Richelieu

ce 30 novembre 2010

ce 30 novembre 2010

Signature

BIANCA BOUCHER

Signature

FRANÇOIS MORRISON

À Saint-Jean-sur-Richelieu

À Saint-Jean-sur-Richelieu

ce 3 décembre 2010

ce 2 décembre 2010

Signature

*Par JEAN NESTERENKO
Pour 9182-7113 QUÉBEC INC.*

Signature

*Par
Pour GARANTIE HABITATION
DU QUÉBEC»*

[5] Selon les articles 4 et 5 de l'entente de règlement précitée, les obligations des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur relativement à la vente du bâtiment, sa prise de possession par le vendeur et le paiement du prix devront être complétés le 31 mai 2011. Par conséquent, si le tribunal arbitral ne reçoit aucun avis d'une des parties pour la tenue d'une audition selon les dispositions de l'article 12 de l'entente précitée, dans les 60 jours suivant le 31 mai 2011, soit le ou avant le 31 juillet 2011, ce tribunal sera justifié de conclure qu'aucune des parties ne lui demandera par avis écrit après cette date la tenue d'une audition de trois (3) jours.

[6] Alternativement, si ce tribunal arbitral reçoit d'une des parties une demande pour la tenue d'une audition le ou avant le 31 juillet 2011, il conservera sa juridiction suivant les dispositions de l'article 12 de l'entente précitée.

[7] Le tribunal arbitral note que selon l'article 11 de cette entente et conformément aux dispositions de l'article 119 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ l'homologation de la présente décision arbitrale doit être référée à un tribunal de droit commun.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

CONSTATE l'existence de l'entente de règlement hors cour signée le 30 novembre 2010 par les Bénéficiaires, le 2 décembre 2010 par l'Administrateur et le 3 décembre 2010 par l'Entrepreneur relativement à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires fondée sur la décision de l'Administrateur datée du 5 janvier 2010;

DECLARE que les parties sont obligées d'exécuter leurs obligations conformément à cette entente de règlement hors cour;

CONSERVE sa juridiction relativement à cette demande d'arbitrage des Bénéficiaires à moins qu'une des parties lui transmette, le ou avant le 31 juillet 2011, un avis lui demandant de tenir une audition d'arbitrage conformément à l'article 12 de l'entente de règlement précitée, et

DÉCLARE que les coûts d'arbitrage seront payés en parts égales par l'Entrepreneur et l'Administrateur.

Montréal, le 6 janvier 2011

M^e ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre / SORECONI

¹ R.Q. c. B-1.1 r.0.2