

RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
Contrat numéro :038727

**SORECONI**  
*(Société pour la résolution des conflits inc.)*  
Organisme d'arbitrage autorisé  
Dossier numéro PG 030218001

---

Madame Monique M.A. Loïselle,  
**Bénéficiaire**  
**Appelante**

Construction Darot inc.,  
**Entrepreneur**

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.,**  
**Administrateur du plan de garantie**  
**mis en cause**

---

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

---

**ARBITRE :**  
CLAUDE MÉRINEAU  
SORECONI,  
507, Place d'Armes, bureau 1525,  
Montréal, Qc,  
H2Y 2W8

Téléphone : 514-289-2312  
Télécopieur : 514-845-5546  
Courriel : [claumer@sympatico.ca](mailto:claumer@sympatico.ca)

## MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 18 février 2003.

## HISTORIQUE DU DOSSIER

- |   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| - | Demande d'arbitrage                           | le 17 février 2003 |
| - | Nomination                                    | le 18 février 2003 |
| - | Réception du dossier :                        | le 25 février 2003 |
| - | Date de la décision                           | le 7 juillet 2004  |
| - | Valeur de la réclamation de la bénéficiaire : | Plus de \$3,000.00 |

## COORDONNÉES DES PARTIES

Madame Monique M.A. Loïselle,  
41, rue Armand-Halde,  
St-Hilaire, Qc,  
J3H 5L9  
**Bénéficiaire**

M. Richard Racicot.,  
Construction Darot inc.,  
509, rue du Pain de sucre,  
St-Hilaire, Qc,  
J3H 5X7  
**Entrepreneur**

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.,  
5930, boulevard Louis-Hypolite Lafontaine,  
Anjou, Qc,  
H1M 1S7  
**Administrateur du plan de garantie**  
**Mis en cause**

## CHEMINEMENT DU DOSSIER

[1] La décision de l'administrateur fut rendue par M. Rénaud Cyr le 29 janvier 2003 et mise à la poste le 5 février 2003.. Le rapport rejette 28 des 31 réclamations de la bénéficiaire. Cette dernière en abandonne une (point 28) et l'inspecteur-conciliateur-décideur ne peut se prononcer sur les deux autres réclamations (points 30 et 31) La bénéficiaire en appelle de cette décision le 17 février 2003.

[2] Le 4 mars 2003, l'arbitre informe les parties de son intention de tenir l'audition avant le 17 mars 2003. Le même jour, la bénéficiaire demande de reporter l'audition à une date ultérieure. Les autres parties acceptent.

[3] Parallèlement à la demande d'arbitrage, l'administrateur entreprend une démarche en vue de régler le litige entre la bénéficiaire et l'entrepreneur.

[4] L'administrateur autorise des travaux de réfection des armoires de cuisine qui sont approuvés par la signature de la bénéficiaire sur le « *Formulaire de réception des travaux* » le 3 juillet 2003. L'acceptation des travaux est faite sous réserve de l'ajustement des portes d'armoires après les travaux de teintures et l'installation d'une poignée sur une porte. Une autre copie de ce « *Formulaire de réception des travaux* » mentionne également un ajustement du contour du frigo et une poignée à ajuster sur le garde-manger.

[5] Le 1<sup>er</sup> août 2003, l'arbitre communique avec les parties pour s'informer de l'état du dossier relativement à la demande d'arbitrage.

[6] Le 3 août 2003, la bénéficiaire fait parvenir à l'arbitre une lettre datée du 15 juillet 2003 pour lui demander de « *poursuivre l'arbitrage* » (...) « *pour les autres travaux* » (...) « *suite à l'entente des armoires de cuisine* ».

[7] Le 7 août 2003, l'arbitre convoque les parties à une conférence préparatoire de l'audition au cours de laquelle il fera une tentative de médiation ayant pour but :

- a) *de faire le point sur le litige ( dresser la liste des points de la réclamation de la bénéficiaire qui ont fait l'objet de la décision de l'Administrateur du 29 janvier 2003 qui sont encore l'objet d'un désaccord);*
- b) *d'amener les parties à faire une démarche visant à trouver une solution équitable à chacun des points sur lesquels persiste le désaccord;*
- c) *de rédiger une entente qui sera signée par les parties et mettra fin au litige.*

*Au besoin, dans le cas où un désaccord subsisterait sur l'un ou l'autre point faisant partie de la décision de l'administrateur du 29 janvier 2003, les parties ont signifié leur accord pour que l'arbitre rende une décision finale qui les liera.*

La conférence préparatoire devait avoir lieu le mercredi, 13 août 2003 à 13.30 heures.

[8] Le 8 août, la bénéficiaire informe l'arbitre qu'elle n'est pas disponible le 13 août 2003.

[9] Le 8 octobre 2003, la bénéficiaire demande à l'arbitre de tenir la conférence préparatoire à son domicile, entre le 5 et le 14 novembre 2003, préférablement un jeudi ou un vendredi.

[10] Le 9 octobre 2003, les deux autres parties conviennent d'accommoder la bénéficiaire et de tenir la rencontre le jeudi, 6 novembre 2003 à son domicile.

[11] Le 27 octobre, suite à une conversation téléphonique du 23 octobre 2003 avec la bénéficiaire qui refuse de participer à un face à face avec les autres parties, l'arbitre avise les parties du déroulement de son intervention décrite dans sa lettre du 7 août 2003 :

*Conformément à la coutume en matière de médiation, je rencontrerai séparément les parties pour faire le point sur l'état du dossier et pour préciser les objets du litige afin d'établir la possibilité d'en arriver à une entente des parties sur les points qui ne sont pas déjà réglés.*

*Je rencontrerai d'abord Madame Loiselle à son domicile jeudi le 6 novembre à 13.30 heures. Le lendemain, vendredi le 7 novembre à 9.30 heures, je rencontrerai séparément les représentants de l'Entrepreneur et du Plan de Garantie dans une salle de conférence de l'APCHQ.*

*Suite à ces rencontres, j'évaluerai les possibilités d'entente entre les parties.*

[12] Le 12 novembre 2003, l'arbitre écrit aux parties (...) « Suite à ces rencontres, j'en arrive à la conclusion qu'il n'y a pas de possibilité d'entente entre les parties sur la réclamation la plus importante de la bénéficiaire ». Il avise les parties que l'audition de l'appel sera tenue à une date qui sera déterminée suite à une consultation sur leur disponibilité. Le même jour, la bénéficiaire demande à l'arbitre, par une télécopie, des éclaircissements sur sa lettre du même jour.

[13] Le 14 novembre 2003, la bénéficiaire fait parvenir à l'arbitre copie d'une lettre adressée à M. Omer Rousseau, Vice président de l'APCHQ, dans laquelle (au 2<sup>e</sup> paragraphe) elle fait état de la rencontre avec l'arbitre agissant comme médiateur le 6 novembre. Elle conteste également (au 4<sup>e</sup> paragraphe) « le rapport de la rencontre entre M. Claude Méryneau et les autres parties ».

[14] Le 14 novembre, l'arbitre convoque les parties à l'audition de l'appel de la bénéficiaire qui se déroulera le 28 novembre 2003 à 9.30 heures, au Palais de justice de Montréal.

[15] Ce même jour, la bénéficiaire fait parvenir une télécopie à l'arbitre libellée comme suit : « *Compte de la lettre adressée 11.30 p.m. vendredi, le 14/11/03, tout le processus est en suspens. J'attends réponse de chacune des parties et de mon aviseur légal. Prière de noter, à ne pas faire aucune démarche à cet effet* »

[16] Le 24 novembre, l'arbitre écrit aux parties pour préciser que l'audition de l'appel sera tenue en la salle 11.11 du Palais de justice de Montréal. le vendredi, 28 novembre 2003.

[17] Le 25 novembre, faisant suite aux télécopies de la bénéficiaires depuis le 12 novembre, l'arbitre écrit aux parties : « *Aucune de ces communications ne fournit une justification de reporter ou suspendre l'audition prévue pour le 28 novembre prochain* »

[18] Le 25 novembre, la bénéficiaire écrit à l'arbitre (...) « *suite à l'entente avec M. R. Ouimet., il y a suspension de toute autre démarche* ».

[19] L'arbitre reçoit copie d'une lettre de M. Ronald Ouimet à la bénéficiaire dans laquelle il n'y a aucune mention d'une entente avec cette dernière.

[20] Le 26 novembre, l'arbitre écrit aux parties pour leur faire part de la demande de la bénéficiaire « *de mettre fin au processus d'arbitrage* » et que « *suite à un désistement les honoraires d'arbitrage lui seraient facturés par SORECONI* » et « *En raison de ce désistement, j'annule l'audition prévue pour le 28 novembre 2003* ».

[21] Le 5 décembre 2003, Me François Marchand, procureur de la bénéficiaire, demande la suspension du processus d'arbitrage. L'arbitre, dans une lettre du 10 décembre 2003, accepte de suspendre l'audition de l'appel de la bénéficiaire pendant que se déroulent des discussions entre les parties pour en arriver à un règlement.

[22] Par lettre datée du 11 juin 2004, le procureur de la bénéficiaire informe l'arbitre que sa cliente accepte sa proposition « *à l'effet de rendre une décision entérinant l'entente intervenue avec l'APCHQ et notre cliente à l'égard de la réparation de ses armoires* ».

[23] Dans ce même écrit, Me Marchand confirme que « *notre cliente vous retire le mandat de régler les autres points en litige avec l'APCHQ* ».

[24] Le 5 juillet 2004, l'administrateur du Plan de garantie « *consent à ce que soit entérinée l'entente intervenue sur la question des armoires de cuisine et pour laquelle les travaux ont été exécutés. Pour ce qui est de tous les autres points contestés par Madame Loiselle, nous comprenons qu'elle abandonne ses recours* ». L'entrepreneur avait préalablement signifié son accord pour la ratification de l'entente par télécopie le 16 juin 2004.

## **DÉCISION**

[25] L'arbitre consigne l'entente intervenue sur les points 11 et 12 de la décision de l'administrateur du 29 janvier 2003 relatifs à la teinture et à la finition des armoires de cuisine, concrétisée par la signature de la bénéficiaire le 3 juillet 2003, du « *Formulaire de réception des travaux* » effectués pour corriger les malfaçons dénoncées. Les travaux de réfection des armoires sont complétés.

[26] L'arbitre confirme avoir été informé par le procureur de la bénéficiaire que « *sa cliente vous retire le mandat de régler les autres points en litige avec l'APCHQ* ».

## **COÛTS D'ARBITRAGE**

[27] La bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de sa réclamation, les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur du Plan de garantie.

Fait et daté à Montréal, le 7 juillet 2004.

Originaux signés par

***Claude Mérineau,***  
Arbitre

Résumé : Appel de la décision de l'administrateur sur 32 points.- Entente sur 2 points –  
Abandon de tous les autres points – Décision : entente entérinée par l'arbitre.