

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° : Soreconi, 050711001
Administrateur, 045668

MONTRÉAL, le 24 octobre 2006

ARBITRE : Marcel Chartier

Frank Losito
Nancy Descoteaux

Bénéficiaires-demandeurs

c.
Construction Beauchamp Ouellet Inc.

Entrepreneur

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

Administrateur de la garantie

ENTENTE

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 30 août 2005.

Historique du dossier

28 avril 2003	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment
30 septembre 2004	Réclamation écrite des bénéficiaires
19 janvier 2005	Inspection du bâtiment par M, Rénald Cyr inspecteur-conciliateur chez l'administrateur
29 mars 2005	Décision de l'administrateur
20 juin 2005	Décision supplémentaire de l'administrateur
11 juillet 2005	Demande d'arbitrage
30 août 2005	Désignation de l'arbitre
5 octobre 2005	Visite des lieux
28, 29 août 2006	Audition
19, 20, 23 octobre 2006	Audition
23 octobre 2006	Entente

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

M. Frank Losito
Mme Nancy Descoteaux
193 rue François Brunet
Lachenaie, Qc J6V 1R1

ENTREPRENEUR

Construction Beauchamp Ouellet inc.
5 rue des Talents
Blainville, Qc J7C 5B6
Fax : (450) 965-9764

ADMINISTRATEUR

La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Anjou, Qc, H1M 1S7
(Me Patrick Marcoux)
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

Liste des pièces du bénéficiaire produites au dossier

Pièce B-1 :

A mould investigation in the basement and master bedroom of the residence of the beneficiaries by HSST Conseil inc., signed by Anne O'Donnell M.Sc. C. I. H. , Industrial Hygienist dated October 28th and november 7th 2005;

Pièce B-2 :

Expertise technique de Technisol inc. signée par les ingénieurs Jean-François Gauvin et Jean-Léo Guimond en date du 15 février 2005;

Il y a eu 2 expertises suivies d'abord par un rapport en date 15 février 2006 et ensuite par un autre rapport en date du 16 juin 2006.

Pièce B-3 :

Certificat d'analyse, sur la présence de bactéries par Bodycote essais de matériaux Canada inc., signé par Mme Lynda Rodrigue, M.Sc., microbiologiste, portant les dates du 19 et 24 octobre 2005;

Pièce B-4 :

Rapport suivi d'une étude géotechnique, "Problématique d'arrivées d'eau," par Technisol inc., signé par les ingénieurs Jean-Léo Guimond et Alain Soucy, en date du 15 mai 2006;

Pièce B-5 :

Rapport du Dr Louis Jacques de la clinique universitaire de Santé au Travail et de Santé Environnementale du Centre universitaire de Santé de l'université Mc Gill, en date du 27 mars 2006;

Pièce B-6 :

Rapport d'expertise préparé par Experts-Conseils C.E.D. inc., et signé par Messieurs Stéphane Millette, ing., et Jean-René Dumont, chimiste M.Sc., chimie et génie chimique, en date du 7 mars 2006, accompagné d'un extrait du Règlement de construction no 1700 de la ville de Lachenaie , d'un extrait du Code national du bâtiment du Canada 1995, et d'un extrait du Guide de l'utilisateur du CNB 1995, Partie 9, et de Documentation Technique sur l'ocre ferreuse, du rapport de Technisol de février 2006 et finalement de 12 photos de l'intérieur et de l'extérieur de la résidence des bénéficiaires.

Pièce B-7 :

Lettre de Me Aubrey Miller, procureur des bénéficiaires, en date du 1^{er} juin 2004, dans laquelle les bénéficiaires demandent un remboursement de 288.98 \$ « to purchase a replacement sump pump on April 5, 2004 »

Pièce B-8 :

Huit photos numérotés de 1 à 8 prises par un caméraman professionnel qui demeure près des bénéficiaires où l'on peut voir une nappe d'eau.

Pièce B-9 :

Rapport d'expertise (Technisol inc.) de sept 2006 signé par les ingénieurs Jean-Léo Guimond et Jean-François Gauvin

Pièce B-10 :

Rapport d'expertise (cep. ingénierie légale) signé par les ingénieurs Stéphane Milette et le chimiste Jean-René Dumont.

Pièce B-11 :

Rapport de données quotidiennes d'*Environnement Canada* pour août 2006.

Liste des pièces produites au dossier par l'entrepreneur

Pièce E-1A : Rapport de Geneviève Gauthier, ingénieur et Jean Perron, ingénieur de *Qualilab*, en date du 16 décembre 2004.

Pièce E-1B : Rapport de Geneviève Gauthier, ingénieur et Jean Perron, ingénieur de *Qualilab* en date du 8 juillet 2005.

Pièce E-1C : Rapport de Geneviève Gauthier, ingénieur et Jean Perron, ingénieur de *Qualilab* en date de juin 2006.

Pièce E-2 : Expertise de M. Martin Daigle et M. Claude Mainville concernant la salubrité microbienne de la résidence (Naturair-Kiwatin inc.), en date de mai 2006.

Pièce E-3 : Rapport d'Éric Blond, ingénieur, *Groupe CTT Group* du 31 mai 2006;

Pièce E-4 : Casette vidéo de l'inspection du drain avec caméra du 11 avril 2004;

Pièce E-5 : Casette vidéo de l'inspection du drain du 19 avril 2006;

Pièce E-6 : Photographies prises par m. Robert L'Hostie, en liasse;

Pièce E-7A : Rapport de données quotidiennes d'*Environnement Canada* pour le mois de *septembre 2004*;

Pièce E-7B : Rapport de données quotidiennes d'*Environnement Canada* pour le mois d'avril 2005;

- Pièce E-7C :** Rapport de données quotidiennes d'*Environnement Canada* pour le mois de janvier 2006;
- Pièce E-7D :** Rapport de données quotidiennes d'*Environnement Canada* pour le mois d'avril 2006;
- Pièce E-8 :** Lettre du 13 juin 2006 de *Les Excavations Lampron Ltée*;
- Pièce E-9 :** Plan de la firme Leroux Beaudoin Hurens ingénieurs concernant la rue François Brunet et François Cotineau;
- Pièce E-10 :** Relevé d'arpentage en liasse de Labre & Associés, arpenteurs-géomètres;
- Pièce E-11 :** Lettre de *Les Constructions Révélation inc.* du 19 mai 2006;
- Pièce E-12 :** Lettre de *Les Habitations Bellefeuille inc.* du 18 mai 2006;
- Pièce E-13 :** Acte de vente du 30 avril 2003 concernant le 204 François Cotineau à Terrebonne;
- Pièce E-14 :** Acte de vente du 5 juin 2002 concernant le 196 François Cotineau Terrebonne;
- Pièce E-15 :** Permis de construction numéro P03-0289 pour le 193 rue François-Brunet et recommandations en liasse
- Pièce E-16 :** Règlement de construction numéro 1700;
- Pièce E-17 :** Règlement de construction numéro 116, pour la ville de Terrebonne;

Liste des pièces produites au dossier par l'administrateur

- Pièce A-1 :** Contrat de garantie (Spécimen)
- Pièce A-2 :** Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment du 28 avril 2003;
- Pièce A-3 :** Acte de vente du 28 avril 2003;
- Pièce A-4 :** Lettre de plainte de septembre 2004, des bénéficiaires;
- Pièce A-5 :** En liasse, deux (2) lettres, du 7 octobre 2004, de l'administrateur;
- Pièce A-6 :** Rapport d'expertise CCLB du 13 octobre 2004; (extrait du dossier)

- Pièce A-7 :** En liasse, lettre du 22 octobre 2004 et rapport d'inspection du 23 septembre 2004, de l'entrepreneur;
- Pièce A-8 :** Rapport d'expertise de QUALILAB INSPECTION INC. de décembre 2004;
- Pièce A-9 :** En liasse, photographies du 19 janvier 2005;
- Pièce A-10 :** Lettre et devis descriptif des travaux correctifs du 10 mars 2005, de l'entrepreneur;
- Pièce A-11 :** Lettre du 11 mars 2005 des bénéficiaires;
- Pièce A-12 :** Lettre du 18 mars 2005 du procureur de l'entrepreneur;
- Pièce A-13 :** Décision du 29 mars 2005 de l'administrateur;
- Pièce A-14 :** Lettre du 27 avril 2005 de l'administrateur;
- Pièce A-15 :** En liasse, photographies du 2 mai 2005;
- Pièce A-16 :** Rapport d'expertise de la firme INSPEC-SOL, du 8 juin 2005, mandatée par l'administrateur;
- Pièce A-17 :** Décision supplémentaire de l'administrateur du 20 juin 2005;
- Pièce A-18 :** En liasse, lettre du 14 juillet 2005 de SORECONI et demande d'arbitrage du 11 juillet 2005;
- Pièce A-19 :** Notes d'inspection prise lors de la visite du 16 mai 2006;
- Pièce A-20 :** Relevé photographique effectué lors de la visite du 16 mai 2006.
- Pièce A-21 :** Admissions suggérés (sic), 3 pages sans signature.

ENTENTE

- [1] Il y a eu une visite des lieux le 5 octobre 2005, des auditions les 28 et 29 août 2006 et les 19, 20 et 23 octobre 2006.
- [2] Après une rencontre entre les experts des parties lors de l'audition du 23 octobre 2006, Me Marcoux procureur de l'administrateur annonce à l'arbitre qu'une entente de règlement est intervenue entre les experts respectifs à la satisfaction des bénéficiaires, de l'entrepreneur et de l'administrateur.

COÛTS

- [3] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie.

Montréal, 24 octobre 2006



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)