

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat #: 043137**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.
Dossier #:050829003**

Tania Pariente-Müeller
Nathalie Perreault
Bénéficiaires
Demandereses

c.
Pronotech construction
Entrepreneur
Intimé

Et
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**

**ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
1155 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 2500
Montréal, QC
H3B 2K4**

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 6 septembre 2005.

Historique du dossier

27 novembre 2002	Contrat préliminaire.
18 mars 2003	Réception du bâtiment.
20 mars 2003	Date d'occupation prévue.
25 mai 2004	Plainte écrite des bénéficiaires.
10 juin 2003	Demande de réclamation.
12, 13 et 15 août 2003	Plaintes (3) des bénéficiaires.
20 août 2003	Inspection du bâtiment.
2 septembre 2003	Premier rapport d'inspection.
21 octobre 2003	Contestation du rapport d'inspection et nouveaux points.
27 novembre 2003	Contestation du rapport, travaux non faits et nouvelle plainte.
9 janvier 2004	Travaux non terminés et nouvelle plainte.
26 janvier, 2 février et 16 mars 2004	Nouvelles plaintes.
31 mars 2004	Inspection du bâtiment.
28 avril 2004	Addenda au premier rapport d'inspection.

28 avril 2004	Deuxième rapport d'inspection (plaintes du 9 janvier et 16 mars 2004).
17 mai 2004	Discussion et document acheminé (voir rapport du 20 juin 2004).
26 mai 2004	Demande d'arbitrage.
29 juin 2004	Rapport d'inspection (suite aux discussions et au document acheminé le 17 mai 2004).
20 juillet 2004	Deuxième demande d'arbitrage.
16 février 2005	Arbitrage par Me Suzanne Chartier.
12 mars 2005	Décision par Me Suzanne Chartier.
12 août 2005	Rapport de M. Denis Roy ing. , M.B.A. concernant le sous-sol.
17 août 2005	Conclusions de M. Pierre Rocheleau concernant la construction du sous-sol.
29 août 2005	Demande d'arbitrage concernant: <ul style="list-style-type: none"> 1. présence de moisissure dans le sous-sol. 2. infiltration d'eau au sous-sol.
3 octobre 2005	Avis d'audition pour le 1 ^{er} novembre 2005.
17 octobre 2005	Nouvel avis d'audition pour le 18 novembre 2005.
18 novembre 2005	Visite des lieux par le soussigné.
22 novembre 2005	Rapport intérimaire du soussigné.
20 juin 2006	Reçu un cahier de 127 pages de notes préparé par les bénéficiaires
20 juin 2006	Reçu rapport d'inspection et conclusions de Gilles Perreault, Expert/ <i>Conseil</i> et Yvon Sauvé, T.p.,B.A., Bsc.A avec 2 annexes (119 pages)
25 octobre 2006	Reçu le rapport d'expertise technique par René Vincent ing. daté du 3 octobre

2006 pour l'entrepreneur et l'administrateur conjointement.

24 mai 2007

Réception par le soussigné de commentaires par Consultants et associés, experts-conseils en bâtiment portant la date de mai 2007 sans mentionner de journée précise

5 septembre 2007

Audition

12 septembre 2007

Conclusions de l'entente

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Mme Tania P Mûeller
Mme Nathalie Perreault
144, rue François-Brunet
Lachenaie, Qc
J6V 1R2

ENTREPRENEUR

M. Pierre Pronovost
Pronotech Construction Inc.
641, rue Charles de Couagne
Lachenaie, Qc
J6V 1L6

ADMINISTRATEUR

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

AUDITION DU 5 SEPTEMBRE

[1] L'arbitrage s'est tenu au domicile des bénéficiaires, 144 rue François Brunet, Lachenaie Qc.

[2] Étaient présents à l'entente:

- a) Mme Nathalie Perreault, bénéficiaire,
- b) Mme Tania Müller, bénéficiaire,
- c) Me Lucie Marier, procureure des bénéficiaires,
- d) M Pierre Pronovost, représentant de l'entrepreneur,
- e) Me Alexandre Lebeau, procureur de l'entrepreneur,
- f) M. Jocelyn Dubuc inspecteur-conciliateur chez l'administrateur,
- g) Me Patrick Marcoux, procureur de l'administrateur,
- h) M. Yvan G. Lemay, sténographe officiel.

[3] Les parties se sont rencontrées chez les bénéficiaires et en sont venues à une entente rédigée par le sténographe officiel et ci-après reproduite:

«C A N A D A

Province de Québec

SOUS LA PRÉSIDENCE DE Me MARCEL CHARTIER, arbitre.

No : 050829003

DANS L'AFFAIRE DE :

TANIA P. MÜELLER et
NATHALIE PERREAULT

Bénéficiaires de La Garantie,

- et -
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ
INC.,

Administrateur de La Garantie

- et -

CONSTRUCTION PRONOTECH
Entrepreneur

ARBITRAGE

COMPARUTIONS :

Me LUCIE MARIER,
Pour Müller et Perreault;

Me PATRICK MARCOUX et
M. JOCELYN DUBUC,
Pour l'APCHQ INC.,

Me ALEXANDRE LEBEAU,
Pour Construction Pronotech;

Le 5 septembre 2007.

Yvan G. Lemay. s. o.

Les Sténographes officiels de Laval
Affilié à Groupe Sténo Québec
(514) 224-4564

INDEX

	Page
ENTENTE	2

No : 050829003 (Soreconi) Entente

L'an deux mille sept (2007), le cinq (5) septembre.

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Alors, nous en sommes venus à une entente, monsieur l'arbitre, et les termes de l'entente dans cette affaire sont les suivants :

Construction Pronotech promet d'acheter l'immeuble en cause des bénéficiaires, à savoir Tania Müller et Nathalie Perreault pour un prix de trois cent mille dollars (300 000 \$).

L'acte de vente devra intervenir au plus tard le premier (1er) juillet deux mille huit (2008) et l'occupation sera simultanée avec la passation de titres. Et le paiement sera également simultané à la passation de l'acte de vente.

L'immeuble devra alors être dans le même état que celui constaté en date des présentes par monsieur Pierre Pronovost, représentant de Construction Pronotech, qui verra à inspecter aujourd'hui même l'immeuble.

Avez-vous quelque chose à rajouter, Me Marier?

Me LUCIE MARIER :

Oui, s'il vous plaît. L'acte de vente sera fait sans garantie légale de la part des bénéficiaires. Les frais accessoires de notaire, de certificat de localisation, si nécessaire ...

Me ALEXANDRE LEBEAU :

... seront à la charge de l'acheteur.

Me LUCIE MARIER :

... seront à la charge de l'acheteur.

Les bénéficiaires restent propriétaires de la cabane à jardin, le cabanon.

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Les fixtures font partie de l'immeuble?

Me LUCIE MARIER :

Si on peut arrêter...

(discussion hors dossier.)

MONSIEUR L'ARBITRE :

Les fixtures font partie de l'immeuble.

Me LUCIE MARIER :

Vous avez indiqué qu'il y aurait aussi une lettre de la banque à l'effet que le montant, il y aurait comme une préapprobation.

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Alors, Construction Pronotech s'engage à fournir dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date des présentes une approbation hypothécaire de la part de son institution financière à l'effet que les fonds seront disponibles afin de combler en totalité le prix d'achat de trois cent mille dollars (300 000 \$)

Me LUCIE MARIER :

Lors de l'acte de vente, au moment où l'acte de vente... On avait donné l'opportunité à Pronotech s'il voulait faire des travaux à l'extérieur entre-temps, que les bénéficiaires donnaient leur approbation, évidemment dans le respect de la vie privée mais si vous voulez ça peut être libellé ...

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Si vous voulez le formuler comme ça je n'ai ...

Me LUCIE MARIER :

Alors donc, les bénéficiaires accordent la permission à Construction Pronotech de pouvoir exécuter des travaux extérieurs durant l'année...

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Durant l'occupation préalable à la vente.

Me LUCIE MARIER :

C'est ça, durant l'occupation préalable à la vente moyennant un avis de quarante-huit (48) heures avant la venue de l'entrepreneur. Correct?

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Um-hum.

Me LUCIE MARIER :

On comprend que c'est à l'extérieur.

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Ç'a été bien mentionné...Est-ce que c'est complet?

Me PATRICK MARCOUX :

Non, trois (3) choses :

Aux fins des présentes les parties déclarent assumer elles-mêmes leurs propres frais d'experts.

Deuxième chose : l'administrateur assumera les frais de l'arbitre.

Troisième chose : l'entente intervient entre l'entrepreneur et les bénéficiaires, donc en principe ne lie pas La Garantie.

(discussion hors dossier re : entretien normal au cas d'infiltrations.)

MME TANIA P. MÜELLER :

Est-ce que tout cela veut dire parce que, grosso modo, moi la question c'est que quand il va prendre la maison, possession de la maison, que je peux dire que cette partie-ci que j'ai vécue pendant quatre (4) ans, je ne vais plus entendre parler de l'APCHQ ou de Pronotech durant le restant de mes jours pour des vices ou je sais pas quoi? Je veux que ça soit clair que je tourne la page et que Pronotech, APCHQ, peut jamais me poursuivre pour rien du tout.

Me ALEXANDRE LEBEAU :

D'une part la vente est faite sans garantie légale, c'est déjà indiqué.
D'autre part, il faudra stipuler à la transaction qui va être convenue entre les parties, que chacune des parties se donne quittance mutuelle et finale.

MONSIEUR L'ARBITRE :

Totale, complète et finale.

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Voilà.

Me LUCIE MARIER :

Ainsi qu'aux héritiers, successeurs, etc.

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Les parties plus précisément.

Me LUCIE MARIER :

Les parties, oui.

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Les bénéficiaires et l'entrepreneur se donnent quittance mutuelle et finale.

Me LUCIE MARIER :

Oui. Ça va?

Me ALEXANDRE LEBEAU :

Ça va.

Je soussigné, Yvan G. Lemay, sténographe officiel, certifie que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte de la preuve en cette cause, le tout pris par moi au moyen du sténomasque.

ET J'AI SIGNÉ :

YVAN G. LEMAY,

Sténographe officiel

Affilié à
Groupe Sténo-Québec

Yvan G. Lemay
Sténographe officiel »

[4] Les trois procureurs ont accepté l'entente et les conclusions qui suivent.

CONCLUSIONS DE L'ARBITRE

SUITE À L'ENTENTE ENTRE LES BÉNÉFICIAIRES ET L'ENTREPRENEUR, et après avoir pris connaissance de la transcription des notes du sténographe officiel, Yvan G. Lemay, en date du 6 septembre 2007, l'arbitre,

DONNE FORCE à la convention entre les bénéficiaires et l'entrepreneur,

ENTÉRINE ladite convention à toute fin que de droit, de sorte qu'elle lie les susdites parties; elle pourra être homologuée par la Cour supérieure, le cas échéant.

Le procureur de l'administrateur, Me Patrick Marcoux, a tenu à souligner, à bon escient, que son client, le garant, n'a plus à intervenir dans ce conflit; toutefois, il assume les frais d'arbitrage, sans préjudice.

Montréal, 12 septembre 2007

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive, flowing style.

Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)