

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 :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre

Monique Gauthier & Noël Chalifoux
Bénéficiaires

Et

9041-8922 Quebec Inc. (Construction A.R.T.)

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 06-333 SP
N° dossier SORECONI : 061020001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Me Manuel Videira
Pour l'entrepreneur :	Me Catia Larose
Pour l'administrateur :	Me Stephane Paquette
Date(s) d'audience :	
Lieu d'audience :	
Date de la décision :	10 septembre 2007

Identification des parties

Bénéficiaires :

Monique Gauthier
Noël Chalifoux
491, Mrg. Coderre
St-Amable, Qc
J0L 1N0

Entrepreneur :

9041-8922 Quebec Inc.
(Construction A.R.T.)
C.P. 333
Ste-Julie, Qc
J3E 1X7

Administrateur :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5530, Louis-H. Lafontaine
Anjou, Qc
H1M 1S7

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 10 novembre 2006.

Historique du dossier :

8 avril 2004 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
26 janvier 2006 :	Lettre du procureur des bénéficiaires à l'entrepreneur et à l'administrateur
27 février 2006 :	Formulaire de demande de réclamation
27 avril 2006 :	Inspection du bâtiment
19 mai 2006 :	Décision de l'administrateur
13 juillet 2006 :	Rapport d'expertise du Groupe Stavibel
23 septembre 2006 :	Décision de l'administrateur
23 octobre 2006 :	Demande d'arbitrage
10 novembre 2006 :	Nomination de l'arbitre
21 novembre 2006 :	Demande de remise faite par le procureur des bénéficiaires afin de faire examiner le bâtiment par des experts.
Janvier 2007 :	Rapport géotechnique par le Laboratoire SM.
14 février 2007 :	Rapport d'expertise de M. Michel Bastien, architecte.
11 mai 2007 :	Convocation des parties à l'arbitrage
30 mai 2007 :	Conférence téléphonique avec les 3 procureurs
18 juin 2007 :	Remise de la séance d'arbitrage prévue pour le 19 juin 2007
28 août 2007 :	Réception par l'arbitre de l'original de la transaction signée par les parties

[1] Dès sa nomination, l'arbitre soussigné a communiqué avec le procureur des bénéficiaires afin de fixer une date d'audience.

[2] Le procureur des bénéficiaires a demandé un délai pour faire examiner la résidence des bénéficiaires par des experts.

[3] Le 1^{er} mars 2007, le procureur des bénéficiaires a fait parvenir à l'arbitre deux rapports d'expertise, à savoir : celui du Laboratoire SM et celui de M. Michel Bastien, architecte.

[4] Le procureur de l'entrepreneur a demandé un délai afin d'analyser les deux rapports déposés par les bénéficiaires.

[5] Le 11 mai, l'arbitre soussigné convoque les parties à une séance d'arbitrage prévue pour le 19 juin 2007.

[6] Afin de faciliter les débats, une conférence préparatoire est tenue avec les procureurs le 30 mai 2007.

[7] Le 18 juin 2007, le procureur des bénéficiaires informe l'arbitre soussigné qu'une entente est intervenue entre les parties.

[8] Le 28 août 2007, l'arbitre reçoit l'original d'une entente signée par les parties, à savoir :

**TRANSACTION INTERVENUE
ENTRE :**

MONIQUE GAUTHIER ET NOEL CHALIFOUX, résidant et domiciliés au
491 rue MGR Coderre, Saint-Amable, province de Québec;

(ci-après désignés les « BÉNÉFICIAIRES »)

ET : **9041-8922 Québec Inc.** ayant sa principale place d'affaires au 70,
Principale, Ste-Hénédine, province de Québec, faisant affaires sous la
raison sociale de Construction A.R.T. :

(ci-après « L'ENTREPRENEUR »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ
INC.**
ayant sa principale place d'affaires au 5930, boulevard Louis-H.
Lafontaine, ville d'ANJOU, province de Québec, district de Montréal;

(ci-après « l'ADMINISTRATEUR »)

ATTENDU QUE les BÉNÉFICIAIRES ont dénoncé certaines déficiences
relatives à leur bâtiment notamment un problème d'affaissement du mur
avant du salon;

ATTENDU QUE monsieur Mario Lévesque et madame Christine Plante,
ingénieurs du Groupe Stavibel, ont identifié certaines déficiences au
niveau du mur nain situé à l'avant du bâtiment sis au 491 rue MGR.
Coderre à Saint-Amable, (« le Bâtiment »);

ATTENDU QU'un rapport de décision supplémentaire fut émis par
L'ADMINISTRATEUR en date du 26 septembre 2006;

ATTENDU QU'une demande d'arbitrage fut déposée par les bénéficiaires quant aux points 1,2,3,et 5 du rapport de décision supplémentaire de l'ADMINISTRATEUR daté du 26 septembre 2006;

ATTENDU QUE monsieur Mohammad Hosseini, ingénieur, a identifié une déficience au niveau de la capacité portante du sol;

ATTENDU QUE les BÉNÉFICIAIRES ont déposé une deuxième plainte datée du 24 novembre 2006 à l'ADMINISTRATEUR et qu'il a été convenu, lors de la rencontre des représentants de toutes les parties, tenue le 19 juin 2007 à la résidence des BÉNÉFICIAIRES, notamment que l'ENTREPRENEUR s'engageait à exécuter les travaux relativement à certains points soulevés dans la lettre du 24 novembre 2006 des BÉNÉFICIAIRES et énumérés à la présente entente, et ce, sans nécessiter d'une décision de l'ADMINISTRATEUR;

ATTENDU QUE l'ENTREPRENEUR s'engage à effectuer certains travaux décrits aux présentes et à obtenir tous les permis nécessaires auprès des institutions compétentes pour ce faire;

CECI ÉTANT DÉCLARÉ LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le Préambule fait partie intégrante des présentes;
2. L'ENTREPRENEUR s'engage à réparer le mur nain situé à l'avant de l'immeuble, à faire les travaux de stabilisation par l'installation de pieux au BÂTIMENT et à faire tous les travaux de réhabilitation du terrain (installation de pelouse, plantation et tout autre revêtement de sol dans l'état où il se trouvait avant le début des travaux) et du BÂTIMENT tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de celui-ci découlant des travaux de stabilisation entrepris et sans limiter la généralité de ce qui précède, à réparer :
 - a) les fissures au gypse au mur avant du salon (point 1 de la décision du 26 septembre 2006)
 - b) la fissure au mur de fondation latéral gauche identifiée comme étant la fissure A au rapport de Mario Lévesque daté du 13 juillet 2006 (point 2 de la décision du 26 septembre 2006);
 - b) la fenêtre avant du salon (point 3 de la décision du 26 septembre et point 2 de la dénonciation des BÉNÉFICIAIRES du 24 novembre 2006);

- d) la porte d'entrée (point 5 de la décision du 26 septembre 2006 et point 1 de la dénonciation des BÉNÉFICIAIRES du 24 novembre 2006);
- e) la fenêtre donnant sur la rue Bourgeois et celle de la salle de bain (item 2 de la dénonciation des BÉNÉFICIAIRES du 24 novembre 2006) ;
- f) la céramique de la salle de bain(...)(item 6 de la dénonciation des BÉNÉFICIAIRES du 24 novembre 2006);
- g) les fissures du côté gauche de la descente d'escalier intérieur (item 8 de la dénonciation des BÉNÉFICIAIRES du 24 novembre 2006) ;
- h) les vis sortant du mur dans l'escalier (item 9 de la dénonciation des BÉNÉFICIAIRES du 24 novembre 2006);
- i) les fissures intérieures apparaissant sous la fenêtre du palier avant (item 10 de la dénonciation des BÉNÉFICIAIRES du 24 novembre 2006);
- j) la déformation du mur dans l'escalier qui mène au sous-sol (item 12 de la dénonciation des BÉNÉFICIAIRES du 24 novembre 2006);
- k) ajustement du plancher du palier de la porte principale qui se soulève (item 13 de la dénonciation des BÉNÉFICIAIRES du 24 novembre 2006);
- l) la poutrelle fissurée près du mur gauche sous le vestiaire (item 1 de la décision de l'ADMINISTRATEUR du 26 septembre 2006) selon les exigences du Fabricant;
- m) la solive délaminée sous l'escalier (point 1 de la décision de l'ADMINISTRATEUR du 26 septembre 2006) selon les exigences du Fabricant;
- n) les poutres de rive non-conformes (rapport du Michel Bastien architecte daté du 14 février 2007;

3. L'ENTREPRENEUR s'engage à confier lesdits travaux de stabilisation du bâtiment mentionnés au paragraphe 2 des présentes à un sous-traitant spécialisé en la matière et ce, au plus tard le 15 juillet 2007 étant entendu que cette date est sujette aux disponibilités de ceux-ci et des BÉNÉFICIAIRES, ces derniers devront être préalablement avisés 48 heures à l'avance, pour la préparation des soumissions et contrats, et l'ENTREPRENEUR devra faire parvenir aux BÉNÉFICIAIRES et à l'ADMINISTRATEUR copie du contrat octroyé au sous-traitant, au plus tard 15 jours avant l'exécution des travaux ou dès l'attribution du contrat;
4. Les parties reconnaissent que dans le cadre de l'exécution des présentes, l'ENTREPRENEUR agit comme maître d'œuvre au sens des articles 2098 et suivants du Code civil du Québec. En conséquence, les BÉNÉFICIAIRES s'engagent à ne pas faire obstacle au bon déroulement des travaux ou autrement s'immiscer dans leur exécution;
5. L'ADMINISTRATEUR s'engage à payer les frais d'arbitrage encourus jusqu'à ce jour;
6. L'ADMINISTRATEUR s'engage à rembourser aux BÉNÉFICIAIRES les frais d'expertise suivant : 2 279,00 \$ relativement à la facture de Labo S.M. inc. datée du 12 décembre 2006, 769,16 \$ facture de Labo S.M. inc. datée du 11 juin 2007 et 3 016,84 \$ relativement à la facture de Michel Bastien Architecte inc. datée du 5 février 2007;
7. Les présentes constituent une transaction aux termes des articles 2631 et suivants du Code civil du Québec;
8. Toutes les parties reconnaissent et acceptent que la présente transaction devra être entérinée par l'arbitre, Me Alcide Fournier, immédiatement après sa signature et elles s'engagent à ne pas contester la juridiction de l'arbitre notamment et concernant tout élément qui n'a pas fait l'objet d'une décision de l'ADMINISTRATEUR et/ou d'une demande d'arbitrage et qui se retrouve à la présente transaction. Par conséquent, les parties reconnaissent et donnent irrévocablement compétence à l'arbitre, Me Alcide Fournier, sur tous les points, sujets et obligations énumérés à la présente transaction.
9. À compter de la signature des présentes, toutes les parties reconnaissent que la présente transaction est privée et s'engagent à ne pas en diffuser la portée, les termes et conditions au-delà de ce qui est requis pour sa bonne exécution;

ET AVONS SIGNÉ :

À Montréal le 20 août 2007

Monique Gauthier

Noël Chalifoux

À Montréal le 20 août 2007

VIDEIRA, RICHARD, AVOCATS
PROCUREURS DES BÉNÉFICIAIRES

À STE-Hénédine , le 13 /07/ 2007

9041-8922 QUÉBEC INC.

PAR : GHYSLAIN TRACHY, PRÉSIDENT

À MONTRÉAL, le 14 août 2007

BÉLANGER SAUVÉ
PROCUREURS DE L'ENTREPRENEUR

À MONTRÉAL, le 20 août 2007

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

PAR : RONALD OUMET, DIRECTEUR DE LA CONCILIATION

À MONTRÉAL, le 20/8/ 2007

SAVOIE FOURNIER
PROCUREURS DE L'ADMINISTRATEUR

[9] Prenant acte de la volonté des parties, le contenu de la transaction ci haut citée devient le contenu de la sentence arbitrale de l'arbitre soussigné.

[10] En conséquence, l'arbitre soussigné

-ordonne aux parties de se conformer à la transaction
intervenue entre elles,

-condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier