

---

**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 : **SORECONI**

---

**ENTRE :** **MITCHELL FELLEN ET DIANA SALVATI**  
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**CONSTRUCTION MAYTON ET ASSOCIÉS  
INC.**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

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

(ci-après l' « **Administrateur** »)

No dossier SORECONI : 080612001  
No. bâtiment: 070015-1

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot  
Les Bénéficiaires : Mitchell Fellen et Diana Salvati  
Pour l'Entrepreneur : Me Serge Pisapia  
Pour l'Administrateur : Me Luc Séguin  
Date d'audience : N/A  
Lieu d'audience : N/A

Date de la sentence : 3 mars 2009

**Identification complète des parties**

Bénéficiaires : Mitchell Fellen et Diana Salvati  
5980, rue Tommy-Douglas  
Côte-St-Luc (Québec) H3X 4A6

Entrepreneur: **Construction Mayton et Associés Inc.**  
26, boul. Bromont  
Bromont (Québec) J2L 2K3  
Et son procureur :  
Me Serge Pisapia

Administrateur : **La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ Inc.**  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
Et son procureur :  
Me Luc Séguin  
**Savoir Fournier**

=====

## Décision

### Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 5 août 2008.

### Historique du dossier :

19 avril 2004 :	Contrat d'entreprise;
30 août 2004 :	Contrat de garantie
27 juin 2006 :	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
5 juillet 2006 :	Lettre du procureur de l'Entrepreneur au procureur des Bénéficiaires;
16 novembre 2006 :	Photographies, <i>en liasse</i> ;
13 décembre 2006 :	Décision de l'Administrateur (version française);
13 décembre 2006 :	Décision de l'Administrateur (version anglaise);
21 décembre 2006 :	Lettre des procureurs de l'Entrepreneur aux procureurs des Bénéficiaires;
8 janvier 2007:	Décision de l'Administrateur;
23 avril 2007 :	Lettre de l'Administrateur aux Bénéficiaires;
1 <sup>er</sup> juin 2007 :	Lettre des procureurs des Bénéficiaires à l'Administrateur;
5 juin 2007 :	Lettre de l'Administrateur aux procureurs des Bénéficiaires;
12 juin 2007:	Lettre des procureurs de l'Entrepreneur à l'Administrateur;

13 juin 2007 : Lettre des procureurs des Bénéficiaires à l'Administrateur et pièce jointe;

13 juin 2007: Lettre des procureurs de l'Entrepreneur à l'Administrateur;

14 juin 2007 : Courriel de l'Administrateur aux procureurs des Bénéficiaires;

15 juin 2007 : Courriel des procureurs de l'Entrepreneur à l'Administrateur;

15 juin 2007 : Courriel des procureurs de l'Entrepreneur à l'Administrateur;

26 juin 2007 : Lettre des procureurs des Bénéficiaires à l'Administrateur;

27 juin 2007 : Lettre des procureurs de l'Entrepreneur aux procureurs des Bénéficiaires;

27 juin 2007 : Courriel des procureurs des Bénéficiaires aux procureurs de l'Entrepreneur;

28 juin 2007 : Courriel des procureurs de l'Entrepreneur aux procureurs des Bénéficiaires;

3 juillet 2007 : Courriel des procureurs des Bénéficiaires à l'Administrateur;

9 juillet 2007 : *Trust Deposit Agreement;*

25 octobre 2007 : Courriel de l'Administrateur au Bénéficiaire;

8 novembre 2007 : Courriel de l'Administrateur au Bénéficiaire;

5 décembre 2007 : Courriel de l'Administrateur au Bénéficiaire;

10 décembre 2007 : Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur;

10 décembre 2007 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;

3 janvier 2008 : Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur;

7 janvier 2008 : Courriel de l'Administrateur aux Bénéficiaires;

7 janvier 2008 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur;

9 janvier 2008 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;

17 janvier 2008 : Décision de l'Administrateur (version française);

17 janvier 2008 : Décision de l'Administrateur (version anglaise);

11 février 2008 : Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;

26 février 2008 : Décision de l'Administrateur et rapport Geroplex;

26 février 2008 : Décision de l'Administrateur (version anglaise);

7 mai 2008 : Décision de l'Administrateur et photographies;

20 mai 2008 : Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;

8 juin 2008 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

11 juillet 2008 : Nomination de Me Jean Philippe Ewart à titre d'arbitre;

30 juillet 2008 : Récusation de Me Jean Philippe Ewart à titre d'arbitre;

5 août 2008 : Nomination de Me Michel A. Jeanniot à titre d'arbitre;

5 août 2008 : Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus d'arbitrage;

Novembre 2008 : Entente intervenue entre les parties.

**Décision arbitrale:**

- [1] Après nomination de l'Arbitre et mais avant enquête et audition sur le mérite, le soussigné fut requis de suspendre son dossier, les parties étant activement à négocier un règlement;
- [2] Le soussigné fut informé qu'un règlement a été obtenu, cette information fut communiquée une première fois verbalement par les procureurs au dossier, puis finalement confirmé par écrit par (entre autres), réception d'un exemplaire du document de règlement;
- [3] il a été convenu que ce règlement serait entériné par le biais d'une sentence arbitrale et pour cause, j'en reproduirai ici le texte de ce qui a été convenu;
- [4] Je prends acte et reprends ci-bas (en tant que soit possible, entérine) les termes et conditions convenus :

(...)

**WHEREAS** *the Beneficiaries entered into a contract with the Builder for the construction of a new home situated at 5980 Tommy- Douglas Street, in the City of Côte-St-Luc (the "Building");*

**WHEREAS** *the Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings (R.S.Q., c. B-1.1, r.0.2) applies to the Building, and that the Building is duly registered with the Administrator, under its number 070015;*

**WHEREAS** *the Beneficiaries complained of certain defects affecting the Building and made an application with the Administrator under the guarantee plan;*

**WHEREAS** *the Administrator rendered a decision dated December 13, 2006, and an addendum thereto dated January 8, 2007, copies of which are attached hereto as Schedule "A" (collectively the "Decision");*

**WHEREAS** *there existed a dispute between the Beneficiaries and the Builder as to the balance of the contract price owed by the Beneficiaries to the Builder;*

**WHEREAS** *the parties entered into a Trust Deposit Agreement dated July 9, 2007, whereby the balance owed is established to be \$95,000.00, the Builder undertakes to effect Work and the Administrator agrees to conduct*

*inspections to ascertain the proper execution of the Work;*

**WHEREAS** *a portion of the monies held in trust has been remitted to the Builder, that the Builder has effected a substantial part of the Work, and that the Administrator has conducted inspections, the whole within the purview of the Trust Deposit Agreement;*

**WHEREAS** *the Parties wish to settle all issues outstanding under the Trust Deposit Agreement.*

**WHEREFORE AFTER DUE DISCUSSION AND NEGOTIATION, THE PARTIES AGREE AS FOLLOWS:**

1. *The preamble shall form an integral part hereof as if recited at length;*
2. *The Builder acknowledges receipt of the sum of \$75,000.00 pursuant to the terms of the Trust Deposit Agreement, whereof quit in favour of the Beneficiaries;*
3. *The Beneficiaries declare themselves satisfied as to the completion of all of the Work as set out in the Trust Deposit Agreement, save and except for what is expressly provided for herein with respect to items 2, 7, 15 and 16 of the Decision;*
4. **Payments from trust:** *from the balance of the monies held in trust, and amount of \$15,000.00 shall be paid to the Builder within 15 days of entering into this Agreement. Any monies remaining shall be remitted to the Beneficiaries;*
5. **Assumption of work:** *the Beneficiaries will assume the execution of any and all work related to items 15 and 16 of the Decision and consequently release and discharge the Builder with respect to these items;*
6. **Inspection:** *the Administrator shall have a test performed as to the air quality of the Building (item 2 of the Decision) and shall further have a test conducted as to the rate of airflow of the kitchen extractor vent (item 7 of the Decision), the whole within 30 days of entering into this Agreement. The Administrator shall provide the Beneficiaries and the Builder with a copy of the results of such tests forthwith upon receipt of same.*

(...)

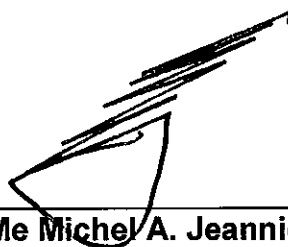
[5] Il avait de plus été spécifiquement entendu et convenu, et le soussigné prend acte de l'engagement de l'Administrateur à acquitter seul les frais reliés;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**PREND ACTE** du règlement hors Cour intervenu entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur selon les termes et conditions ci-haut repris;

**LE TOUT** avec frais d'arbitrage à être assumés seuls par l'Administrateur.

Montréal, le 4 mars 2009



**Me Michel A. Jeannot**  
Arbitre / SORECONI