
**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 : **THERESA GIROUARD & KENNETH BELL**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET : **LES CONSTRUCTIONS JEAN BRUNET INC.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 061124001
No. bâtiment: U 055630

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires :
Mme Theresa Girouard
M. Kenneth Bell
M. Brian Crew
M. Michel Provencher
Me Roger Vokey

Pour l'Entrepreneur : M. Jean Brunet

Pour l'Administrateur :
Me Elie Sawaya
M. Jocelyn Dubuc
M. Mario Lévesque
M. Pierre Rocheleau

Date d'audience :	27 avril 2007
Lieu d'audience :	89, rue Besner
Date de la sentence préliminaire :	25 mai 2007
Date de la sentence:	15 janvier 2010

Identification complètes des parties

Arbitre : *Me Michel A. Jeannot*
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Suite 950
Montréal (Québec)
H3B 2N2

Bénéficiaires : *Mme Theresa Girouard*

M. Kenneth Bell

89, rue Besner
Vaudreuil sur le Lac (Québec)
J7V 8P3

Entrepreneur: *Les Constructions Jean Brunet Inc.*
A/s. M. Jean Brunet
16, rue des Lilas
Kirkland (Québec)
H9J 4N6

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

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 8 janvier 2007.

Historique du dossier :

19 août 2003:	Contrat préliminaire et contrat de garantie;
13 février 2004 :	Liste préétablie d'éléments à vérifier;
13 février 2004:	Acte de vente;
16 février 2004 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
17 mars 2004 :	Demande de réclamation;
17 mars 2004 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;
15 avril 2004 :	Avis de 15 jours aux parties;
22 avril 2004 :	Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur;
21 juin 2004 :	Décision de l'Administrateur (1);
16 juillet 2004 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;
5 août 2004 :	Rapport de Bransen Entreprises;
23 septembre 2004 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
27 septembre 2004 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;
13 octobre 2004 :	Avis de 15 jours aux parties;
23 février 2005 :	Décision de l'Administrateur (2);
24 mai 2005 :	Rapport de Jager, Systèmes de Construction Inc.;
14 juin 2005 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;

13 octobre 2005 : Lettre de l'Administrateur aux parties;

9 novembre 2005 : Rapport de l'expert Michel Provencher;

2 octobre 2006 : Rapport de l'expert Mario Lévesque;

17 octobre 2006 : Décision de l'Administrateur (3);

25 octobre 2006 : Lettre de l'Administrateur aux Bénéficiaires;

24 novembre 2006: Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

20 décembre 2006: SORECONI obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;

8 janvier 2007: Nomination de l'arbitre;

8 janvier 2007: Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;

22 janvier 2007: Lettre de l'arbitre aux parties fixant l'audition au 28 février 2007;

26 février 2007 : Réception par l'arbitre d'une correspondance sous la plume de l'Administrateur demandant une remise de l'audition;

27 février 2007 : Lettre de l'arbitre aux parties accordant la remise de l'audition au 27 avril 2007, à 9h30 am, au domicile des Bénéficiaires;

27 avril 2007: Audience;

4 mai 2007: Correspondance de Michel Provencher, ingénieur;

24 mai 2007: Réception d'une correspondance de Me Vokey, procureur des Bénéficiaires;

25 mai 2007: Décision interlocutoire;

5 juin 2008: Réception d'une seconde demande d'arbitrage des procureurs de l'Entrepreneur;

17 juin 2008: Correspondance du Greffe du CCCA aux parties relativement à la demande d'arbitrage du 5 juin 2008;

26 juin 2008: Correspondance de Me Séguin à Paquin Pelletier;

30 juin 2008: Correspondance de Katia Pietrunti aux parties;

30 juillet 2008: Correspondance de Katia Pietrunti aux parties;

5 août 2008: Correspondance de Savoie Fournier procureurs de l'Administrateur;

1er décembre 2008: Correspondance de Me Katia Pietrunti aux parties;

2 décembre 2008: Correspondance de Shaffer & Associés;

8 décembre 2008: Correspondance de Me Jeanniot aux parties;

2 avril 2008: Correspondance de Me Jeanniot aux parties;

3 avril 2008: Correspondance de Katia Pietrunti aux parties;

16 mai 2008: Correspondance de Me Jeanniot aux parties;

12 décembre 2008: Correspondance de Me Pietrunti aux parties;

16 décembre 2008: Correspondance de Shaffer & Associés;

18 décembre 2008: Correspondance du bureau de Me Jeanniot aux parties;

12 janvier 2010` Correspondance De Me Sawaya re: Transaction-Quittance;

Décision

[1] Par décision interlocutoire du 25 mai 2007, laquelle faisait suite à une audience tenue le 27 avril précédent, le présent Tribunal d'arbitrage avait:

[1.1] pris acte;

[1.1.1] du consentement obtenu des experts des parties quant aux travaux concernant l'étage, ainsi que ceux concernant des inégalités du plancher de la chambre à coucher principale;

[1.2.1] du consentement des experts des parties quant aux travaux concernant la poutre sous le plancher du rez-de-chaussée, i.e.: qu'il seront réalisés de concert avec ceux des deux (2) murs porteurs placés parallèlement à cette poutre;

[1.2.3] du consentement de l'Administrateur d'assurer, jusqu'à concurrence de quatre mille dollars (4 000 \$) avant taxes, des honoraires professionnels de Monsieur Michel Provencher, ingénieur, lequel supervisera les travaux correctifs au plancher du corridor, de l'étage et de la chambre à coucher principale;

[1.2] accordé:

[1.2.1] à L'Administrateur de se prononcer sur tous les éléments repris sous la plume de Monsieur Michel Provencher, ingénieur et de Monsieur Brian Crew (pour les Entreprises Brandson, inspecteurs en bâtiment), ainsi que des documents respectivement retrouvés aux onglets 8 et 12 du cahier de pièces de l'Administrateur pour le dossier plainte no. 2 (du moins ceux qui ne sont pas déjà couverts par les quatre (4) décisions, objet du présent arbitrage);

[1.3] décidé que:

[1.3.1] la procédure normale devant suivre son cours, tout Bénéficiaire, Entrepreneur insatisfait de l'un ou l'autre de la Décision à être rendue par l'Administrateur, (infra [1.2.1]) pourra exiger le ou les recours figurant au contrat de garantie, adapté conformément aux Règlements sur la Plan de garantie de bâtiment résidentiel neuf; et

[1.3.2] s'il y a lieu, une nouvelle date d'arbitrage pour être de *bene esse* déterminée et/ou faire déterminer ce que dans les faits, constituent une dénonciation écrite de l'Administrateur, l'Arbitre conservant juridiction pour la poursuite des présentes;

- [2] Par transmission bélinographique du 12 janvier 2010, le soussigné fut informé que les parties avaient convenu de régler hors Cour tous les aspects du litige qui les opposaient dans le cadre de l'Arbitrage. Cette correspondance du 12 janvier 2010 incluait sous son pli, un exemplaire d'un document daté du 16 décembre 2009. Le soussigné constate que la Transaction-Quittance est signée par les Bénéficiaires (Thérèse Girouard et Kenneth Bell), Monsieur Jocelyn Dubuc (pour l'Administrateur) et Me Elie Sawaya (procureur / Savoie Fournier pour l'Administrateur);
- [3] Est absent de cette Transaction-Quittance, l'Entrepreneur et Me Roger Vokey (procureur chez Shaffer & Associates) pour les Bénéficiaires);
- [5] Considérant que le litige appert être réglé, sans implications quelles qu'elles soient de l'Entrepreneur (le document de Transaction et Quittance à sa lecture s'Explique de lui-même);
- [5] Considérant qu'il ne m'appartient pas de m'immiscer et m'enquérir quant aux raisons pour l'absence de ratification par le procureur des Bénéficiaires, il m'est suffisant de constater que ces derniers sont personnellement intervenus dans la Transaction, le soussigné prendra acte de cette Transaction-Quittance;
- [6] Le soussigné prend de plus acte de l'engagement (consigné au document de transaction) de l'Administrateur d'assumer les entiers frais et dépens du présent arbitrage;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du document de Transaction-Quittance du 16 décembre 2009;

ORDONNE à l'Administrateur de verser aux Bénéficiaires la somme de deux milles trois cents cinquante-trois dollars et sept cents (2 353,07 \$);

PREND ACTE de la quittance mutuelle et réciproque entre les Bénéficiaires et l'Administrateur de toute réclamation de quelque nature que ce soit de tout dommage et/ou de tout montant et/ou de toute somme due et/ou de toute obligation pécuniaire ou autre en relation directe et/ou indirecte avec les rapports de conciliation issus par l'Administrateur au sein du présent dossier;

PREND ACTE du désistement par les Bénéficiaires de leur demande d'arbitrage dans le présente dossier;

CONDAMNE l'Administrateur aux entiers frais et dépens.

Montréal, ce 15 janvier 2010

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI