

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

SORECONI 172208001

GCR : 1041- 53

ENTRE :

**YANNICK VALLÉE et
SANDRA LATOUR,**

« Bénéficiaires »

c.

**CONSTRUCTION MARTIN LAROCHE
INC.**

« Entrepreneur »

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)**

« Administrateur »

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(RLRQ.c B-1.1,r8)**

DÉCISION ARBITRALE RENDUE LE 28 FÉVRIER 2018

YVES FOURNIER ARBITRE

[1] Le 5 septembre 2017, l'organisme d'arbitrage SORECONI nommait le soussigné à titre d'arbitre dans le présent dossier.

[2] Le 26 septembre 2017, le soussigné fixait une conférence téléphonique préparatoire en vue de préparer l'arbitrage du présent dossier pour le 20 octobre 2017.

[3] Les parties furent représentées par leur procureur : Me Richard Larouche, représentant les bénéficiaires, Me Nicolas Bucci, représentant l'entrepreneur et Me Pierre-Marc Boyer représentant l'administrateur.

[4] Après avoir traité certains aspects du dossier, Me Richard Larouche préconisait une séance de négociation en vue d'en arriver à une entente entre les parties à laquelle l'arbitre ne participerait pas.

[5] L'arbitre favorisant cette approche, obtenait du même souffle l'acquiescement des autres procureurs à la proposition de Me Richard Larouche.

[6] Le 22 octobre 2017, l'arbitre transmettait aux parties un procès-verbal confirmant notamment ladite proposition de négociation.

[7] Le 6 décembre 2017, Me Richard Larouche écrivait à l'arbitre qu'une entente était intervenue entre les parties le 1^{er} décembre et qu'une entente écrite lui serait transmise afin de l'incorporer dans une décision.

[8] Le 31 janvier 2018, Me Richard Larouche transmettait à l'arbitre une entente signée par toutes les parties l'enjoignant de bien vouloir l'entériner par une décision arbitrale.

[9] Ladite entente signée par les parties et datée du 1^{er} décembre 2017 stipule :

ATTENDU QUE *les bénéficiaires ont, le 22 août 2017, requis l'arbitrage contestant les conclusions de la décision complémentaire de l'administrateur qui avait été rendue le 8 août 2017 dans le cadre du présent dossier;*

ATTENDU QUE *les parties, en présence de l'administrateur, ont tenu une séance de médiation accompagnées de leurs procureurs respectifs vendredi le 1^{er} décembre 2017, à Sainte-Thérèse, séance à laquelle a participé l'administrateur, à titre gracieux;*

ATTENDU QUE *l'entente convenue entre les parties doit être soumise à l'arbitre désigné, soit M. Yves Fournier, afin qu'il entérine cette entente;*

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. *Le préambule fait partie intégrante de l'entente;*
2. *L'entrepreneur s'engage à effectuer les travaux qui sont décrits ci-dessous :*
 - a) *Il effectuera les travaux conformément au plan de drainage qui est proposé par le rapport de Fondasol daté du 30 juin 2017, sous réserve des particularités prévues à la présente entente;*
 - b) *La fosse de retenue (puisard) sera installée sous l'escalier du sous-sol de l'immeuble et elle devra être isolée du bruit et ce, dans les limites du raisonnable;*
 - c) *La pompe submersible devra être du type muni d'un système de secours (back up) en cas de panne électrique;*
 - d) *L'entrepreneur installera une batterie de secours sur la pompe du puisard du drain français actuel et ce, au mois de janvier 2018;*
 - e) *L'entrepreneur modifiera le drain français, qui est situé sous les marches de l'entrée avant de l'immeuble sur une longueur d'environ dix (10) pieds, afin qu'il y soit incorporé un drain de style BMQ similaire à celui installé par le même entrepreneur à la suite du problème de colmatage des anciens drains français;*

- f) *Le tuyau de drainage de la fosse de retenue sera installé pour que l'écoulement se fasse directement dans le fossé de drainage de rue en avant de la résidence;*
- g) *L'entrepreneur modifiera les deux (2) poteaux de soutènement au sous-sol, afin d'y extraire la base de bois incorporée dans la dalle de béton et en installer des nouveaux afin qu'ils soient ancrés sur la dalle;*
- h) *L'entrepreneur rehaussera le terrain autour des fondations de l'immeuble sur une largeur approximative (1½) pied et demi et il verra à le gazonner et ce, afin qu'il ne se produise pas de pente négative;*
3. *Sous réserve de l'installation de la batterie de secours au mois de janvier 2018, l'entrepreneur s'engage à effectuer tous les travaux ci-dessus dès la fin de la période de dégel;*
4. *Les parties demandent que la présente entente soit entérinée par une décision de l'arbitre Yves Fournier, saisi du présent dossier, entendu que les travaux ci-avant qui doivent être effectués par l'entrepreneur demeurent couverts par le plan de garantie de la construction résidentielle;*

*Signé à Sainte-Thérèse,
Ce 1^{er} décembre 2017*

*(s) Martin Laroche
**CONSTRUCTION MARTIN
LAROCHÉ INC.**
Entrepreneur
Par : Martin Laroche*

*Signé à Sainte-Thérèse
ce 1^{er} décembre 2017*

*(s) Yannick Allée
YANNICK ALLÉE
Bénéficiaire*

*(s) Sandra Latour
SANDRA LATOUR
Bénéficiaire*

[10] Le Tribunal prend acte de l'entente des parties intervenue le 1^{er} décembre 2017;

[11] Les frais du présent arbitrage seront supportés en totalité par l'administrateur;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

- PREND ACTE** de l'entente intervenue entre les parties en date du 1^{er} décembre 2017 concernant la problématique de l'électricité invoquée lors de la dénonciation et de la demande d'arbitrage;
- ORDONNE** aux parties de s'y conformer en regard des droits et obligations découlant de ladite entente;
- CONDAMNE** l'administrateur à payer les frais d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de carence de 30 jours.
- RÉSERVE** à l'administrateur ses droits à être indemnisé par l'entrepreneur et/ou caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (*par.19 de l'annexe du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

LAVAL, CE 28 FÉVRIER 2018

YVES FOURNIER
ARBITRE