
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
(Loi sur le Bâtiment, R.L.R.Q., c. B-1.1)

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment :
SORECONI - Société pour la résolution des conflits inc.
(ci-après « SORECONI »)**

ENTRE : **Village de la Gare S.E.C.**
(ci-après « L'Entrepreneur »)

ET : **Charlotte Barrette**
-et-
Gilbert Tremblay
-et-
Diane Baribeau
(ci-après « Les Bénéficiaires »)

ET : **Raymond Chabot Administrateur**
Provisoire inc., **ès** **qualité**
d'administrateur provisoire du plan de
garantie de la Garantie Abrisat inc.
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 181107002

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Albert Zoltowski
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Jacques Renaud
Pour les Bénéficiaires :	Aucun représentant
Pour l'Administrateur :	M ^e Marc Baillargeon

Date de la sentence :

le 8 décembre 2020.

Identification complète des parties

Arbitre : *Monsieur Albert Zoltowski, arbitre
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Entrepreneur : *Village de la Gare S.E.C.
811, boul. Laurier, bureau 201
McMasterville (Québec) J3G 0K5*

Bénéficiaire : *Madame Diane Baribeau
600, boul. de la Gare, condo 1403
Mont St-Hilaire (Québec) J3H 0J4*

Administrateur : *Raymond Chabot Administrateur Provisoire
inc., ès qualité d'administrateur provisoire du
plan de garantie de la Garantie Abrisat inc.*

*a/s de Me Marc Baillargeon
Contentieux des garanties Abrisat/GMN
7333, Place des Roseraies, 3^e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6*

SENTENCE :

Introduction :

1. Le 23 octobre 2017, l'Administrateur sous la plume de son inspecteur - conciliateur, Madame Anne Delage, T.P., a statué que le système de ventilation mécanique installé dans le garde-robe du hall d'entrée de l'unité 1403 des Bénéficiaires au 600, boul. de la Gare, Mont St-Hilaire, province de Québec, n'est pas un « échangeur d'air » conforme aux normes en vigueur. Or, l'Entrepreneur s'est engagé à installer un tel échangeur d'air dans le condo 1403 selon le contrat préliminaire intervenu entre lui, Madame Charlotte Barrette et Monsieur Gilbert Tremblay (les « Anciens Bénéficiaires »).
2. L'inspecteur - conciliateur, Anne Delage a donc ordonné à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis dans un délai de 45 jours de la date de sa décision.
3. L'Entrepreneur porta cette décision à l'arbitrage auprès de l'organisme d'arbitrage SORECONI qui la confia à l'arbitre soussigné (ci-après le « Tribunal arbitral »).

Deux autres demandes d'arbitrage :

4. Ce dossier d'arbitrage visant le condo 1403 des Bénéficiaires a été joint à 2 autres demandes d'arbitrage introduites par l'Entrepreneur concernant les condos 1306 et 1407 situés dans le même bâtiment. Ces 2 autres condos n'appartenaient pas aux Bénéficiaires. Cependant, des appareils semblables à celui du condo des Bénéficiaires, y étaient installés. Ces appareils étaient aussi déclarés comme étant non-conformes aux stipulations contractuelles, selon les décisions de l'Administrateur.
5. L'Entrepreneur porta ces 2 autres décisions à l'arbitrage. C'est lui aussi qui a demandé que ces 2 dossiers d'arbitrage soient réunis au présent dossier pour les fins de la procédure arbitrale et de l'audition. Avec l'accord de toutes les parties, le Tribunal arbitral y a consenti.

Le désistement :

6. Le 8 juillet 2020, Monsieur Gilbert Tremblay, un des Anciens Bénéficiaires, a informé le Tribunal arbitral que ces derniers ont vendu leur condo 1403 à Madame Diane Baribeau quelques 3 semaines plus tôt. Dans son courriel, il ajoutait ceci : « *Donc, c'est avec Mme Baribeau que vous devrez assuré (sic) le suivi du dossier dorénavant* ».
7. Le Tribunal arbitral a donc adressé un courriel à Madame Baribeau lui demandant si elle désirait remplacer les Anciens Bénéficiaires en reprise d'instance. Elle a répondu ceci : « *Je suis la propriétaire de l'unité 1403 et j'ai décidé de ne pas continuer dans ces démarches.* »
8. Le même jour, soit le 3 août 2020, elle a envoyé au Tribunal arbitral un autre courriel se lisant comme suit : « *Je soussignée, Diane Baribeau, étant aux droits de Charlotte Barrette et Gilbert Tremblay, me désiste de la décision de l'Administrateur rendue le 23 octobre 2017 par Anne Lepage (sic), dossier 346510-1, pour l'unité 1403, le tout sans frais.* »
9. Le lendemain, soit le 4 août 2020, le procureur de l'Entrepreneur envoyait un courriel à Madame Diane Baribeau, qu'il acceptait son désistement. De plus, il ajoutait ce qui suit : « *Ceci termine le débat en arbitrage eu égard à l'unité 1403, dossier 346510-1.* » Une copie de ce courriel était transmise au Tribunal arbitral et à toutes les autres parties.
10. Au début de l'audience du 11 août 2020 concernant les 3 dossiers d'arbitrage, le procureur de l'Entrepreneur confirma qu'il se désiste de sa demande d'arbitrage visant le condo 1403 des Bénéficiaires, étant donné que « *il n'y a plus d'instance.* »
11. Le procureur de l'Administrateur a exprimé son consentement visant le désistement de Madame Baribeau de la décision de l'Administrateur du 23 octobre 2017.

Analyse et décision se rapportant au désistement :

12. Lors de l'audition, ni les Anciens Bénéficiaires ni l'acquéreur de leur condo 1403, Madame Diane Baribeau, étaient présents ou représentés par un procureur. À cette occasion, aucune autre preuve ou plaidoirie n'a été présentée devant le Tribunal arbitral concernant la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur visant ce condo.
13. Étant donné que la demande d'arbitrage était soumise par l'Entrepreneur, c'est à lui que revenait l'obligation de se désister de sa demande s'il voulait mettre fin à l'instance.
14. Le Tribunal arbitral estime que le désistement fait par le procureur de l'Entrepreneur au début de l'audience du 11 août 2020 et qui est mentionné ci-haut au paragraphe 10, a mis fin à l'instance.

Les frais de l'expert :

15. Le lendemain de l'audition, l'Entrepreneur a demandé au Tribunal arbitral d'ordonner à l'Administrateur de lui rembourser une quote-part des factures soumises par son expert, Monsieur Serge Arsenault.
16. Ce dernier a soumis des rapports qui visait plusieurs condos, y compris le condo 1403 des Bénéficiaires.
17. Est-ce que l'Entrepreneur a le droit d'être remboursé en tout ou en partie pour les sommes qui ont été facturées par son expert, Serge Arsenault et qui pourraient être attribuées à ses services professionnels visant le condo 1403 des Bénéficiaires?
18. Le premier alinéa de l'article 124 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (ci-après le « Règlement ») répond à cette question. Il énonce ce qui suit :

« 124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinente que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

... »

¹ R.Q.c. B-1.1, r.02

19. Selon le *Multi Dictionnaire de la Langue Française*², l'expression « obtenir gain de cause » signifie « gagner un procès, une réclamation, et plus généralement, obtenir ce qui est demandé ». Or, lorsque un demandeur se désiste en totalité de sa demande en justice, son désistement met fin à l'instance et remet les choses en état, selon l'article 213 du *Code de procédure civile*.

20. Dans ce dossier, l'Entrepreneur qui a soumis un désistement de sa demande d'arbitrage, n'a pas eu « gain de cause total ou partiel », tel que le prévoit le 1^{er} alinéa de l'article 124 précité.

COMMENTAIRES SUPPLÉMENTAIRES :

21. Selon l'article 123 du *Règlement*, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre un administrateur et un entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. Dans ce dossier, l'Entrepreneur est le demandeur.

22. La *Loi sur le bâtiment*³ ainsi que le *Règlement* ne contiennent pas de clauses privatives complètes. Le Tribunal arbitral a compétence exclusive et sa décision lie les parties. Elle est finale et sans appel.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :

CONSTATE le désistement de l'Entrepreneur de sa demande d'arbitrage visant la décision de l'Administrateur du 23 octobre 2017 concernant le système de ventilation mécanique dans le condo 1403 des Bénéficiaires;

ORDONNE que les frais d'arbitrage soient partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur;

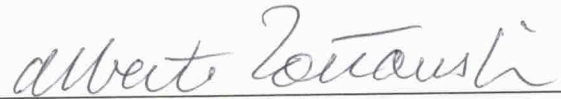
RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour toutes les sommes versées, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement* et du paragraphe 19 de l'Annexe 2 du *Règlement*) en ses lieux et place ;

² De Villers, Marie-Éva. *Multi Dictionnaire de la Langue Française*. Montréal : Éditions Québec Amérique inc., 2003.

³ L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par 19.3 à 19.6.

LE TOUT, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 8 décembre 2020.



ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre/SORECONI