

---

**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 :**

**Richard Bureau**

**-et-**

**Sylvie Gendron**

**-et-**

**Robert Marcil**

**-et-**

**Manon Brasseur**

(ci-après « Les Bénéficiaires »)

**ET :**

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

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 180806001

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :

M. Albert Zoltowski

Pour l'Entrepreneur :

M<sup>e</sup> Jacques Renaud

Pour les Bénéficiaires :

Aucun représentant

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Marc Baillargeon

Date de la sentence : le 11 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 Manon Brasseur et Monsieur Robert  
Marcil  
600, boul. de la Gare, condo 1407  
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<sup>e</sup> étage  
Anjou (Québec) H1M 2X6*

### **SENTENCE :**

#### **Introduction :**

1. Le 23 avril 2018, l'Administrateur sous la plume de son inspecteur - conciliateur, Madame Anne Delage, T.P., a statué sous le Point 1 de sa décision « Échangeur d'air non-conforme au contrat », que le système de ventilation mécanique installé dans le garde-robe du hall d'entrée de l'unité 1407 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 1407 selon le contrat préliminaire intervenu entre lui, Madame Sylvie Gendron et Monsieur Richard Bureau (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 le Point 1 de 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 1407 des Bénéficiaires a été joint à 2 autres demandes d'arbitrage introduites par Entrepreneur concernant les condos 1306 et 1403 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 27 juillet 2020, Monsieur Richard Bureau, l'un des Anciens Bénéficiaires, a informé le Tribunal arbitral que ces derniers ont vendu leur condo 1407. Dans un courriel subséquent du 4 août 2020, il informait le Tribunal arbitral et toutes les autres parties, qu'il se désistait et qu'il ne serait pas présent à l'audition. De plus, il ajoutait ceci : *« Si toutefois les nouveaux propriétaires Robert Marcil et Manon Brasseur veulent poursuivre les démarches, je pourrai leur fournir les documents que j'ai. »*
7. Le même jour, M. Robert Marcil adressait un courriel au Tribunal arbitral et aux autres parties qui se lisait comme suit :

*« ...Nous sommes les nouveaux propriétaire de l'unité 1407. Après réflexion, nous confirmons que nous ne désirons pas poursuivre les démarches entreprises par nos vendeurs concernant l'arbitrage de l'échangeur d'air.*

*Par conséquent, nous n'assisterons pas aux audiences prévues les 11 et 12 août prochains.*

.....

*Cordialement*

*Robert Marcil*

*Manon Brasseur »*

8. Après un échange de courriels entre le Tribunal arbitral, l'Entrepreneur et M. Robert Marcil (qui représentait aussi Madame Manon Brasseur), ce dernier nous informa le 10 août 2020, qu'il se désistait de la décision de l'Administrateur en ces mots :

*« Nous soussignés, Manon Brasseur et Robert Marcil , nous désistons de la décision de l'administrateur rendu le 23 avril 2018 pour l'unité 1407, dossier no 346514-1, le tout sans frais.*

*et le suivant*

*Nous soussignés, Manon Brasseur et Robert Marcil, co-proprétaires du condo 1407, déclarons par la présente nous désister de la décision de l'administrateur du plan de garantie , rendue le 28 (sic) avril 2018 pour l'unité 1407, dossier no. 346514-1, le tout sans frais. »*

9. Quelques heures avant le début de l'audition du 11 août 2020, le procureur de l'Entrepreneur envoya un courriel à M. Marcil, au Tribunal arbitral et aux autres parties dans lequel il acceptait, au nom de son client le désistement pour le condo 1407 mentionné au paragraphe précédent, le tout sans frais. Il ajoutait aussi ceci : *« Le tout met un terme au débat par l'arbitrage suite à la décision du 23 avril 2018.»*
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 1407 des Bénéficiaires, étant donné que *« il n'y a plus d'instance. »*
11. Ensuite, le procureur de l'Administrateur a exprimé son consentement visant le désistement M. Marcil et Mme Brasseur de la décision de l'Administrateur du 23 avril 2018.

### **Analyse et décision se rapportant au désistement :**

12. Lors de l'audition précitée, ni les Anciens Bénéficiaires ni les acquéreurs de leur condo 1407, Mme Brasseur et M. Marcil 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 1407 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 1407 des Bénéficiaires?
18. Le premier alinéa de l'article 124 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup> (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.*

*... »*

19. Selon le *Multi Dictionnaire de la Langue Française*<sup>2</sup>, 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<sup>er</sup> alinéa de l'article 124 précité.

---

<sup>1</sup> R.Q.c. B-1.1, r.02

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

**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*<sup>3</sup> 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 :**

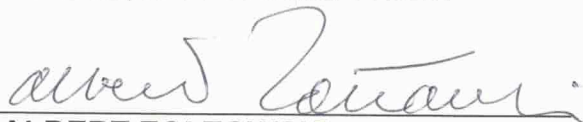
**CONSTATE** le désistement de l'Entrepreneur de sa demande d'arbitrage visant la décision de l'Administrateur du 23 avril 2018 concernant le système de ventilation mécanique dans le condo 1407 des Bénéficiaires;

**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 ;

**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 11 décembre 2020.



**ALBERT ZOLTOWSKI**  
Arbitre/SORECONI

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