

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORÉCONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° : 051222001  
(052405 GMN)

MONTRÉAL, le 8 septembre 2008

---

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON, ing., arb.**

---

**PASCALE BONNIER et RONALD HABER**

Bénéficiaires - Demandeurs

c.  
**HABITATIONS GERMAT INC.**

Entrepreneur - Défendeur

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

Administrateur de la garantie - Défenderesse

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

[1] Les bénéficiaires ont passé contrat avec l'entrepreneur pour la construction d'une résidence à Montréal (Saint-Laurent).

## SENTENCE ARBITRALE

[2] Alléguant que la construction comporte des malfaçons, et devant le refus de l'entrepreneur de les corriger, les bénéficiaires mettent en oeuvre le programme de garantie contractuelle fournie par l'entrepreneur : la «Garantie maisons neuves» administrée par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. (La Garantie).

[3] Non satisfait des décisions de l'administrateur de La Garantie, les bénéficiaires en demande l'arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[4] La demande d'arbitrage est faite le 22 décembre 2005. La procédure d'arbitrage débute le 3 février 2006 et une audience préliminaire est tenue par conférence téléphonique le 16 mai 2006. Elle est ajournée et continuée les 11 août 2006 et 23 novembre 2006.

[5] Le 10 novembre 2006, une lettre adressée à l'arbitre par la demanderesse, Pascale Bonnier, informe le Tribunal d'arbitrage que Ronald Haber n'a désormais plus d'intérêt dans la demande d'arbitrage. La demanderesse continue seule la demande d'arbitrage.

[6] À l'audience du 23 novembre précité, l'arbitre indique qu'il vient d'être informé qu'une *Requête introductive d'instance en délaissement forcé et pour prise en paiement* a été présentée devant la Cour supérieure. L'arbitre met un terme aux échanges qui s'ensuivent en indiquant que si la bénéficiaire et l'entrepreneur ont choisi de demander à la Cour supérieure de trancher les différends qui les opposent, bien que ceux-ci soient aussi de la compétence du Tribunal d'arbitrage, il s'incline par déférence. Et, devant le risque de jugements contradictoires sur certaines questions qui sont communes, il y a lieu d'attendre la décision de la Cour supérieure.

[7] Les procédures d'arbitrage sont alors suspendues *sine die* jusqu'à ce que la Cour supérieure ait rendu une décision sur la requête qui lui est présentée. L'arbitre indique également qu'il appartiendra à l'un ou l'autre, de la bénéficiaire ou de l'entrepreneur, de demander la réactivation de procédures d'arbitrage.

[8] Le 25 juin 2008, informé que le dossier devant la Cour supérieure était terminé, l'arbitre adresse à la bénéficiaire une lettre pour lui demander une mise à jour de l'état de l'évolution du dossier qui se termine ainsi :

"La présente est en conséquence pour vous indiquer qu'à moins d'une démarche de votre part pour demander la réactivation des procédures d'arbitrage au plus tard le 29 août 2008 et d'une action pour compléter votre dossier dans la même période, le dossier sera définitivement fermé et l'omission de compléter votre dossier sera assimilée à un désistement total de votre demande d'arbitrage. En pareil cas, vous devrez payer les frais d'arbitrage encourus, conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (art. 123)."

SENTENCE ARBITRALE

---

[9] La dite lettre n'a été suivie ni d'une demande de réactivation des procédures d'arbitrage ni d'une action pour compléter le dossier.

[10] Le Tribunal d'arbitrage assimile l'omission de compléter le dossier à un désistement total de la demande d'arbitrage par la demanderesse, la bénéficiaire, pour rendre une décision en conséquence.

[11] Traitant des frais de l'arbitrage, l'article 123 du Règlement édicte que :

“(…)

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.”

[12] Le Tribunal d'arbitrage assimile le désistement de la demanderesse comme un cas où la bénéficiaire n'a gain de cause sur aucun point de sa réclamation et est d'opinion que les frais de l'arbitrage doivent être supportés par cette dernière.

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

[13] **DÉCLARE** que l'omission d'agir de la bénéficiaire équivaut à un désistement total de la demande d'arbitrage.

[14] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de la bénéficiaire conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

*(S) Robert Masson*

Me ROBERT MASSON, ing., arb.