

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs
(décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'Arbitrage et de Médiation
sur Mesure (GAMM)
(Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment)

Dossier N^o Plan de Garantie : 058757 GAMM : 2005-19-009

DATE : 13 avril 2006

DEVANT L'ARBITRE JEAN MORISSETTE

DOMINIC SALOIS ET MIREILLE PARENT, BÉNÉFICIAIRES

ET

LES CONSTRUCTIONS CROISSANT DE LUNE INC., ENTREPRENEUR

ET

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ INC.

SENTENCE ARBITRALE

PRÉLIMINAIRES

[1] Par des avis d'arbitrage du 3 avril 2005 et 6 avril 2005, les bénéficiaires contestent la décision du 14 mars 2005 de l'administrateur du Plan de garantie.

[2] Précisons que ces avis d'arbitrage sont dans les délais requis par le règlement.

LA PLAINTÉ

[3] Par ces demandes d'arbitrage, les bénéficiaires contestent la décision de l'administrateur sur les points 17 à 50 inclusivement et 53 à 63 inclusivement.

[4] Les parties étant représentées par procureur, des conférences téléphoniques préparatoires à l'audition ont été tenues les 30 août 2005, 26 septembre 2005 et 25 novembre 2005.

[5] Dans le but de vérifier de la proportionnalité des moyens utilisés par les parties quant à la nature et à la finalité des demandes et de la complexité du litige et le bon déroulement de l'instance, j'ai permis aux parties d'effectuer toute vérification et expertise nécessaire à la présentation de leur intérêt juridique.

[6] Suivant les visites des experts des parties et d'un rapport supplémentaire de madame Jeanne Tremblay, inspecteur conciliateur pour l'administrateur, et la fixation des dates d'audition, Me Claude Coursol, avocat des bénéficiaires, par courrier du 7 décembre 2005, nous avise que ses clients mettent un terme aux arbitrages concernant les décisions rendues en mars et septembre et que, quant à lui, cela met fin au dossier.

[7] Par avis du soussigné, une nouvelle conférence téléphonique s'est tenue le 30 janvier 2006 en regard de ce désistement et des frais dont il n'a pas été question.

[8] Me Coursol nous représente ne pas avoir de mandat précis sur ce sujet et il accepte d'informer les bénéficiaires que nous souhaitons recevoir leur position écrite en regard des frais engagés par les demandes d'arbitrage des bénéficiaires.

[9] Me Chantal Labelle, pour l'administrateur de la Garantie, requiert d'appliquer l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui édicte :

« **123.** Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement. »

[10] À la face même des documents reçus des bénéficiaires, nous constatons que les demandes soumises à l'arbitrage n'étaient ni frivoles ou vexatoires.

[11] Par ailleurs, le règlement prévoit qu'un arbitre statue conformément aux règles de droit et, si les circonstances le justifient, faire appel à l'équité. (article 116 du Règlement).

[12] Les règles de droit en matière de désistement apparaissent aux articles 262, 263 et 264 du Code de procédure civile du Québec :

« **262.** Une partie peut se désister de sa demande ou de son acte de procédure en tout état de cause.

263. Le désistement se fait par simple déclaration signée de la partie elle-même ou de son procureur, et présentée à l'audience ou produite au greffe.

Sauf s'il est fait à l'audience en présence de la partie adverse, le désistement ne devient opposable à celle-ci que s'il lui a été signifié.

264. Le désistement remet les choses dans l'état où elles auraient été si la demande à laquelle il se rapporte n'avait pas été faite.

Il comporte obligation de payer les frais occasionnés par la demande, qui sont adjugés à la partie adverse, par le greffier, sur inscription. » (les soulignés sont du soussigné)

[13] Ainsi, je présume, puisque les bénéficiaires étaient représentés par procureur, qu'ils connaissaient cette disposition de droit commun applicable au processus d'arbitrage qu'ils ont initié.

[14] La multiplicité des items contestés dans les avis d'arbitrage a requis qu'une audition de deux (2) jours soit réservée après que trois (3) conférences téléphoniques préparatoires aient été tenues.

[15] L'arbitrage est un processus de nature privée.

[16] Sur le sujet des frais, l'article 2.3.4 du Contrat de garantie signé par les bénéficiaires le 23 septembre 2003 mentionne, inter alia : « Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ses coûts sont à la charge de la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas, l'arbitre départage ces coûts.

[17] Il m'apparaît clair que les bénéficiaires connaissaient ce partage probable des

frais relatifs à leur désistement.

[18] Considérant les avis d'arbitrage des bénéficiaires ;

[19] Considérant la tenue de conférences téléphoniques préparatoires ;

[20] Considérant la fixation de l'audition et la réserve de deux (2) journées pour y procéder ;

[21] Considérant la gestion de l'instance ;

[22] Considérant l'article 2.3.4 du contrat de garantie du 23 septembre 2003 ;

[23] Considérant l'article 116 du Règlement ;

[24] Considérant l'article 123 du Règlement ;

[25] Considérant le deuxième paragraphe de l'article 164 du Code de procédure civile du Québec ;

[26] Considérant le désistement pur et simple des bénéficiaires par lettre de Me Claude Coursol du 7 décembre 2005 ;

[27] Considérant l'absence de mandat de Me Claude Coursol pour discuter des frais relatifs à l'arbitrage ;

[28] Considérant les commentaires des bénéficiaires reçus par bélinographe le 7 février 2006 ;

[29] Considérant la position des autres parties ;

[30] Considérant que les avis d'arbitrages ne semblent ni vexatoires ou frivoles ;

Pour tous ces motifs, le tribunal :

PREND ACTE du désistement des bénéficiaires ;

REMET les parties dans l'état préalable aux avis d'audition ;

DÉPARTAGE les coûts et les frais d'arbitrage en parts égales entre l'administrateur et les bénéficiaires ;

Fait à Sainte-Agathe-des-Monts, le 13 avril 2006

JEAN MORISSETTE
Arbitre de grief

Monsieur **Dominic Salois** et **Mireille Parent**
Bénéficiaires

Maître **André Aumais**
Procureur de l'entrepreneur

Maître **Chantal Labelle**
Procureur de l'administrateur

Date(s) d'audience :
Date (s) de délibéré : 23 mars 2006