

ARBITRAGE

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

Entre

Mme Suzanne Rioux & M. Bruno Bélanger
Bénéficiaires - Demandeurs

Et

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.
Administrateur

Et

Construction Reno Design (9066-5803 Québec Inc.)
Entrepreneur – Mise en cause

N° dossier Garantie : 08-124LS

N° dossier CCAC : S04-1208-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Pour les bénéficiaires :	Eux-mêmes
Pour l'entrepreneur :	M. Gilles Beaulieu
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin (SAVOIE, FOURNIER)
Date(s) d'audience :	N/A
Lieu d'audience :	N/A
Date de la décision :	6 octobre 2008

[1] Le 20 juin 2003, est intervenu un acte de vente entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, pour un bâtiment résidentiel neuf, situé au 382 de la rue Paumelle, à Beauport, ci-après appelé bâtiment;

[2] Le 18 juin 2004, les Bénéficiaires portèrent plainte pour diverses malfaçons ou vices de construction auprès de l'Entrepreneur et, auprès de l'Administrateur en vertu de son Plan de garantie;

[3] Cette plainte donna lieu, le 29 novembre 2004, à un rapport d'inspection, proposant certains travaux correctifs, ou rejetant certains points soulevés par les Bénéficiaires;

[4] Insatisfaits de cette décision, les Bénéficiaires soumièrent le cas à l'arbitrage le 14 décembre 2004, conformément au paragraphe 2.3.1 du Plan de l'Administrateur;

[5] Dès le 17 janvier 2005, M. Bruno Bélanger demanda au Centre de reporter l'audition de l'arbitrage au mois de juillet, ce qui fut accordé;

[6] Puis, le 13 juin 2005, M. Bélanger demanda de suspendre les procédures jusqu'à nouvel ordre;

[7] C'est ainsi que les procédures ont été suspendues *sine die*;

[8] Mais le 8 juin 2006, le Centre s'informa auprès des parties de l'opportunité de poursuivre les procédures arbitrales;

[9] M. Bruno Pelletier communiqua le 6 juillet 2006 avec le Centre et, invoqua des problèmes de santé pour demander la continuation de la suspension, ce qui fut accordé jusqu'à nouvel ordre;

[10] Le 14 avril 2008, M. Bélanger communiqua avec le Centre pour demander la reprise des procédures;

[11] C'est ainsi que le soussigné fut nommé, le 23 avril 2008, pour agir comme arbitre du présent dossier;

[12] A plusieurs reprises, le soussigné a essayé, en vain, de communiquer avec M. Bruno Bélanger, en parlant avec Mme Suzanne Rioux, mais sans aucun retour d'appel;

[13] Le 17 juillet 2008, le soussigné dû transmettre une lettre aux Bénéficiaires, pour leur demander s'ils étaient toujours intéressés à continuer les procédures, et dans tel cas, leurs disponibilités;

[14] Cette lettre fut sans réponse;

[15] Encore, le 27 août 2008, le soussigné dû transmettre encore une lettre et, aux Bénéficiaires, pour exiger une réponse avant le 3 septembre 2008, à défaut de quoi l'arbitrage sera déclaré déserté;

[16] La seule communication fut un e-mail du 2 septembre 2008, de M. Bélanger disant qu'il devait contacter M. Dubuc de l'APCHQ, sa conjointe et son employeur;

[17] A ce jour, je n'ai eu aucune autre communication de la part des Bénéficiaires;

[18] Manifestement, il y a négligence de leur part, équivalent à une renonciation de leur part à la procédure d'arbitrage et, un désistement de leur demande de contestation du rapport d'inspection;

[19] À propos du désistement, l'article 264 de Code de Procédure Civile du Québec, se lit comme suit :

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.;

[20] En ce qui concerne les frais de l'arbitrage, le Plan stipule, à la section C :

2.3.3 Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et l'entrepreneur lorsque ce dernier est demandeur.

2.3.4 Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces 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 les coûts.

[21] Puisque cet article est spécifique aux présentes procédures, il doit prévaloir « *Generalibus specialia derogant* »;

[22] Alors, la règle étant, dans les cas où les procédures sont demandées par les Bénéficiaires, que l'administrateur paie les coûts de l'arbitrage et, l'exception étant que les Bénéficiaires paient pour des recours entrepris inutilement, je condamnerai l'administrateur aux frais de l'arbitrage, mais condamnerai les Bénéficiaires au remboursement, vu leur négligence empêchant tout gain de cause;

POUR CES MOTIFS, JE

[23] **DÉCLARE** le présent arbitrage déserté;

[24] **METS FIN** au présent arbitrage;

[25] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer, dans un premier temps, les frais du présent arbitrage;

[26] **CONDAMNE**, dans un deuxième temps, les Bénéficiaires, solidairement, à rembourser à l'Administrateur les frais qu'il aura dû payer pour le présent arbitrage.



Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Arbitre