

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

Construction G. Vachon & Fils Inc.
Entrepreneur – demanderesse

Et

La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.
Administrateur – défenderesse

Et

Patrick Comeau & Yasmine Zakem
Bénéficiaires – mis en cause

N° dossier Garantie : 04-21236

N° dossier CCAC : S07-1019001-NP

SENTENCE ARBITRALE

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Arbitre : | Me René Blanchet, ingénieur-avocat |
| Pour les bénéficiaires : | Me Stéphane Lamonde, avocat |
| Pour l'entrepreneur : | Me Geneviève Allen, avocate |
| Pour l'administrateur : | Me Stéphane Audy, avocat |
| Date(s) d'audience : | N/A |
| Lieu d'audience : | N/A |
| Date de la décision : | 28 janvier 2008 |

[1] Le 18 septembre 2007, l'Administrateur rendit une décision en vertu de son plan de garantie, établi conformément au Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs, (c. B-1.1, r. 02), en faveur des Bénéficiaires, en rapport à leur plainte formulée au sujet de :

- 1.1. – fissure au niveau de la dalle de sol près de la cheminée et au centre de la superficie
- 1.2. – déflexion de la dalle sur le sol qui cause des dommages collatéraux à la structure des planchers;

[2] Insatisfaits de cette décision, comme permis par le paragraphe 19 du Règlement, l'Entrepreneur soumit, le 18 octobre 2007 le différend à l'arbitrage, c'est le présent dossier;

[3] Le 11 décembre 2007, l'Entrepreneur avisa les procureurs de l'Administrateur, avec une copie au soussigné, qu'elle ne désirait plus soumettre la décision à l'arbitrage;

[4] À cette demande, les procureurs de l'Administrateur requièrent une décision arbitrale constatant :

- le désistement de l'Entrepreneur
- l'engagement de l'Entrepreneur à réaliser les travaux correctifs nécessaires

et, déclarant que seul l'Entrepreneur doit absorber les frais administratifs encourus;

[5] L'article 262 du Code de Procédure Civile (c. 25) se lit comme suit :

« une partie peut se désister de sa demande ou de son acte de procédure en tout état de cause »

[6] Alors, je ne vois pas comment il peut en être autrement dans une procédure en arbitrage;

[7] Pour ce qui est des intentions de l'Entrepreneur au sujet de la réalisation des travaux, il faut d'abord lire le premier paragraphe de l'article 264 du Code de Procédure :

« 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 »

[8] Alors, statuer sur quelconque intention formulée par l'Entrepreneur, après les procédures en arbitrage, serait ajouter à l'état *ante*, donc irait à l'encontre de cette disposition;

[9] De plus, la compétence de l'arbitre ne concerne que la décision de l'administrateur, non pas l'exécution de cette sentence;

[10] Reste maintenant à statuer sur les frais de l'arbitrage. A cet égard, l'article 21 du Règlement stipule :

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

[11] Par contre, le deuxième paragraphe de l'article 264 du Code de Procédure Civile stipule, à propos du désistement :

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

[12] Lorsqu'il y a désistement, il y a incompatibilité entre ces deux dispositions;

[13] Alors, les dispositions du Règlement étant spécifiques aux présentes procédures, elles doivent prévaloir « *Specialia derogant generalibus* », Dionne c. Dame Biron, (1970) C.A. 933.

[14] Effectivement, imaginons un cas d'une contestation est formulée , à tort, par un entrepreneur. Alors ce sera l'entrepreneur et l'administrateur qui devront payer, à part égale, les frais : pourquoi en serait-il autrement si l'entrepreneur a, avant la fin, eu la sagesse d'interrompre l'arbitrage et ainsi réduire les frais?

[15] D'autre part, l'obligation prévue à l'article 21 du Règlement, de payer les coûts de l'arbitrage, est solidaire, présumée comme tel puisqu'elle est dans le cadre de services (garanties) reliés au contrat d'entreprise conclu entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur (art. 1525 du Code Civil du Québec), l'accessoire devant suivre le principal.

POUR CES MOTIFS, JE

[16] **MET FIN** au présent arbitrage;

[17] **DÉCLARE** que les choses faisant l'objet de la présente demande d'arbitrage sont remises dans l'état où elles auraient été si la présente demande d'arbitrage n'avait pas été faite;

[18] **CONDAMNE** l'Administrateur et l'Entrepreneur, solidairement, à payer les coûts du présent arbitrage;

[19] **DÉCLARE** qu'entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, les coûts du présent arbitrage doivent être partagés en parts égales.



Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Arbitre