

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 Lynne Roy & M. Alain Thériault
Bénéficiaires

Et

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

Et

Construction Lortie Inc.
Entrepreneur-demandeur

N° dossier Garantie : 08-262 FL

N° dossier CCAC : S08-050901-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Pour les bénéficiaires :	Me Éric Beaudoin (Deschênes Beaudoin.)
Pour l'entrepreneur :	Me Julie Savard (Beauvais Truchon)
Pour l'administrateur :	Me François Laplante (Savoie Fournier)
Date(s) d'audience :	N/a
Lieu d'audience :	N/a
Date de la décision :	17 novembre 2010

LES FAITS

[1] Les Bénéficiaires ont confié à l'Entrepreneur la construction d'une résidence au 770 de la rue des Aulnaies, à St-Raymond, Qc. (ci-après appelé « bâtiment »);

[2] Faisait partie du contrat, la réalisation d'un champ d'épuration pour les égouts du bâtiment;

[3] Le bâtiment fut reçu le 11 septembre 2001;

[4] Le bâtiment bénéficie d'un plan de garantie (ci-après appelé « Plan ») de l'Administrateur, rédigé conformément au Règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs (ci-après appelé « Règlement »), fait en vertu du paragraphe 185 de la Loi sur le Bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1, r. 02);

[5] Le 13 avril 2002, les Bénéficiaires constatèrent un refoulement de leurs égouts à l'intérieur du bâtiment, causé par le fait que le champ d'épuration ne se drainait pas;

[6] Le sous-entrepreneur qui avait réalisé les travaux, « Entreprises Victorin Noreau », fut avisé et, vint vider la fosse septique : ce qui permit l'écoulement;

[7] Le 26 avril 2002, les Bénéficiaires en avisèrent l'Entrepreneur par écrit;

[8] Le 20 octobre 2002 survint un autre refoulement qui donna lieu à une lettre, le 24 octobre 2002, adressée par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur, pour lui demander de corriger la situation;

[9] Le 13 novembre 2002, les Bénéficiaires intentèrent une action en Cour du Québec contre l'Entrepreneur, son sous-entrepreneur et, la ville de St-Raymond, dossier 200-02-031474-033;

[10] Dans cette action, les bénéficiaires demandèrent :

- la mise en place d'une fosse de rétention : 15 000,00\$
- les frais déboursés : 3 200,00\$
- dommages, troubles, inconvénients, avocat : 5 000,00\$

23 200,00\$

[11] Puis, plus tard, le 9 mai 2003, les Bénéficiaires firent une demande de réclamation auprès le l'Administrateur, pour lui demander la réparation du défaut de construction constaté au système d'épuration, en application du plan de l'Administrateur, conformément à l'article 18 du Règlement;

[12] Dans cette demande, les Bénéficiaires ont indiqué qu'il y avait une procédure judiciaire qui était en cours contre l'Entrepreneur;

[13] Le 12 mai 2003, l'Administrateur avisa l'Entrepreneur de la demande formulée par les Bénéficiaires;

[14] L'Entrepreneur n'ayant pas intervenu, il s'en est suivi une inspection par l'Administrateur, le 16 juin 2003, qui donna lieu, le 27 octobre 2003 à un rapport, conformément à l'alinéa 6 du paragraphe 18 du Règlement;

[15] Dans ce rapport, l'Administrateur conclue que le système d'épuration installé n'est pas adéquat;

[16] Cependant, vu qu'à ce moment il n'y avait aucun système sur le marché qui respectait les règlements du MENV, il demanda à l'Entrepreneur de faire des travaux temporaires jusqu'à ce qu'un système ait les autorisations du MENV;

[17] Un nouveau système ayant été certifié par le MENV, le 19 février 2007 l'Administrateur produisit un addenda à sa décision du 27 octobre 2003 pour demander à l'Entrepreneur d'installer un tel système d'épuration;

[18] Mais, le 15 mai 2007, l'Administrateur prenant connaissance du recours déjà intenté en Cour du Québec, suspendit sa décision « *jusqu'à ce que les Bénéficiaires produisent un désistement pour les procédures judiciaires entamées* »;

[19] Les Bénéficiaires produisirent, le 20 juin 2008, un amendement à leurs procédures judiciaires, pour retirer la demande concernant la mise en place d'une fosse de rétention (15 000,00\$);

[20] Alors, le 4 août 2008, l'Administrateur réactiva le dossier pour mettre en demeure l'Entrepreneur de se conformer à la décision du 19 février 2007;

[21] Le 20 août 2008, l'Entrepreneur contesta cette décision et, le 4 septembre 2008 soumit le différent à l'arbitrage, comme prévu au paragraphe 19 du Règlement;

[22] Alors que l'audition de l'arbitrage était prévue pour le 18 novembre 2008, l'Entrepreneur, par l'entremise de ses procureurs, demanda qu'il n'y soit exposé qu'un moyen préliminaire ayant trait à la compétence de l'arbitre, compte tenu de l'autre recours déjà entrepris en Cour du Québec;

[23] Cette demande de scinder, dans un premier temps, le présent recours fut accueillie par le soussigné dans la « sentence arbitrale préliminaire » du 11 novembre 2008;

[24] Puis après l'audition du 18 novembre 2008, le soussigné, par sa « sentence arbitrale intérimaire » du 3 décembre 2008, rejeta les requêtes préliminaires de l'Entrepreneur, confirmant ainsi la compétence de l'arbitre;

[25] Cette sentence fut contestée par, l'Entrepreneur, en Cour Supérieure (200-17-010785-095), qui donna lieu, le 28 avril 2009, à un jugement rendu par l'honorable juge Marc Lesage, jcs. rejetant la requête en révision qu'avait formulé l'Entrepreneur;

[26] Par la suite, les procureurs de l'Entrepreneur ont présenté une requête en Cour du Québec (200-02-031475-033) pour demander la suspension du présent processus d'arbitrage jusqu'à ce que la Cour du Québec ait rendu sa décision;

[27] Cette requête fut rejetée, la Cour déclinant compétence pour ordonner une telle suspension, suggérant qu'il s'agissait de la compétence de l'Arbitre;

[28] C'est ainsi que, le 19 juin 2009, la continuation de l'audition du présent arbitrage pu être fixée pour les 15, 16 et 17 septembre 2009;

[29] Le 14 août 2009, les procureurs de l'Entrepreneur ont sollicité la possibilité de présenter, devant moi, une demande de suspension du présent arbitrage jusqu'à ce que la Cour du Québec ait rendu sa décision;

[30] Il fut décidé que ce moyen serait présenté lors d'une conférence téléphonique, ce qui eut lieu le 1 septembre 2009 et, donna lieu à la « sentence préliminaire #2 » du 2 septembre 2009 rejetant la demande de suspension du présent arbitrage;

[31] Entre temps, le 26 août 2009, les procureurs des Bénéficiaires avisèrent le soussigné de leur intention de soumettre un moyen préliminaire à l'effet que l'Entrepreneur aurait présenté « hors délai » sa contestation de la décision de l'Administrateur du 19 février 2007;

[32] Vu que cette requête pouvait nécessiter la présentation d'une preuve, le soussigné avait demandé que ce moyen préliminaire soit présenté lors de l'audition prévue pour les 15, 16 et 17 septembre 2009;

[33] Mais, dès que la « sentence préliminaire #2 » eut été rendue, la procureure de l'Entrepreneur avisa le soussigné de son intention de présenter un autre moyen préliminaire relativement à un non-respect par les bénéficiaires du délai de 6 mois pour dénoncer le vice caché à l'administrateur comme prévu à l'article 10 du Règlement;

[34] Mais, par la suite, le 8 septembre 2009, J'ai reçu une copie d'une requête pour ordonnance de surseoir, présentable devant la Cour Supérieure (200-17-011879-095) qui donna lieu, dans un premier temps, à un jugement provisoire de l'honorable juge Frank G. Barakett, JCS, du 10 septembre 2009, ordonnant de surseoir à l'arbitrage, ce qui fut confirmé, le 23 septembre 2009, par un jugement motivé;

[35] Parmi les motifs, il faut retenir les paragraphes suivants du jugement :

[28] Le juge Lesage, de notre cour, a rendu une décision le 28 avril 2009 sur une Requête en révision dans la présente affaire et il y a lieu de lire les paragraphes 5 et suivants de son jugement pour comprendre que l'administrateur initial n'aurait jamais dû ouvrir le dossier tant et aussi longtemps que les demandeurs ne s'étaient pas désistés d'une partie des procédures en Cour du Québec, sinon de la totalité, pour être conforme aux brochures de l'APCHQ qui indiquent à l'égard des réclamations qu'elles ne peuvent s'appliquer si la réclamation (l'objet) est déjà devant un Tribunal de droit commun (litispendance);

[29] À cet effet, c'est l'administrateur lui-même qui l'a écrit le 19 février 2007 (paragraphe 9 du jugement Lesage) informant les demandeurs que le tout était suspendu moyennant un < désistement des procédures judiciaires > entamées devant la cour du Québec soulignant aux demandeurs leurs lacunes procédurales.

[30] Le Tribunal conclut donc que l'imbroglie est causé par la façon dont les demandeurs ont procédé pendant six (6) ans, de 2002 à 2008, pour un litige au départ assez simple à soumettre devant la Cour du Québec et, tel que commenté par le juge Lesage au paragraphe 10 de son jugement : <qu'après toutes les séances de gestion, fixation de nouvelles dates d'audition, etc. pendant lesquelles se poursuit la réclamation initiale, les demandeurs scindent leur recours, retranche leur demande en Cour du Québec et ré-amendent le tout causant un délai et un imbroglie très coûteux compte tenu du montant en jeu>, et tout cela en 2008!

[36] Il fut suivi, le 12 novembre 2009, d'un jugement définitif ordonnant que le présent arbitrage :

« soit entièrement suspendu et qu'aucune procédure ne soit entreprise ou continuée et qu'aucune décision ne soit rendue en arbitrage jusqu'à ce qu'un jugement final au fond intervienne dans le dossier devant la Cour du Québec portant le numéro 200-02-031475-033 »

[37] Finalement, le 31 mars 2010, fut rendu en Cour du Québec, un jugement de l'honorable juge Jacques Tremblay, J.C.Q., sur l'action initiale 200-22-031475-033 ainsi que le dossier de cour 200-22-022422-026;

[38] Ce jugement décide de l'ensemble des demandes des parties;

[39] Ainsi donc, il ne reste qu'à mettre fin au présent arbitrage et, statuer sur les dépens;

DISCUSSION

[40] Pour ce qui est des frais d'arbitrage, les articles 21 et 23 du Règlement prévoient :

***21** Les coûts de l'arbitrage sont partagés à part 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.

***23** Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.*

[41] Le présent arbitrage fut demandé par l'Entrepreneur mais, compte tenu des circonstances, l'Administrateur m'a avisé, par ses procureurs, qu'il assume l'entièreté des coûts du présent arbitrage;

POUR CES MOTIFS, JE

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

[43] **DÉCLARE** que les coûts du présent arbitrage doivent être payés par l'Administrateur;

Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Arbitre