

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS 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

ENTRE: **Syndicat de Copropriété 195,
Bohémier, Mascouche**
(ci-après «le Bénéficiaire»)

ET: **La Seigneurie Masson Inc.**
(ci-après «l'Entrepreneur»)

ET: **La Garantie des Bâtiments
Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.**
(ci-après «l'Administrateur»)

No dossier CCAC: S14-112101-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre: Me Lydia Milazzo
Pour le Bénéficiaire: M. André Leblanc
Pour l'Entrepreneur: aucun représentant
Pour l'Administrateur: Me Julie Parenteau
Date de la décision : 16 juillet 2015

Identification complète des parties

Bénéficiaire :	Syndicat de Copropriété 195, Bohémier, Mascouche 195, rue Bohémier Condo 404 Mascouche (Québec), J7K 0A8
Entrepreneur :	La Seigneurie Masson Inc. 2140, rue du Suroît Mascouche (Québec), J7L 4G4
Administrateur:	La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. 5930, boulevard Louis-H. Lafontaine Anjou (Québec) H1M 1S7 M. Marc-André Savage Inspecteur-conciliateur

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (« CCAC ») le 29 janvier 2015.

HISTORIQUE DU DOSSIER

10 avril 2009	Réception des parties communes;
19 janvier 2014	Réception par l'Administrateur de la réclamation écrite du Bénéficiaire;
7 octobre 2014	Inspection par M. Marc-André Savage;
15 octobre 2014:	Décision de l'Administrateur;
21 novembre 2014 :	Réception par le CCAC de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

- 29 janvier 2015: Nomination de l'Arbitre;
- 5 février 2015 : Réception du Cahier de Pièces de l'Administrateur;
- 25 février 2015 : Lettre adressée aux parties, de la part de l'Arbitre soussignée, dans le but fixer une date d'audition préliminaire;
- 16 avril 2015: Audition préliminaire par appel conférence;
- 26 mai 2015 : Réception d'une lettre de la part de M. André Leblanc, représentant du Bénéficiaire, avisant l'Arbitre soussignée et l'Administrateur du désistement du Bénéficiaire;
- 27 mai 2015 : Courriel adressé aux parties, de la part de l'arbitre soussigné, concernant les frais de l'arbitrage;
- 29 mai 2015 : Réception d'un courriel de la part du procureur de l'Administrateur confirmant l'inexistence d'une entente entre les parties quant aux frais et soutenant que le Bénéficiaire devrait assumer les frais vu son désistement.

JURIDICTION

1. Aucune objection quant à la compétence du tribunal n'a été soulevée par les parties. Le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

DÉCISION

2. Le tribunal doit statuer sur la question de la responsabilité pour les frais du présent arbitrage, suite au désistement du Bénéficiaire;
3. Ce désistement, reçu par le tribunal le 26 mai 2015, a eu lieu suite à l'objection préliminaire formulée par l'Administrateur lors de l'appel conférence en date du 16 avril 2015.
4. Cette objection préliminaire était basée sur l'argument que rien dans le Règlement prévoit le remboursement de coûts de réparations déjà

- encourus (tel que demandé par le Bénéficiaire dans sa réclamation), sauf en cas de mesures urgentes et conservatoires;
5. L'Administrateur soutient qu'en se désistant de sa demande d'arbitrage, le Bénéficiaire doit être considéré comme n'ayant pas eu gain de cause sur aucun des points soumis à l'arbitrage, au sens de l'Article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs¹ (ci-après « le Règlement »), et il doit alors assumer les frais;
 6. L'article 123 du Règlement se lit comme suit :

« 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.

... » (nous soulignons).
 7. Le législateur a clairement indiqué la responsabilité des parties relativement aux frais d'arbitrage en deux cas : le partage *égal* des coûts entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est en demande et le paiement des frais *au complet* par l'administrateur lorsque le bénéficiaire est en demande, sauf si ce dernier ne réussit pas avoir gain de cause sur aucun des aspects de sa demande.
 8. Par contre, lorsque le bénéficiaire est en demande et n'a gain de cause sur aucun aspect de sa demande, le législateur ne s'exprime pas sur la manière que lesdits coûts doivent être départagés, disant seulement que ceux-ci doivent être départagés par l'arbitre.
 9. Si le législateur aurait voulu que le bénéficiaire soit entièrement responsable des frais lorsque ce dernier n'a gain de cause sur aucun des aspects de sa demande, il l'aurait clairement dit, comme il l'a fait dans le cas de l'administrateur.
 10. L'article 123 du Règlement autorise le tribunal à départager les frais entre l'Administrateur et le Bénéficiaire.
 11. L'Article 116 du Règlement autorise le tribunal à faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.
 12. Considérant les faits tels que relatés ci-haut, et plus particulièrement la proximité entre la date que l'objection préliminaire de l'Administrateur a été

¹ Loi sur le Bâtiment, (L.R.Q., c.B-1.1, r. 02)

soulevé et la date du désistement, et en application des articles 116 et 123 du Règlement, le tribunal d'arbitrage est d'avis, aussi bien en droit qu'en équité, que les frais d'arbitrage devront être partagés entre le Bénéficiaire, pour la somme maximale de \$50.00 et l'Administrateur, pour la balance des frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :

CONSTATE le désistement du Bénéficiaire de sa demande d'arbitrage;

CONDAMNE le Bénéficiaire à payer les frais du présent arbitrage jusqu'à concurrence de \$50.00 et **CONDAMNE** l'Administrateur au paiement de la balance desdits frais.

Montréal, le 16 juillet 2015

Sign. L. Milazzo

Me Lydia Milazzo, Arbitre