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

Syndicat des Copropriétaires 780 Domaine Baribeau
Bénéficiaire

Et

La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ
Administrateur

Et

Les Constructions Bergiro Inc.
Entrepreneur

N^{o} dossier Garantie : 055833 / 03-201.5PM
N^{o} dossier CCAC : S06-0401-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Pour les bénéficiaires :	M. Denis Julien
Pour l'entrepreneur :	M. Gilbert Roy
Pour l'administrateur :	Me Patrick Marcoux (GROSS, PINSKY)
Date(s) d'audience :	N/A
Lieu d'audience :	N/A
Date de la décision :	20 mars 2007

LES FAITS

1- Les copropriétaires du Bénéficiaire ont pris possession de leurs immeubles « neuf » au cours de l'année 2001;

2- En juin 2002, le Bénéficiaire a fait une première demande à l'Entrepreneur pour qu'il soit fait certaines réparations (4 points);

3- Cette demande ayant demeurées sans réponse, le Bénéficiaire réitéra sa demande le 12 mai 2003, en y ajoutant un nouveau point;

4- L'Entrepreneur n'y ayant pas donné suite, le Bénéficiaire transmit, le 3 juin 2005, une copie de leur demande à l'Administrateur;

5- Le 7 février 2006, après que certaines réparations eurent été effectuées, l'Administrateur procéda à l'inspection du bâtiment, ce qui donna lieu à une décision portant sur 9 points, rendue suivant les termes et conditions du contrat de garantie de l'Administrateur, lequel plan fut approuvé par la Régie du Bâtiment du Québec, conformément au Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs, RRQ., c. 13-1.1, r 02;

6- Insatisfait de la décision rendue, le Bénéficiaire transmit, le 21 avril 2006, au « Centre canadien d'Arbitrage Commercial » (Centre) une demande d'arbitrage, datée du 15 avril 2006;

7- C'est ainsi que le soussigné fut désigné pour arbitrer le litige;

8- Le 12 mai 2006, le Centre reçut le cahier de l'Administrateur;

9- Mais, lorsque vint le temps de convenir d'une date d'audition, le représentant du Bénéficiaire demanda que l'audition soit retardée jusqu'à nouvel ordre de leur part;

10- N'ayant pas eu de demande de leur part, le 19 janvier 2007, le Centre invita les parties à l'informer de l'état de la situation et, de leurs intentions, avant le 2 février 2007;

11- Le 19 février 2007, les procureurs de l'Administrateur demandèrent au Centre de constater que le Bénéficiaire ne donnait pas suite à sa demande d'arbitrage et, de fermer le dossier en conséquence;

12- Le 1 mars 2007, le Centre transmit aux parties un avis qu'à défaut de recevoir un acte procédural utile, adressé dans les 10 jours, l'Administrateur serait en droit de requérir de l'Arbitre que l'instance soit déclarée périmée;

13- Le 14 mars 2007, les procureurs de l'Administrateur demandèrent à l'Arbitre de déclarer la péremption de la demande;

14- Le 17 mars 2007, le soussigné s'est adressé au représentant originaire du Bénéficiaire, M. Denis Julien, et, lui a transmis une copie de la correspondance précitée et, lui a fait part qu'à défaut d'une intervention du Bénéficiaire, une décision sera prise le 20 mars 2007;

DISCUSSION

15- L'article 944.5 du Code de Procédure Civile, à propos des arbitrages, stipule :

> *Les arbitres constatent le défaut et peuvent continuer l'arbitrage si une partie fait défaut d'exposer ses prétentions, de se présenter à l'audience ou d'administrer la preuve au soutien de ses prétentions.*
>
> *Toutefois, si la partie qui a soumis le différend à l'arbitrage fait défaut d'exposer ses prétentions, les arbitres mettent fin à l'arbitrage, à moins qu'une autre partie ne s'y oppose.*

16- Alors, vu les circonstances, je dois constater que le Bénéficiaire a abandonné son recours, ce qui équivaut à un désistement de sa part;

17- Pour ce qui est des coûts du présent arbitrage, le paragraphe 42 du Règlement d'Arbitrage sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs du Centre stipule :

> *Lorsque le bénéficiaire est le demandeur, l'administrateur avance tous les frais d'arbitrage, y compris ceux dont le paiement est imputé au bénéficiaire en vertu de la sentence arbitrale, suivant l'article 63 b) du présent règlement*

18- Cet article 63 b) est au même effet que, l'article 2.3 de la sous-section II du Plan de garantie qui se lit comme suit:

> *2.3* ***Arbitrage***
>
> *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 ces coûts*.

19- Alors, lorsqu'un arbitrage est initié par un bénéficiaire, comme c'est actuellement le cas, la règle est que, sauf conditions particulières, les coûts de l'arbitrage sont, dans un premier temps, à la charge de l'Administrateur

20- Et, par analogie, nous pouvons nous inspirer de l'article 264 du Code de Procédure Civile qui se lit comme suit :

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

21- Alors, je crois juste que le Bénéficiaire supportent, en bout de ligne, les coûts du présent arbitrage;

CONCLUSION

POUR CES MOTIFS, JE

DÉCLARE le présent arbitrage déserté par le Bénéficiaire,

DÉCLARE que les frais du présent arbitrage sont, dans un premier temps, à la charge de l'Administrateur,

DÉCLARE que l'Administrateur pourra en demander le remboursement au Bénéficiaire,

METS FIN au présent arbitrage

_____

Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Arbitre