
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DE CONFLITS INC. (SORECONI)**

ENTRE : Jonathan Larocque et Geneviève Adam

(ci-après les « Bénéficiaires »)

ET : 9217-7377 Québec inc.

(ci-après « L'Entrepreneur »)

ET : Raymond Chabot Administrateur Provisoire
inc., ès qualité d'administrateur provisoire
du Plan de Garantie de la Garantie Abritat
inc.

(ci-après « l'Administrateur »)

No de dossier de SORECONI : 170506001

Dossier du Plan de Garantie : 333852-2

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : M^e Albert Zoltowski

Pour les Bénéficiaires: Monsieur Jonathan Larocque

Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant

Pour l'Administrateur : M^e Marc Baillargeon

Date de la sentence:

Le 17 décembre 2018

Identification complète des parties

Arbitre :

*Me Albert Zoltowski
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Bénéficiaires :

*Jonathan Larocque et Geneviève Adam
335, rue Hémond
Sherbrooke, (Québec)
J1R 0A4*

Entrepreneur :

*9217-7377 Québec inc.
5775 rue Joyal
Sherbrooke, (Québec)
J1N 3B5*

Administrateur :

*Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc.,
ès qualité d'administrateur provisoire du Plan de
Garantie de la Garantie Abrisat inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7*

À l'attention de M^e Marc Baillargeon

SENTENCE :**Introduction :**

1. Cette sentence vise à trancher la question suivante : à la suite du désistement des Bénéficiaires par l'entremise de l'un d'eux, soit Monsieur Jonathan Larocque, les frais d'arbitrage devraient-ils être payés par l'Administrateur ou les Bénéficiaires? Afin de mieux comprendre les prétentions des parties ainsi que

la conclusion de cette sentence, il est important de se rappeler brièvement de certains faits de ce dossier.

2. Les Bénéficiaires sont propriétaires d'un bâtiment situé au 335, rue Hémond à Sherbrooke, province de Québec.
3. Dans sa décision du 23 mai 2017, l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur a rejeté la réclamation des Bénéficiaires relativement à une défectuosité du drain français autour des fondations de leur maison. Les Bénéficiaires alléguaient, en référant aux constatations de leur excavateur, que le drain français était bloqué et ne permettait pas une évacuation d'eau normale.
4. Dans sa décision, l'inspecteur conciliateur, a émis l'avis suivant : *«L'administrateur, sans nier qu'il puisse y avoir une problématique en lien avec le drain français, est d'avis que la situation ne révèle pas les caractéristiques d'un vice majeur puisque le système de drainage est « opérationnel » sans toutefois être fonctionnel et au surplus, aucun dommage n'est présent au sous-sol ».*
5. Étant donné que les Bénéficiaires ont découvert la défectuosité alléguée dans les quatre (4) ans suivant la réception de leur bâtiment, l'inspecteur conciliateur a fondé sa décision sur le paragraphe 5 de l'article 10 du *Règlement sur le plan des garanties des bâtiments résidentiels neufs* qui réfère à une garantie de réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec* qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivants les fins des travaux. Il a conclu que la situation dénoncée par les Bénéficiaires ne rencontrait pas les critères d'un vice majeur au sens de ce paragraphe.

Infiltration d'eau et suspension de l'audition:

6. Après plusieurs échanges de correspondance entre l'arbitre soussigné (ci-après « le Tribunal ») et les parties, y compris avec une personne qui, selon la compréhension du Tribunal, représentait ou a déjà représenté l'Entrepreneur (Monsieur Lavallois), une audition a été fixée pour le 15 janvier 2018 au Palais de justice de Sherbrooke.
7. Deux (2) jours avant cette date, soit le samedi 13 janvier 2018, l'avocat des Bénéficiaires a envoyé un courriel au Tribunal et à l'Administrateur annonçant que *« Le soussigné vient juste d'être informé par monsieur Larocque qu'une infiltration d'eau s'est produite dans le sous-sol de son bâtiment depuis hier soir, soit le 12 janvier 2018. Les professionnels retenus pour pallier à cette situation sont actuellement à l'œuvre. Notre cliente souhaite désormais découvrir si la situation alléguée avec les drains de fondation en l'instance a un lien avec l'infiltration d'eau actuelle. Il s'agit en effet de faits nouveaux qui méritent une analyse de notre part. »* Dans le même courriel, cet avocat a formulé une demande de remise de l'audition prévue pour le 15 janvier 2018.

8. Au cours des semaines suivantes, le co-Bénéficiaire, Monsieur Jonathan Larocque, nous a informé qu'il attendait « *le rapport d'expert ainsi que l'excavation par l'assureur avant de poursuivre mes démarches; les éléments découverts lors de cette expertise pouvant grandement affecter la décision finale de l'arbitrage* ».
9. Finalement, le 24 mai 2018, Monsieur Larocque a informé le Tribunal et l'Administrateur que « *Suite au sinistre, les assurances ont réglé le problème de drains de la résidence, je n'ai donc pas d'intérêt à poursuivre la démarche... Pour ma part, je me retire donc du dossier.*»

Prétentions de l'Administrateur et des Bénéficiaires :

10. Selon l'Administrateur, les Bénéficiaires devraient assumer une bonne part des frais d'arbitrage. Il soumet que la décision de son inspecteur conciliateur du 23 mai 2017 était fondée car aucune preuve du contraire n'a été soumise au Tribunal. De plus, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires a occasionnée des frais de préparation et transmission du cahier des pièces de l'Administrateur ainsi que la présence de son procureur lors de la conférence téléphonique préparatoire ainsi que lors des échanges de correspondance.
11. Les Bénéficiaires ne sont pas d'accord avec les prétentions de l'Administrateur. Ils soumettent que l'intervention des assureurs qui ont pris en charge la réfection des drains français démontre qu'une problématique existait relativement à ces drains. Selon eux, c'est cette problématique qui a causée l'infiltration d'eau le ou vers le 12 janvier 2018 au sous-sol de leur résidence.
12. De plus, ils mentionnent que la procédure arbitrale leur a aussi occasionné des coûts, notamment les honoraires d'avocat.
13. Finalement, ils déclarent qu'en absence d'intervention de leurs assureurs, ils poursuivraient la procédure arbitrale. De ils se disent prêts à fournir le rapport de l'expert qui a effectué les travaux, à titre de preuve, en cas de besoin.
14. Finalement, ils prétendent qu'ils auraient manifestement eu gain de cause sur certains aspects de leur réclamation, si ce n'est sur l'entièreté de celle-ci si la procédure arbitrale avait été complétée.

Analyse et décision:

15. Dans ce dossier, la procédure arbitrale, a suivi un parcours lent mais pas anormal. Elle s'est étendue sur une période de presque un (1) an avant que les Bénéficiaires communiquent leur désir de se désister de leur demande. L'Administrateur et les Bénéficiaires ont été tous les deux représentés par un procureur. Une audition a été fixée mais n'a pas eu lieu car elle a été remise à la dernière minute à cause d'un fait nouveau allégué par l'avocat des Bénéficiaires, soit une infiltration d'eau survenue quelques deux (2) jours avant la date fixée pour l'audition.

16. Ces faits démontrent au Tribunal que la demande arbitrale des Bénéficiaires n'était ni frivole ni faite de mauvaise foi.
17. Il est exact, comme le prétend le procureur de l'Administrateur, que cette demande d'arbitrage a occasionnée des frais à l'Administrateur. Toutefois, les Bénéficiaires ont aussi dû payer des frais, principalement les frais de leur avocat qui les a représentés entre octobre 2017 et février 2018.
18. De plus, le désistement des Bénéficiaires a mis fin à la procédure arbitrale qui aurait continué jusqu'à la tenue d'une audition. Ce désistement a donc épargné des frais et déboursés supplémentaires, tant à l'Administrateur qu'aux Bénéficiaires.
19. Selon l'article 123 du *Règlement sur le plan des garanties des bâtiments résidentiels neufs*, lorsque le demandeur est le bénéficiaire, les coûts d'arbitrage 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.
20. Il s'ensuit que le Tribunal doit départager ces coûts.
21. Selon le Tribunal, ces frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité selon les termes des articles 116 et 123 du *Règlement* devront être partagés entre les Bénéficiaires pour une somme de CENT DOLLARS (100\$) et l'Administrateur pour le solde de ces frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :

DÉCLARE que les Bénéficiaires devront payer un montant de CENT DOLLARS (100\$) en frais d'arbitrage tandis que le solde de ces frais devra être payé par l'Administrateur;

RÉSERVE à Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc., es qualité d'administrateur provisoire du Plan de Garantie de la Garantie Abridat inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour toutes les sommes versées, incluant les coûts exigibles pour les frais d'arbitrage (paragraphe 19 de l'annexe II du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*) en ses lieux et place, et ce conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc., es qualité d'administrateur provisoire du Plan de Garantie de la Garantie Abridat inc., conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de la facture émise

par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 17 décembre 2018.

A handwritten signature in cursive script, reading "Albert Zoltowski".

M^e ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre/SORECONI