

## **ARBITRAGE**

### **En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. C-1.1, r.8)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)  
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

No dossier GAJD: 20190112

#### **Entre:**

Richard Lévesque (ci-après : « le Bénéficiaire »)

Et

9343-3464 Québec Inc. (ci-après : « l'Entrepreneur »)

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (ci-après : « l'Administrateur »)

## **DÉCISION**

Arbitre: Mtre. Daniel S. Drapeau - GAJD

Pour le Bénéficiaire: Monsieur Richard Lévesque

Pour l'Entrepreneur: Monsieur Joël Plasse

Pour l'Administrateur: Mtre. Pierre-Marc Boyer

Date de la décision: Le 25 janvier 2020

## **Identification des parties:**

**BÉNÉFICIAIRE:** Richard Lévesque  
101-4380 D'Iberville  
Laval (Qc)  
H2H 2L8  
Canada

**ENTREPRENEUR:** 9343-3464 Québec Inc.  
4035 rue Saint-Jean-Baptiste  
Montréal, Québec  
H1B 5V3  
Canada

**ADMINISTRATEUR:** La Garantie de construction résidentielle  
4101, rue Molson  
3<sup>e</sup> étage  
Montréal, Québec  
H1Y 3L1  
Canada

## **Chronologie:**

Avant le

5 novembre 2019: Narration non nécessaire compte tenu du désistement du Bénéficiaire

5 novembre 2019: Décision de l'Administrateur (la « Décision »)

5 décembre 2019: Réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande incomplète d'arbitrage de la part du Bénéficiaire (la « Demande d'arbitrage »)

7 décembre 2019: Désignation de l'Arbitre par GAJD

20 janvier 2020: Réception par le tribunal du cahier des pièces de l'Administrateur

23 janvier 2020: Désistement du Bénéficiaire

## **Introduction:**

[1] D'emblée, l'Arbitre constate que :

- 1.1. la Décision indique, comme Bénéficiaire, SDC Diber Condo 4380, Madame Karel Poirier-Vachon;
- 1.2. La Demande d'arbitrage a été déposée par M. Richard Lévesque;

- 1.3. La Demande d'arbitrage n'indique pas la valeur estimée de la réclamation;
- 1.4. La Demande d'arbitrage indique comme Bénéficiaire, en plus de M. Richard Lévesque, Mme Joëlle Brassard, qui n'a pas signé la Demande d'arbitrage, et ce, nonobstant :
  - 1.4.1. Le courriel de M. Claude Freeman du 7 décembre 2019 qui mentionnait « *Il est à noter que M. Lévesque nous confirme que lui et Mme Brassard sont les propriétaires de la propriété qui fait l'objet du dossier en question malgré les noms qui apparaissent sur la décision. Nous sommes en attente seulement pour la signature de Mme Brassard sur la demande* »; et
  - 1.4.2. La demande de l'Arbitre, transmise par courriel le 20 janvier 2020;
- 1.5. Mmes Joëlle Brassard et Karel Poirier-Vachon n'ont répondu à aucun des courriels qui leur ont été envoyés par l'Arbitre dans le cadre de la procédure d'arbitrage.

### **Les points en litige**

Les points en litige indiqués dans la Demande d'arbitrage sont les suivants :

- 1.6. Point 2 (page 5) de la Décision – Insonorisation – Axe des unités 101, 201 et 301 – Bruits aériens;
- 1.7. Point 3 (page 8) de la Décision - Insonorisation aux Axes des Unités 101, 201 et 301 – Bruits de plomberie;
- 1.8. Point 4 (page 10) de la Décision – Insonorisation – Axe des Unités 101, 201 et 301 – Bruits d'impact.

### **Le désistement et ses conséquences**

[2] Avant que la conférence préparatoire ait été fixée, le Bénéficiaire a présenté un désistement, par voie de courriel daté du 23 janvier 2020.

[3] Sur réception du désistement, l'Arbitre a écrit aux parties, indiquant ce qui suit :

#### **A tous,**

*Comme suite au courriel ci-bas de Monsieur Lévesque (sur lequel toutes les parties n'ont pas été copiées), et sous réserve de la réflexion que pourrait susciter les représentations des parties, je vais entériner le désistement en indiquant que :*

1. *le désistement est sur une base « avec préjudice ». En d'autres mots, Monsieur Lévesque, vous serez forclos de redemander l'arbitrage;*
2. *les frais seront à la charge de l'Administrateur, aux motifs que le désistement :*
  - a. *a été déposé en début de dossier, avant que les frais ne deviennent plus substantiels qu'ils ne le sont présentement;*
  - b. *met fin à la réclamation, fournissant ainsi à toutes les parties une mesure d'économie de justice.*

*J'invite les parties à me faire part de leurs représentations sur ce qui précède d'ici demain à 17h00.*

*Veillez accuser réception de ce courriel.*

*Bien sincèrement vôtre,  
Me Daniel S. Drapeau  
Arbitre - GAJD*

[4] L'Entrepreneur et l'Administrateur ont tous deux indiqué ne pas avoir de représentations. Le Bénéficiaire n'a pas répondu dans le délai imparti.

[5] Tel qu'annoncé dans le courriel précité, le Bénéficiaire est donc forclos de redemander l'arbitrage.

[6] Qui plus est, le Bénéficiaire, Mmes Poirier-Vachon et Brassard (si tant est que ces dernières aient pu demander l'arbitrage) sont maintenant tous hors délai pour demander l'arbitrage, en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* chapitre B-1.1, r. 8 (le « *Règlement* ») .

### **Coûts d'arbitrage**

[7] Le *Règlement* prévoit, en ses articles 123 à 125, le régime suivant concernant les coûts de l'arbitrage:

*123. 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.*

*Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.*

*124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.*

*Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.*

*Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.*

*125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.*

[8] Le Bénéficiaire n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation. À ce titre, l'Arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage.

[9] Tel que mentionné dans son courriel susmentionné :

1.9. l'Arbitre départage les coûts de l'arbitrage comme suit :

1.9.1. Bénéficiaire : 0%

1.9.2. Entrepreneur : 0%

1.9.3. Administrateur : 100%

1.10. les motifs de ce départage sont les suivants :

1.10.1. le désistement a été déposé en début de dossier, avant que les frais ne deviennent plus substantiels qu'ils ne le sont présentement; et

1.10.2. le désistement met fin à la réclamation, fournissant ainsi à toutes les parties une mesure d'économie de justice.

[10] L'Arbitre rajoute que l'Administrateur, qui se voit imposer les coûts de l'arbitrage :

1.11. a été avisé de la décision proposée de l'Arbitre et a eu l'opportunité de faire des représentations à l'Arbitre sur ladite décision proposée; et

1.12. est représenté par avocat, qui a indiqué que l'Administrateur n'avait pas de représentations à formuler.

[11] Aucune expertise n'ayant été fournie à l'Arbitre, il n'y a pas lieu de statuer sur les frais d'expertise.

[12] Toute dépense effectuée par les parties pour la tenue de l'arbitrage est supportée par chacune d'entre elles, conformément à l'article 125 du *Règlement*.

### **Conclusion**

[13] L'Arbitre entérine le désistement du Bénéficiaire, emportant les conséquences ci-haut mentionnées et ordonne que les coûts de l'arbitrage soient à la charge de l'Administrateur.

### **POUR CES MOTIFS L'ARBITRE SOUSSIGNÉ:**

**ENTÉRINE** la décision des parties de mettre fin à la procédure d'arbitrage;

**ORDONNE** que les coûts de l'Arbitrage soient à la charge de l'Administrateur.



---

Mtre. Daniel S. Drapeau  
Arbitre - GAJD