

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de la
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC.
(SORECONI)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: Soreconi 241304001

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC./
CONSTRUCTION SWIMKO
(« Entrepreneur »)

c.
ABRAHAM JOSEPH ZIEG ET SARAH RIVKA FELDMAN
(« Bénéficiaires »)

et
GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE
(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE de gestion

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart
Greffière adjointe : M^{me} Anabella Kortbaoui

Pour les Bénéficiaires:
M. Abraham Joseph Zieg
Mme Sarah Rivka Feldman

Pour l'Entrepreneur:
M^e Kristina Vitelli

Pour l'Administrateur:
M^e Valérie Lessard

Date de la conférence préparatoire: 24 juillet 2024

Date de la Décision : 25 juillet 2024



IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES : **ABRAHAM JOSEPH ZIEG ET SARAH RIVKA FELDMAN**
6370, de Vimy Avenue
Montréal, (Québec) H3S 2R6

ENTREPRENEUR: **MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC./**
CONSTRUCTION SWIMKO
215, rue Murray, bur. 302
Montréal (Québec) H3C 2C9
Attention : M^e Kristina Vitelli

ADMINISTRATEUR : **LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE**
(GCR)
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1
Attention: M^e Valérie Lessard

INTRODUCTION

- [1] La construction en cause est une maison unifamiliale isolée et située rue de l'Interlaken, Sainte-Agathe-des-Monts (le « **Bâtiment** »).
- [2] Les présentes découlent d'une conférence préparatoire tenue le 24 juillet 2024 en présence de l'Arbitre soussigné, des procureures, des Bénéficiaires et de la Greffière en rubrique.
- [3] Il est confirmé que les éléments contestés par l'Entrepreneur sont le Point 6 (Balcons et Terrasse), le Point 11 (Fixation des fascias et des soffites) et le Point 12 (Absence de grillage au niveau des trappes), tels que numérotés dans la Décision de l'Administrateur.

MANDAT ET JURIDICTION

- [4] Le Tribunal est saisi du présent dossier, en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), quant à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (« **Garantie** » ou « **Plan** ») par nomination du soussigné en date du 25 avril 2024 relativement à une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur en date du 13 avril 2024 auprès de la Société pour la



résolution des conflits Inc. (SORECONI) (« **Centre** ») en suivi d'une décision de l'Administrateur datée du 15 mars 2024 (« **DécisionAdm** »).

- [5] Le Tribunal souligne que la provision requise de l'Entrepreneur par le Centre a été reçue.
- [6] L'Administrateur soumet une objection préliminaire déclinatoire (« **Objection** ») quant à la juridiction du Tribunal pour entendre la question du Point 6, alléguant avoir émis un avis de prise en charge des travaux sur ce Point ce qui retire, selon l'Administrateur, ce Point de la juridiction du Tribunal.

SOMMAIRE

- [7] On note que la DécisionAdm, seule décision au dossier, est sous intitulé 'Décision Supplémentaire'; qu'en est-il de la décision initiale de l'Administrateur?
- [8] Un imbroglio potentiel relatif à la transmission du Cahier de l'Administrateur (art. 109 Règlement) requiert que le Cahier soit transmis au Tribunal et aux Parties.
- [9] On note que la visite des lieux par un inspecteur de l'Administrateur (ingénieur) ayant par la suite quitté l'emploi de l'Administrateur et que l'auteur de la DécisionAdm est une inspectrice de l'Administrateur qui n'a pas semble-t-il pourvu à la visite des lieux (nonobstant que la DécisionAdm identifie cette dernière comme présente lors de la visite).
- [10] Le Tribunal souligne entre autres que le rapport Inspectnorm inc. (inspection réalisée le 4 juillet 2023) sous mandat des Bénéficiaires n'a pas été déposé alors qu'on y réfère dans l'annexe III de la Décision de l'Administrateur. Ce document est référé à plus d'un Point de la DécisionAdm, incluant le Point 6.
- [11] De même, la DécisionAdm indique en discussion au Point 6, (page 18/44) que « Lors de la visite, le représentant de l'entrepreneur est en mesure de constater... » différents éléments quant aux balcons et terrasse; cette lecture est-elle un constat de l'Entrepreneur dont il avise l'inspecteur de l'Administrateur donc inférence possible de différentes admissions au dossier, ou un relevé unilatéral de cet inspecteur. En effet, d'abondant, le Tribunal soulève *inter alia* alors(i) réfère-t-on à la visite d'Inspectnorm inc. et (ii) qui est-il le représentant de l'entrepreneur?
- [12] La procureure de l'Administrateur a soulevé certains éléments de faits tel une connaissance préalable, dès l'été 2023, de la problématique du Point 6 par l'Entrepreneur. Il semble que l'ensemble de ces éléments pourra être supporté



par la preuve documentaire et le Tribunal considère alors, de façon initiale qu'il ne sera pas nécessaire de procéder à des témoignages sur ce sujet (toutefois sous réserve de la discrétion de l'Administrateur à désirer procéder autrement).

- [13] Le Tribunal souligne les écarts de dates de dénonciations écrites en juillet et octobre 2023 et l'affirmation que ces dénonciations ont fait l'objet d'une réclamation en septembre 2023 (p.2/44 DécisionAdm).
- [14] Le Tribunal souligne certaines obligations du Tribunal lorsqu'une Partie n'est pas représentée par avocat, soit ici les Bénéficiaires, qui sont en essence d'assurer une compréhension par cette Partie du processus et déroulement arbitral sous le Règlement, mais sans emporter généralement toutefois d'avis juridique sur une question de droit. De même, le Tribunal souligne que le processus arbitral au Règlement est *de novo* de la DécisionAdm et non un appel de celle-ci et qu'une décision de l'Administrateur de ne pas statuer, est une décision de l'Administrateur qui peut être sujette au processus arbitral.
- [15] L'Administrateur avance la possibilité de requérir des services de traduction simultanés. Le Tribunal indique qu'il ne sera pas à son avis nécessaire de requérir ceux-ci, alors que si les éléments de l'Instruction sont en français il s'assurera de la compréhension de toute Partie qui a souligné sa préférence pour l'anglais. De même, tout témoin peut témoigner et pourvoir à plaidoirie ou toute pièce de procédure dans la langue de son choix, français ou anglais (art. 133, Loi constitutionnelle de 1867: Annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada (Lois refondues du Canada, 1985, appendices no 5), notant que les Ordonnances ou Décisions arbitrales seront rendues, dans les circonstances, en français.

CONSÉQUEMMENT, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [16] **ORDONNE** que l'Administrateur dépose, auprès du Tribunal et des Parties, le cahier de pièces de l'Administrateur prévu à l'art. 109 du Règlement, ainsi que la décision initiale de l'Administrateur à ce dossier si non comprise à ce cahier, le ou avant le **26 juillet à 15h, délai de rigueur.**
- [17] **ORDONNE** que l'Administrateur dépose, auprès du Tribunal et des Parties, un cahier de sources, si approprié et un plan d'argumentation sommaire et tout autre élément de preuve documentaire additionnelle qu'il pourrait être requis d'être déposé sous l'Objection, le ou avant le **16 août à 15h, délai de rigueur.**
- [18] **ORDONNE** que l'Entrepreneur dépose, auprès du Tribunal et des Parties, un cahier de sources, à sa discrétion un plan d'argumentation sommaire, et tout autre



élément de preuve documentaire supplémentaire qu'il pourrait être requis d'être déposé sous l'objection déclinatoire du Point 6 de la Décision Supplémentaire de l'Administrateur du 15 mars 2024 (« l'**Objection** »), le ou avant le **23 août à 15h, délai de rigueur**.

[19] **ORDONNE** quoique non mentionné lors de la conférence préparatoire, que l'Entrepreneur dépose en format PDF, auprès du Tribunal et des Parties, les plans de construction acceptés par la ville de Ste-Agathe-des-Monts pour émission de permis le ou avant le **23 août à 15h, délai de rigueur**.

[20] **AVISE** que le greffe communiquera avec les parties afin (i) d'indiquer le choix du Tribunal de procéder soit de façon distincte, dans une première étape, à l'Objection, ou d'entendre celle-ci lors de l'Instruction au fond préalablement au mérite et (ii) de déterminer si le présent dossier devra ou non être sujet d'une jonction d'instance.

Frais à suivre.

DATE: 25 juillet 2024.



M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

