

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 242404001

**MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC./
CONSTRUCTION SWIMKO**

(« Entrepreneur »)

c.

ELIJAHU BERNHOLTZ ET CÉLINE GRUNBERGER

(« 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. Elijahu Bernholtz

Mme Céline Grunberger

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 : **ELIJAHU BERNHOLTZ ET CÉLINE GRUNBERGER**
6370, de Vimy Avenue
Montréal, (Québec) H3S 2R6

ENTREPRENEUR: **MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC./
CONSTRUCTION SWIMKO**
215, rue Murray, Apt. 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, de M. Bernholtz Bénéficiaire et de la Greffière, tels qu'identifiés en rubrique.
- [3] Il est confirmé que les éléments contestés par l'Entrepreneur sont le Point 11 (Soffites et fascias) et le Point 13 (Balcons et Terrasse), 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 21 avril 2024 auprès de la Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI) (« **Centre** ») en suivi d'une décision de l'Administrateur datée du 22 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 13, 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] 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.
- [8] Le Tribunal souligne certaines obligations du Tribunal lorsqu'une Partie n'est pas représentée par avocat, soit ici les Bénéficiaires, obligations 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.
- [9] 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, tel que la conclusion de la DécisionAdm sur ce Point 13, est une décision de l'Administrateur qui peut être sujette au processus arbitral.
- [10] 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.
- [11] L'Administrateur indique qu'il se réserve le droit pour une expertise ou une contre-expertise si l'Objection est rejetée par le Tribunal. Le Tribunal souligne que ce droit est sujet entre autre à la possibilité pour le Tribunal de nommer un expert du Tribunal ou d'ordonner une expertise commune à sa discrétion.



CONSÉQUEMMENT, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [12] **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, le ou avant le **26 juillet 2024 à 15h00, délai de rigueur.**
- [13] **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 déclinatoire du Point 13 de la Décision de l'Administrateur du 22 mars 2024 (« l'**Objection** »), le ou avant le **16 août 2024 à 15h00, délai de rigueur.**
- [14] **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 additionnelle qu'il pourrait être requis d'être déposé sous l'Objection, le ou avant le **23 août 2024 à 15h00, délai de rigueur.**
- [15] **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

