
**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 :
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC.
(SORECONI)

ENTRE : BENOÎT JACQUIN
JOSETTE TCHEUMALEU
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : MAISON CLÉ D'OR INC.
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET : LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier : SORECONI (193001001)

Adresse du bâtiment : 693, RUE GILLES-CARLE, TERREBONNE

DÉCISION

Arbitre :	Me Carole St-Jean
Pour les Bénéficiaires :	Monsieur Benoit Jacquin
Pour l'Entrepreneur :	Madame Lyzian Bertrand
Pour l'Administrateur :	Me Pierre-Marc Boyer
Date de l'audition :	8 avril 2019
Date de prise en délibéré :	8 avril 2019
Date de la décision :	15 avril 2019

Identification complète des parties

Bénéficiaires :

Monsieur Benoit Jacquin
Madame Josette Tcheumaleu
693, rue Gilles-Carle
Terrebonne (Québec) J6Y 0K3

Entrepreneur:

Maison Clé d'or inc.
201-6900, Boulevard Arthur-Sauvé
Laval (Québec) H7R 3X9

Administrateur :

La Garantie Construction Résidentielle
7171, rue Jean-Talon Est
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et son avocat :

Me Pierre-Marc Boyer
7171, rue Jean-Talon Est
Montréal (Québec) H1M 3N2



Préambule

1. Le présent arbitrage est tenu en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8 (ci-après le « Règlement »).

La décision de l'administrateur

2. Par décision de son conciliateur rendu en date du 21 août 2018 (pièce A-9 du cahier des pièces de l'administrateur), l'administrateur a rejeté les POINTS 1 à 4 de la réclamation des bénéficiaires, à savoir plus particulièrement les points suivants :

POINT 1 : Fenêtre du salon - Verre intérieur cassé
POINT 2 : Plafond de la cuisine endommagé par l'eau
POINT 3 : Salle de bain principale - Plancher de céramique
POINT 4 : Plancher de bois franc du salon

3. En date du 20 septembre 2018, les bénéficiaires soumettaient leur demande d'arbitrage à l'organisme d'arbitrage autorisé (pièce A-10).
4. Il appert du formulaire de demande d'arbitrage complété par les bénéficiaires (pièce A-10) que ces derniers ont identifié le POINT 2 et le POINT 3 dans la liste des points contestés.
5. Également dans un courriel en date du 31 janvier 2019 (pièce A-11), les bénéficiaires réitérent que les POINTS 2 et 3 de la décision de l'administrateur sont soumis à l'arbitrage.

L'audience préliminaire par conférence téléphonique

6. Une audience préliminaire par conférence téléphonique a été tenue en date du 28 mars 2019.
7. Lorsqu'invités par le Tribunal arbitral à identifier les points de la décision de l'administrateur faisant l'objet de leur demande d'arbitrage, les bénéficiaires, outre les POINTS 2 et 3 déjà identifiés dans le formulaire de demande d'arbitrage, ajoutent le POINT 4, à savoir : Plancher de bois franc du salon.
8. L'entrepreneur et l'administrateur se sont objectés à cette demande d'ajout du POINT 4.
9. Un délai fut alors alloué aux parties par le Tribunal arbitral pour soumettre par écrit leur argumentation respective sur cette demande d'ajout et l'audience sur cette



objection préliminaire fut fixée et tenue par conférence téléphonique en date du 8 avril 2019.

L'audience du 8 avril 2019 sur l'objection à la demande d'ajout du point 4

10. Les bénéficiaires ont soumis au soutien de leur demande d'ajout du POINT 4 quelques courriers électroniques échangés à l'automne 2016 entre l'arbitre alors nommé et agissant dans le cadre d'une demande d'arbitrage antérieure à la présente demande, Me Pierre Brossoit, et la représentante de l'entrepreneur Maison Clé d'or inc. et le représentant de l'administrateur Garantie Construction résidentielle.
11. Il appert que ces échanges de courriers électroniques que les bénéficiaires ont demandé à amender leur demande d'arbitrage de cette décision antérieure de l'administrateur rendue en date du 16 mai 2016 afin d'y ajouter deux POINTS et que Me Brossoit a autorisé cet amendement en précisant que l'indication des POINTS contestés dans le formulaire de demande d'arbitrage n'avait que pour but de circonscrire le débat et de faciliter l'audition et en ajoutant que cet amendement ne causait aucun préjudice aux autres parties.
12. L'administrateur argumente que la demande d'amendement des bénéficiaires est soumise hors délai soit après l'expiration du délai de trente (30) jours prescrit à l'article 19 du Règlement pour soumettre la décision de l'administrateur à l'arbitrage.
13. L'administrateur soumet une seule décision au soutien de son argumentation, à savoir la décision rendue par Me Jacinthe Savoie en date du 15 novembre 2018 dans l'affaire de *Nicole Roy et Parc sur Rivière-Bromont* et la *Garantie Construction Résidentielle*, SORECONI 180504001.
14. Le Tribunal arbitral constate à la lecture de la décision rendue dans cette affaire que la demande d'amendement a été rejetée pour le motif que la bénéficiaire n'avait avancé aucune justification pour expliquer son retard.
15. À l'instar de l'administrateur, l'entrepreneur argumente que la demande d'amendement est tardive et irrecevable.

Analyse et décision

16. Le Tribunal arbitral est saisi d'une demande des bénéficiaires pour amender leur demande d'arbitrage afin d'ajouter à la liste des POINTS contestés le POINT suivant :

POINT 4 : Plancher de bois franc du salon



17. Selon les dispositions du Guide de la Société pour la Résolution des Conflits inc. (SORECONI) (organisme autorisé par la Régie du bâtiment du Québec) publié sur le site Internet de l'organisme :

L'arbitre est le maître de la procédure et il tient compte des dispositions du Code de procédure civile (C.p.c.) et du Code civil du Québec (C.c.Q.).

18. L'article 206 du Code de procédure civile édicte les règles applicables à la modification d'un acte de procédure.

19. Ledit article se lit comme suit :

Les parties peuvent, avant le jugement, retirer un acte de procédure ou le modifier sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation du tribunal. Elles peuvent le faire si cela ne retarde pas le déroulement de l'instance ou n'est pas contraire aux intérêts de la justice; cependant, s'agissant d'une modification, il ne doit pas en résulter une demande entièrement nouvelle sans rapport avec la demande initiale.

La modification peut notamment viser à remplacer, rectifier ou compléter les énonciations ou les conclusions d'un acte, à invoquer des faits nouveaux ou à faire valoir un droit échu depuis la notification de la demande en justice.

(notre souligné)

20. Il appert dudit article que :

- Les parties peuvent modifier un acte de procédure avant le jugement (antérieurement à l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile en date du 1^{er} janvier 2016, les dispositions de l'article 199 précisaient « en tout temps avant jugement »
- La modification ne doit pas retarder le déroulement de l'instance
- La modification ne doit pas être contraire aux intérêts de la justice
- Une demande entièrement nouvelle ne doit pas résulter de la modification

21. Également, il appert dudit article que la modification peut viser à compléter les énonciations ou les conclusions d'un acte de procédure.

22. Dans le cas présent, il apparaît au Tribunal arbitral que la demande d'amendement des bénéficiaires vise effectivement à « compléter » les



« conclusions » de leur demande d'arbitrage par l'ajout du POINT 4 dans l'énumération des points contestés.

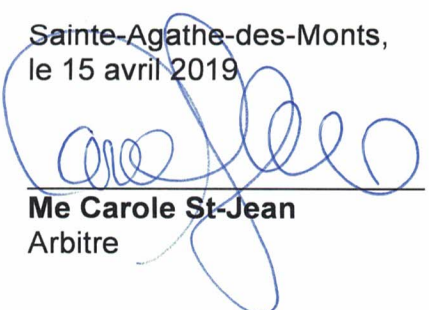
23. Cet amendement ne retardera pas le déroulement de l'arbitrage et il n'est pas contraire aux intérêts de la justice.
24. Également, une demande entièrement nouvelle ne résulte pas de cet amendement.
25. Dans un contexte factuel similaire à la présente affaire, la soussignée a répertorié deux décisions arbitrales autorisant un tel amendement, à savoir :
- 1
Huguette Poulin et Société immobilière Campiz Ltée et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., 9 septembre 2004, Me Robert Masson, dossier 03-0302
- Josée Pedneault et Yves Gagnon et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Groupe immobilier Farand inc.*, 21 novembre 2005, Me Johanne Despatis
26. Toutes les conditions énoncées aux dispositions de l'article 206 C.p.c. sont en conséquence rencontrées et l'amendement sera autorisé.
27. Le Tribunal arbitral ajoute en terminant que la justification du retard à soumettre l'amendement n'est pas une condition énoncée à cet article d'autant plus que l'amendement est permis en tout temps avant jugement. Cette justification serait plutôt requise dans un contexte de demande pour être relevée du défaut de présenter la demande d'arbitrage dans le délai prescrit ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

AUTORISE la demande d'amendement des bénéficiaires et permet l'ajout du POINT 4 : PLANCHER DE BOIS FRANC DU SALON aux points contestés à la demande d'arbitrage;

LE TOUT avec les frais d'arbitrage à suivre le sort de la demande d'arbitrage.

Sainte-Agathe-des-Monts,
le 15 avril 2019


Me Carole St-Jean
Arbitre

