

---

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

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

---

**ENTRE: PHILIPPE MICHAUD  
MANON LECLERC**

(ci-après désignés « les Bénéficiaires »)

**LES GESTIONS ADSTOCKS INC.**

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

**LA GARANTIE ABRITAT INC.**

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N° dossier SORECONI: 132803001

---

**DÉCISION INTERLOCUTOIRE (4<sup>e</sup>)  
(APRÈS AUDIENCE PRÉLIMINAIRE PAR CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE)**

---

Arbitre:	M <sup>e</sup> Reynald Poulin
Pour les Bénéficiaires:	M. Philippe Michaud Mme Manon Leclerc
Pour l'Entrepreneur:	M. Bruno Roy
Pour l'Administrateur:	M <sup>e</sup> François Laplante

Date de l'audition par voie de  
conférence téléphonique

Le 1<sup>er</sup> avril 2014

Date de la décision:

Le 7 avril 2014

**Identification complète des parties**

Arbitre: Me Reynald Poulin  
79, boul. René-Lévesque Est  
Bureau 200  
C.P. 1000, Haute-Ville  
Québec (Québec) G1R 4T4

Bénéficiaires: M. Philippe Michaud  
Mme Manon Leclerc  
1096, rue Grenoble  
Québec (Québec) G7A 0B4

Entrepreneur: Les Gestions Adstocks inc.  
1480, 7<sup>e</sup> Rue  
Saint-Rédempteur (Québec) G6K 1T5  
Et son représentant:  
M. Bruno Roy

Administrateur: La Garantie Abritat inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
Et son procureur:  
Me François Laplante  
Marcoux Avocats

### Décision interlocutoire (4<sup>e</sup>)

- [1] Après que les parties eurent été convoquées, une audience préliminaire, par voie de conférence téléphonique, s'est tenue le **1<sup>er</sup> avril 2014** à laquelle participaient les Bénéficiaires, M. Bruno Roy, représentant de l'Entrepreneur et Me François Laplante, procureur de l'Administrateur.
- [2] L'objectif de la conférence téléphonique était de déterminer, précisément, les éléments prévus à quelques décisions de l'Administrateur soumises au processus d'arbitrage entre les mains du soussigné.
- [3] Essentiellement et après discussion avec les parties, il appert que les points suivants sont visés par les demandes d'arbitrage en l'instance:

Décision	Points
1. <b>25 février 2013</b> (dossier 319974-1):	22, 25, 29 et 30 par les Bénéficiaires;
2. <b>17 juin 2013</b> (dossier 319974-1):	15 et 40 par les Bénéficiaires;
3. <b>30 septembre 2013</b> (dossier 319974-3):	8, 9 et 10 par les Bénéficiaires et 11, 12 et 13 par l'Entrepreneur.  À noter que cette décision a été complétée par celle de l'Administrateur en date du <b>26 novembre 2013</b> (dossier 319974-3).

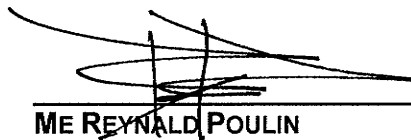
- [4] Quant à la demande d'arbitrage des points 15 et 40 de la décision du 17 juin 2013 (dossier 319974-1), les Bénéficiaires se sont engagés à transmettre à l'arbitre et aux autres parties (ce qui fut fait), dans les prochains jours, copie de celle-ci et de la demande d'arbitrage dûment formulée à un organisme accrédité. Les parties ont tous convenu que l'arbitre soussigné sera saisi de cette demande d'arbitrage et traitera celle-ci dans le cadre d'une décision à venir sur l'ensemble des points soumis en arbitrage.
- [5] Les Bénéficiaires ont soulevé, pendant la conférence téléphonique, l'irrégularité de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant aux points 11, 12 et 13 de la décision du **30 septembre 2013** (dossier 319974-3). En fait, ces points ont été aussi visés par la décision du **26 novembre 2013** (319974-3), laquelle n'a pas été portée en arbitrage par l'Entrepreneur. L'Entrepreneur soulève que la décision du **30 septembre 2013**, et particulièrement les points 11, 12 et 13 ont fait l'objet d'une demande d'arbitrage par lui-même et qu'il lui fut indiqué par l'organisme d'arbitrage qu'il n'était pas nécessaire de demander, une fois de plus, l'arbitrage de la décision du **26 novembre 2013** qui traitait également de ces trois (3) points. En fait, l'Entrepreneur a soumis une même demande d'arbitrage visant les décisions du **30 septembre 2013** (dossier 319974-3 et dossier

319974-2). Un même formulaire a été transmis à l'organisme d'arbitrage SORECONI par l'Entrepreneur pour ces demandes. Ce formulaire fut traité par SORECONI puisque, selon le dossier, la demande de l'Entrepreneur avait été formulée le **15 octobre 2013** (onglet 22 et onglet 4 des cahiers de pièces émis par l'Administrateur (dossiers 13-322.2FL et 13-322.3FL)). Faisant suite à cette demande d'arbitrage, l'organisme SORECONI a même constaté le désistement par l'Entrepreneur de la demande d'arbitrage portant sur la décision du **30 septembre 2013** (dossier 319974-2). Un avis écrit de ce désistement a été communiqué à l'arbitre soussigné en **décembre 2013**. De la même façon, les Bénéficiaires ont été avisés, en date du **25 novembre 2013**, de l'existence de ce formulaire visant la demande d'arbitrage de la décision du **30 septembre 2013**, notamment, (dossier 319974-3) et aucune objection n'a été formulée à ce moment. Considérant toutes ces circonstances et pour les motifs plus amplement donnés lors de la conférence téléphonique, l'arbitre soussigné a déclaré valablement transmise la demande d'arbitrage des demandes 11, 12 et 13 se retrouvant à la décision du **30 septembre 2013** (dossier 319974-3) et du **26 novembre 2013** (dossier 319974-3) par l'Entrepreneur. Ce qui précède a permis de fixer l'échéancier de contestation, soit, notamment, la production des rapports d'expertise puisque l'Entrepreneur refusait de s'engager dans ce type de frais s'il ne savait pas si sa demande d'arbitrage était recevable.

- [6] Il fut par la suite abordé la question de la production de la preuve dont, notamment, les rapports d'experts et la fixation de l'audience.
- [7] Du côté des Bénéficiaires, ceux-ci se sont engagés à produire, d'ici le vendredi **18 avril 2014**, le rapport de leur expert M. Martin Huot de la firme CEBQC (Centre d'Expertise en bâtiments du Québec). M. Huot serait inspecteur en bâtiment et aurait visité à trois (3) reprises la résidence des Bénéficiaires jusqu'à maintenant. Pour cette même date, les Bénéficiaires devront également transmettre à l'arbitre et aux autres parties copie de tous documents dont ils entendent se servir lors de l'arbitrage.
- [8] Quant à l'Entrepreneur, celui-ci s'est engagé à communiquer à l'arbitre et aux autres parties, d'ici le vendredi **4 avril 2014** inclusivement, le nom de l'expert retenu afin de contester les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires, de même que les délais de production d'un rapport écrit de cet expert. Il va sans dire que ce délai devra être le plus rapproché possible afin de pouvoir tenir une audition dans ce dossier dans les meilleurs délais.
- [9] L'Entrepreneur a confirmé, le **7 avril 2014**, que l'expert qu'il a mandaté est M. François Huot. Quant au délai de production du rapport, l'Entrepreneur a précisé que son expert prendra rendez-vous pour visiter l'Immeuble des Bénéficiaires immédiatement après la production du rapport des experts de ceux-ci, soit le **18 avril 2014**. Le rapport d'expert de l'Entrepreneur sera donc produit dans les semaines qui suivent le ou avant le **30 mai 2014** afin de ne pas remettre en question la date de l'arbitrage.
- [10] Le procureur de l'Administrateur a déclaré que dans l'état actuel du dossier, un témoin sera nécessaire, soit probablement l'auteur des décisions contestées.

- [11] Considérant la nature des demandes d'arbitrage, une visite des lieux est nécessaire. Celle-ci s'effectuera au début de la première journée d'audition. À cette occasion, l'Entrepreneur pourra être représenté par M. Bruno Roy et l'expert sera identifié par celui-ci et un représentant de l'Administrateur pourra également être présent accompagné du procureur de cet organisme. Le but de cette visite est de prendre connaissance des lieux. Les représentations des parties se feront en salle d'audience.
- [12] Après discussion avec les parties, il fut convenu de fixer l'audition de cet arbitrage les **11 et 12 juin 2014**. Ainsi, une visite des lieux s'effectuera le 11 juin 2014 à partir de 9h30 à la résidence des Bénéficiaires. Par la suite, tous se dirigeront à l'**Hôtel Classique**, 2815, boul. Laurier, à Québec, à la salle René Richard Lemieux pour la continuation de l'audition qui se poursuivra le lendemain **12 juin 2014** à compter de **9h30**, au même endroit.
- [13] Évidemment, toutes les parties devront s'assurer de la présence de leurs témoins, y compris ceux experts, lors de l'audience fixée. De la même façon, le rapport de l'expert de l'Entrepreneur devra être transmis, minimalement, avant le **30 mai 2014** à défaut de quoi une demande pour permission de production de rapport d'expert devra être formulée à l'arbitre soussigné pour qu'il décide de son admissibilité lors de l'arbitrage. Cela en va d'une bonne administration du dossier d'arbitrage pour que celui-ci procède à la date fixée.
- [14] Le tout, frais à suivre.

Québec, le 7 avril 2014



**ME REYNALD POULIN**  
Arbitre / Société pour la Résolution de Conflits  
inc. (SORECONI)