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

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

ENTRE: MADAME SYLVIE LESSARD

(ci-après désignés « la Bénéficiaire »)

CONSTRUCTION MARCO LACHANCE INC.

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

**LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ
INC.**

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N° dossier CCAC: S14-101501-NP

DÉCISION INTERLOCUTOIRE

(APRÈS AUDIENCE PRÉLIMINAIRE PAR CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE)

Arbitre: M^e Reynald Poulin

Pour la Bénéficiaire: Mme Sylvie Lessard

Pour l'Entrepreneur: M^e Serge Larose

Pour l'Administrateur: M^e Julie Parenteau

Date de l'audition par voie de
par conférence téléphonique:

Le 19 avril 2016

Date de la décision:

Le 3 mai 2016

Identification complète des parties

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

Bénéficiaire: Madame Sylvie Lessard
339, 12^e Rue Est
East-Broughton (Québec) G0N 1H0

Entrepreneur: Constructions Marco Lachance inc.
315, rue Trépanier
Sainte-Clotilde-de-Beauce (Québec)
G0N 1C0

Procureur: Me Serge Larose

Administrateur: La Garantie des Maisons Neuves de
l'APCHQ inc. (GMN)
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

Procureure: Me Julie Parenteau

DÉCISION INTERLOCUTOIRE

- [1] Après que les parties furent convoquées, l'arbitre soussigné a tenu une audience de gestion, par voie de conférence téléphonique, le **19 avril 2016**.
- [2] La dernière décision interlocutoire a été rendue le **15 février 2016** et avait pour objectif que certaines questions soient traitées par les parties et des vérifications additionnelles par des experts effectuées à l'immeuble de la Bénéficiaire.
- [3] La question de l'objet de l'arbitrage est réglée puisque le point 1 de la décision du **6 octobre 2014** de l'Administrateur (pièce A-13) a été porté en arbitrage par la Bénéficiaire à l'intérieur d'un délai de 30 jours.
- [4] Quant au test d'infiltrométrie exécuté par l'Entrepreneur, celui-ci a été produit au dossier d'arbitrage par une lettre portant la date du **15 avril 2016** de Me Serge Larose.
- [5] Essentiellement, Réseau De Vinci inc., expert en bâtiment, par l'intermédiaire de M. Bernard Miller, technologue professionnel et conseiller évaluateur, a mesuré un taux de 4,27% CAH@50Pa (changement d'air à l'heure à 50 pascals). Ce taux est supérieur à celui mesuré par l'expert de la Bénéficiaire plusieurs mois auparavant. À la révision sommaire de ce rapport, cet expert ne conclut pas en quoi le taux de changement d'air à l'heure est attribuable dans le cas sous espèce. Il y a des photographies produites à l'appui de ce rapport mais aucune explication.
- [6] Lors de l'audience de gestion, les parties se sont interrogées, avec raison, sur la nécessité de faire témoigner tous les experts lors de l'arbitrage. Les frais reliés à cet exercice seront élevés et ces témoignages ne semblent pas, du moins à première vue, proportionnels à cette affaire qui, somme toute, implique des questions relativement simples.
- [7] Tout d'abord, le procureur de l'Entrepreneur s'est engagé à transmettre à la Bénéficiaire l'ensemble des photos prises par l'expert de Réseau de Vinci inc. et ceci afin de permettre l'identification des endroits à l'immeuble où l'air s'infiltré et, possiblement, les insectes. À l'aide de ces photos, la Bénéficiaire prétend être capable de démontrer que les problèmes à son immeuble n'originent pas des travaux de sous-traitants qu'elle a engagés mais bien de travaux de l'Entrepreneur en cause.
- [8] Ainsi et pour être proportionnel tout autant qu'efficace, l'arbitre soussigné a ordonné à la Bénéficiaire de même qu'au procureur de l'Entrepreneur de s'assurer que leurs experts, soit ceux de la Bénéficiaire qui ont produit les rapports sous P-17 en liasse et le technologue professionnel de Réseau de Vinci inc. discutent ensemble et, éventuellement, se rencontrent sur les lieux afin de dégager les constats qui pourront éclairer le Tribunal. Les parties ont accepté ce qui précède lors de l'audience téléphonique. Plus particulièrement, les experts devront identifier:

1. Les endroits où s'infiltrer l'air justifiant le taux de changement d'air mesuré par les tests d'infiltrométrie;
2. Les responsables ayant laissé libres les endroits où l'air s'infiltrer dans la résidence de la Bénéficiaire et ceci afin que le Tribunal d'arbitrage attribue la responsabilité y afférente aux termes du Règlement sur le plan de garantie;
3. Si les experts ne s'entendent pas sur ce qui précède, chacun de ceux-ci devra préparer un rapport écrit, succinct mais complet, sur les deux (2) points précédemment identifiés et ceci afin que le Tribunal puisse avoir une idée plus précise de la problématique soulevée par la demande d'arbitrage.

[9] Après discussions entre les parties, il semble qu'un délai approximatif de 30 jours était suffisant aux experts pour s'exécuter comme requis par le Tribunal d'arbitrage.

[10] Ainsi, le soussigné ordonne aux parties et aux experts mandatés par celles-ci de se conformer à ce qui est décrit précédemment et ce, afin que la prochaine audience de gestion, fixée de consentement au **25 mai 2016 à 10h00**, permette de décider si tous les experts doivent être entendus lors de l'arbitrage à venir, les sujets devant être traités par ceux-ci et que soient identifiés véritablement les problèmes soulevés dans le cadre de la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire.

[11] Évidemment et comme mentionné lors de l'audience de gestion, l'arbitre soussigné invite les parties à discuter sérieusement d'une solution à ce dossier puisque l'impact financier du déplacement des procureurs des parties, des nombreux experts mandatés par celles-ci et des frais d'arbitrage, tel que prévu au Règlement sur le plan de garantie, risquent de dépasser le coût des interventions visant à régler les problèmes soulevés par la demande d'arbitrage.

[12] Par conséquent, les parties sont convoquées à une troisième audience de gestion, par voie de conférence téléphonique, le **25 mai 2016 à 10h00**, en procédant tel que ci-après mentionné:

- Composer le no. sans frais **1-888-447-0448**
- Le no. de la conférence est le **1587061**

LE TOUT, frais à suivre.

Québec, le 3 mai 2016

ME REYNALD POULIN
Arbitre / Centre canadien d'arbitrage
commercial (CCAC)