

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

(Chapitre B-1.1, r. 8)

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

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No : S18-081301-NP et  
S18-112101-NP

**Développement P10 Inc.**  
L'Entrepreneur

c.

**Syndicat de copropriété du 5366,**  
**10<sup>e</sup> Avenue**  
Le Bénéficiaire

Et :

**La Garantie de Construction Résidentielle**  
**(GCR)**  
L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur :	M <sup>e</sup> Bogdan Draghia Monsieur Pascal Cormier Monsieur Denis Chalut Madame Renée Mailhot Monsieur Anthony O'Driscoll
Pour le Bénéficiaire :	M <sup>e</sup> Benoît Chabot Madame Paule Bélanger
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Éric Provençal Monsieur Normand Pitre Monsieur Yvon Lefebvre
Dates de la décision :	24 septembre 2019

## DESCRIPTION DES PARTIES

### ENTREPRENEUR:

Développement P10 Inc.  
a/s M<sup>e</sup> Bogdan Draghia  
Draghia Avocats  
615 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 230  
Montréal, Qc. H3B 1P5

### BÉNÉFICIAIRE:

Syndicat de copropriété du 5366, 10<sup>e</sup> Avenue  
a/s M<sup>e</sup> Benoît Chabot  
BBP Avocats  
1600 est, boul. Saint-Martin Tour A, bureau 700  
Laval, Qc. H7G 4R8

### ADMINISTRATEUR:

La Garantie de construction résidentielle (GCR)  
a/s M<sup>e</sup> Éric Provençal  
7171 est, rue Jean-Talon, bureau 200  
Anjou QC H1M 3N2



## PIÈCES

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : État de renseignements d'une personne morale (l'Entrepreneur) au registre des entreprises;
- E-2 : Pages 16 à 33 de la décision de l'Administrateur du 11 juillet 2018;
- E-3 : Décision de l'Administrateur du 11 juillet 2018;
- E-4 : Rapport d'Yvon Lefebvre, acousticien, du 21 septembre 2018;
- E-5 : Décision de l'Administrateur du 10 octobre 2018;
- E-6 : Courriel du 15 octobre 2018 de Paule Bélanger à Normand Pitre, transféré le 24 octobre 2018 à M<sup>e</sup> Bodgan Draghia;
- E-7 : Lettre du 14 juillet 2017 de Pascal Cormier, vice-président de l'Entrepreneur, à M<sup>e</sup> Benoît Chabot;
- E-8 : Décision de l'Administrateur du 23 octobre 2018;
- E-9 : Décision intérimaire du Tribunal d'arbitrage du 24 octobre 2018;
- E-10 : Demande d'arbitrage envoyée avec les pièces citées ci-haut datée du 21 novembre 2018;
- E-11 : 1356\_10<sup>e</sup>\_Lettre 2018-10-23\_Point 2 (envoyée par courriel du 2 novembre 2018);
- E-12 : 1356\_10<sup>e</sup>\_Lettre 2018-10-23\_Point 7 (envoyée par courriel du 2 novembre 2018);
- E-13 : Lettre d'Anthony O'Driscoll sur le point 4 du 2018-11-01 (envoyée par courriel du 2 novembre 2018, fichier intitulé « Appel de la décision de l'Administrateur... »);
- E-14 : Lettre de Renée Mailhot, architecte du 2 novembre 2018;
- E-15 : Régie du Bâtiment, Entrée en vigueur des modifications au chapitre I, Bâtiment, du Code de construction du Québec incluant le CNB 2010;
- E-16 : Photos produites en E-10 par courriel de mai 2019;
- E-17 : Sous objection (Envoyé sous E-11) Article Isolation aux sons aériens CNRC 2008;
- E-18 : Extraits du code 2005 article 9.11 isolement acoustique;
- E-19 : Extrait plan B-2;
- E-20 : Extrait annexe du code;
- E-21 : 3 dernières photos de E-10.

À l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Certificat de localisation daté du 13 juillet 2017;
- A-2 : Déclaration de copropriété datée du 4 juillet 2017;
- A-3 : Avis de fin de travaux des parties communes daté du 10 novembre 2017;
- A-4 : Formulaire d'inspection préreception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 6 décembre 2017;
- A-5 : En liasse, le rapport d'inspection préreception daté du 6 décembre 2017 et un addenda daté du 19 février 2018;



- A-6 : En liasse, courriel de l'avis de 15 jours, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 15 mai 2017, auquel est joint un courriel et une pièce jointe à ce dernier, ainsi que l'accusé de réception par courriel de l'Entrepreneur daté du 15 mai 2018;
- A-7 : Échange de courriels entre l'Administrateur, l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, datés des 15, 16(2), 17, 19(2) mai 2018;
- A-8 : Échange de courriels entre les sous-traitants de l'Entrepreneur, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés des 19 avril 2018, 18, 23 mai 2018, 8, 10, 12, 14 juin 2018;
- A-9 : Courriel entre l'Entrepreneur et l'Administrateur daté du 12 juin 2018, auquel est jointe la mise en demeure commentée par le sous-traitant;
- A-10 : L'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Syndicat de la copropriété 5366, 10<sup>ème</sup> Avenue daté du 18 septembre 2018;
- A-11 : L'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de la société Développement P-10 Inc. daté du 18 septembre 2018;
- A-12 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 11 juillet 2018 et l'accusé de réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 18 juillet 2018;
- A-13 : En liasse, le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage datée du 28 août 2018, auquel sont joints la notification, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ainsi que la décision déjà soumise en A-12;
- A-14 : Curriculum vitae de Normand Pitre.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : (Devis) P10 Détails construction;
- B-2 : (Plans) 1356\_Pour construction 3 (pdf 26 pages).



INTRODUCTION.....	6
Différends.....	6
Point 2 Main courante des escaliers extérieurs.....	7
Faits au dossier.....	7
Renée Mailhot.....	8
Paule Bélanger.....	9
Normand Pitre.....	9
Plaidoiries.....	10
Point 8 Insonorisation (pour les décisions du 10 et 23 octobre 2018).....	11
Avertissement sur la confusion dans l'utilisation des termes.....	11
Faits au dossier.....	11
Renée Mailhot.....	16
Anthony O'Driscoll.....	18
Yvon Lefebvre.....	18
Pascal Cormier.....	21
Denis Chalut.....	23
Paule Bélanger.....	23
Normand Pitre.....	24
Contre-preuve de l'Entrepreneur.....	25
Plaidoiries.....	25
L'Entrepreneur.....	25
Le Bénéficiaire.....	29
L'Administrateur.....	31
Réplique de l'Entrepreneur.....	32
DÉCISION.....	33
Point 2 MAIN COURANTE DES ESCALIERS EXTÉRIEURS.....	33
Main courante continue.....	33
Espace de moins de 50 mm.....	33
Point 8 INSONORISATION.....	34
PREMIÈRE PARTIE – le Tribunal d'arbitrage a compétence juridictionnelle pour trancher le fond du différend sur l'insonorisation.....	35
DEUXIÈME PARTIE - Les obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur pour l'insonorisation cautionnées par l'Administrateur en vertu du Règlement.....	43
Le recours en vertu du Règlement.....	43
L'engagement contractuel/obligation contractuelle de l'Entrepreneur cautionnés par l'Administrateur.....	43
L'indice FITS 56 est supérieur à la norme du Code National du Bâtiment 2005.....	44
L'indice F-ITS se prend sur le terrain (F pour « Field ») et non en laboratoire.....	46
L'évolution des normes de l'American Society for Testing and Materials (ASTM) par rapport à l'évolution des décrets du Gouvernement du Québec quant au Code national du bâtiment applicable et aux normes auquel ce Code réfère.....	48
Quatre décisions produites par l'Entrepreneur dont trois régies par un Code d'une version antérieure à la version 2005.....	54
L'obligation de garantie pour la malfaçon présente.....	56
La malfaçon à la paroi C.....	59
Les détails des travaux correctifs.....	62
Les tests acoustiques ordonnés.....	64
FRAIS.....	70
CONCLUSION.....	73



## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier S18-081301-NP suite à une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 13 août 2018, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 28 août 2018.
- [2] Le Tribunal d'arbitrage a été saisi par la suite du dossier S18-112101-NP suite à une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 21 novembre 2018, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 28 novembre 2018.
- [3] Les deux dossiers ont été réunis pour fins d'audition et décision communes.
- [4] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.
- [5] Le Bénéficiaire est un syndicat de copropriété.
- [6] Le bâtiment détenu en copropriété est divisé en six unités sur trois étages avec mezzanine (pièce A-5, p. 6).
- [7] La réception des parties communes a eu lieu le 6 décembre 2017 (pièces A-4 et A-5).

### Différends

- [8] L'Entrepreneur a produit deux demandes d'arbitrage en vertu de l'Article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.
- [9] Dans le dossier S18-081301-NP, l'Entrepreneur a confirmé à l'audience que les différends avec la décision de l'Administrateur du 11 juillet 2018 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont regroupés sous :
  - [9.1] Point 2 Main courante des escaliers extérieurs.
- [10] Lors de la première journée d'audition le 23 mai 2019, l'Entrepreneur a déclaré se désister de sa demande d'arbitrage quant aux points 4 et 7 et, du consentement de l'Administrateur et du Bénéficiaire présents, le délai de quarante-cinq jours pour se conformer à l'ordonnance de l'Administrateur du 11 juillet 2018 est computé à partir du 23 mai 2019 :



[10.1] Point 4 Revêtement acrylique;

[10.2] Point 7 Escalier et garde-corps extérieurs.

[11] Dans le dossier S18-112101-NP, l'Entrepreneur a confirmé à l'audience que les différends avec les décisions de l'Administrateur des 10 octobre/ 23 octobre 2018 (la décision du 23 octobre étant, selon l'Administrateur, une décision complémentaire à, et selon l'Entrepreneur une nouvelle décision par rapport à, celle du 10 octobre) qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont regroupés sous :

[11.1] Point 8 Insonorisation (pour les décisions du 10 et 23 octobre 2018);

[11.2] quant à la décision du 23 octobre, l'Entrepreneur soutient que cette décision diffère de la décision du 10 octobre qui était finale, quelle doit être annulée sur cette base car rendue sans demande d'arbitrage de la part du Bénéficiaire de la décision du 10 octobre et sans nouvelle communication de l'Administrateur avec l'Entrepreneur entre les 10 et 23 octobre 2018.

## Point 2 Main courante des escaliers extérieurs

### Faits au dossier

[12] Dans sa réclamation du 18 mars 2018 (citée à la fin de la décision du 11 juillet 2018 (pièce A-12)), le Bénéficiaire écrit :

#### ESCALIER

[...] De plus, ces deux escaliers ne sont pas conformes au code du bâtiment (voir rapport inspection parties communes p 35 à 41 + addenda rapport). P10 ne précise aucune mesure corrective.

[13] Le rapport d'inspection pré-réception (pièce A-5), produit par un professionnel du bâtiment en vertu du 3<sup>e</sup> paragraphe de l'article 33 du *Règlement*, signale dans son addendum du 19 février 2018 (fin de la pièce A-5), que :

[...] En **façade arrière**, dans l'escalier extérieur commun, nous avons constaté que la main courante en partie supérieure de chaque garde-corps **n'est pas continue** aux changements de direction, soit au niveau des paliers/planchers de cet escalier et **que certaines mains courantes sont positionnées trop près de la structure de l'escalier** pour que la main puisse s'y agripper. Le constructeur et/ou le fournisseur de cet escalier, doit apporter tous les correctifs appropriés selon les normes en vigueur [...]

[14] Le 18 mars 2018 (pièce E-6), le Bénéficiaire réitère dans sa réclamation le contenu du rapport.

[15] L'Administrateur accueille le 11 juillet 2018 (pièce A-12) la demande de réclamation du Bénéficiaire pour l'escalier arrière (aucune mention de l'escalier avant – ni à l'audience) sur la base de ces deux motifs :



## 2. Main courante des escaliers extérieurs

Le syndicat dénonce, tel qu'inscrit dans le rapport de l'expert qu'il a mandaté, que la main courante de **l'escalier extérieur arrière** n'est pas continue.

Lors de notre visite, nous avons constaté que la **main courante** n'est pas continue, ce qui est contraire aux exigences du Code national du bâtiment (CNB).

De plus à certains endroits, l'espace est inexistant pour **y laisser glisser la main**.

[16] Quant au point 2, l'Entrepreneur soumet avant l'audience l'opinion d'expert de Renée Mailhot, architecte (pièce E-11 avec photos),

[16.1] qui n'est au final que le témoignage écrit d'un témoin ordinaire (par opposition à témoin expert), car l'architecte a témoigné comme témoin ordinaire qui a dessiné les plans et non, comme témoin expert;

[16.2] qui ne fait pas mention du deuxième motif de la décision du 11 juillet 2018, soit l'espace *inexistant pour y laisser glisser la main* :

Or, selon l'article 9.8.7.1 du Code national du bâtiment 2005, en vigueur lors de la demande de permis du projet de construction du 5366, 10<sup>e</sup> avenue, une main courante « doit être installée sur au moins 1 côté d'un escalier ou d'une rampe largeur inférieure à 1100 mm ». Dans le cas de l'escalier en question, d'une largeur de 35,75", soit 908 mm, puisque la main courante placée du côté opposé est continue, celle du centre n'a pas à respecter cette exigence et est plutôt considérée comme un garde-corps.

Aussi, selon l'article 9.8.2.1.1, la largeur minimale exigée pour un escalier d'issue extérieur desservant plus de deux logements d'habitation est de 900 mm.

Considérant donc que la largeur de l'escalier se situe entre 900 mm et 1100 mm, la main courante en place, d'un seul côté, est conforme aux exigences du Code du bâtiment et n'a pas à être modifiée.

### Renée Mailhot

[17] Madame Renée Mailhot est architecte depuis 2012.

[18] Elle est entendue comme témoin de faits, vu que sa firme d'architecte a réalisé le projet, elle a participé à l'élaboration des plans et à toutes les étapes de la construction et elle témoigne sur ses plans et ses constats sur son propre projet.

[19] Elle a été consultée en 2013 pour débiter la conception du projet.

[20] Elle a effectué quatorze visites du chantier, en plus d'effectuer un suivi régulier/échanges de courriels.

[21] Elle affirme :

[21.1] que la version du Code national du bâtiment applicable est celle de 2005 (ce fait a été admis de tous);

[21.2] que la situation actuelle respecte ce Code car c'est un garde-corps, et non une main courante; et



[21.3] que l'article du Code national du bâtiment requiert que l'un des deux côtés soit continu, on considère que la rampe extérieure est en continue donc celle au centre n'est pas une main courante en continue et n'a pas à être en continue :

#### **9.8.7.2. Mains courantes continues**

1) Sous réserve du paragraphe 2), **au moins une** main courante doit être continue sur toute la longueur de l'escalier, y compris les paliers, sauf si elle est interrompue par :

- a) des baies de portes; ou
- b) des balustres aux changements de direction.

[22] En contre-interrogatoire, elle réitère que l'on peut se retenir en tout temps.

#### **Paule Bélanger**

[23] Paule Bélanger est membre du C.A. du Bénéficiaire, c'est elle qui a traité du dossier depuis 2017.

[24] Elle s'est blessée en descendant avec la rampe du centre et un ami s'est blessé en descendant avec la rampe du centre.

[25] Elle ajoute que l'on prend appui sur la rampe au centre (du côté droit), c'est automatique.

#### **Normand Pitre**

[26] Normand Pitre est l'inspecteur-conciliateur qui a effectué les inspections et rédigé pour l'Administrateur les décisions suite à la réclamation du Bénéficiaire.

[27] Il affirme qu'il n'y a *aucune nuance* sur les lieux entre le garde-corps extérieur (gauche) et intérieur (droite) qui signale qu'une main est courante et pas l'autre.

[28] La personne normalement prend la rampe intérieure du côté droit et non la rampe extérieure du côté gauche.

[29] Il n'y a aucun espace dans cette rampe intérieure.

[30] Il est impossible d'y glisser la main.

[31] « *Selon moi le design de l'escalier il n'y a aucune différence entre l'intérieur et extérieur et le commun des mortels en situation d'urgence va à l'intérieur c'est sûr que sa main va s'arracher* ».

[32] Quand on parle de conception ergonomique on parle de dégagement, 50 mm., « *j'ai un problème de conception d'escalier* » car :

[32.1] la main n'est pas courante;

[32.2] il n'y a pas d'espace pour la main.

[33] L'architecte Mailhot dit qu'elle n'a pas à le faire car la rampe de gauche est continue, mais il n'y a aucune indication où est la main courante, cela porte à confusion, c'est clair que la rampe à l'intérieur doit être corrigée.



## Plaidoiries

[34] En plaidoirie,

[34.1] l'Entrepreneur affirme qu'il n'y a pas de témoignage de gravité importante et l'article 9.8.7.2 du Code national du bâtiment sur la main courante continue est respecté;

[34.2] le Bénéficiaire affirme :

[34.2.1] qu'il faut mettre de côté le témoignage de l'architecte car elle témoigne sur ses propres plans et son témoignage n'est pas neutre;

[34.2.2] que deux témoignages ont contredit l'argument de l'architecte Mailhot;

[34.2.3] que l'inspecteur-conciliateur a affirmé que c'est assez évident qu'il va s'arracher la main;

[34.2.4] que Madame Bélanger a dit s'être fait mal;

[34.2.5] un de ses amis s'est fait mal;

[34.2.6] question de sécurité, il ne faut pas attendre un drame pour régler une problématique;

[34.3] l'Administrateur affirme :

[34.3.1] que l'Entrepreneur avait le fardeau de prouver que sa main courante est sécuritaire et la photo à la décision du 11 juillet (pièce A-12, page 6) montre bien que la main humaine ne passe pas et il s'agit d'un piège;

[34.3.2] que le Code national du bâtiment prévoit également que la main courante doit être ergonomique et la présente main courante au centre ne l'est pas et est contraire à la règle de l'art :

### **9.8.7.5. Conception ergonomique**

**1)** Un espace libre de 50 mm au moins doit toujours être prévu entre une main courante et le mur auquel elle est fixée.

**2)** Les mains courantes exigées doivent être construites de manière à offrir une bonne prise sur toute leur longueur et à ce que rien ne vienne rompre la continuité de l'appui à leur niveau ou au-dessus, sauf si la main courante est interrompue par des balustres aux changements de direction.



## Point 8 Insonorisation (pour les décisions du 10 et 23 octobre 2018)

### Avertissement sur la confusion dans l'utilisation des termes

[35] Pour parler des bruits aériens, les témoins et les procureurs ont utilisé indifféremment les termes,

[35.1] taux,

[35.2] normes,

[35.3] indices,

[35.4] le « 50 », le « 55 » etc. [sans qualificatif],

[35.5] ITS (indice de transmission de son, STC en anglais),

[35.6] FITS (*Field* ITS, FSTC en anglais) et

[35.7] AITS (*Apparent* ITS, ASTC en anglais, le Centre national de recherches du Canada qui publie le Code national du bâtiment utilise, pour la version 2015 (non en vigueur), ITSA au lieu d'AITs),

et le contenu des normes, auxquelles le Code national du bâtiment fait référence, a été plaidé sans que ce contenu ne soit produit au dossier; le Tribunal d'arbitrage, pour ne pas alourdir le texte, reproduit dans la présente partie les documents, témoignages et plaidoiries tels quels, sous toutes réserves et sans apporter à chaque fois les correctifs/précisions, qu'il fera néanmoins dans la partie « Décision » (paragraphe [141] et suivants).

### Faits au dossier

[36] Le Bénéficiaire :

[36.1] produit un rapport de préreception d'un professionnel du bâtiment du 6 décembre 2017 dénonçant *des bruits semblant dépasser largement les normes d'insonorisation* (pièce A-5, pages 71 à 76) :

(Courts extraits) [...] **Tous les copropriétaires constatent des bruits semblant dépasser largement les normes d'insonorisation.** Donc contacter l'architecte du projet, le constructeur et consulter un expert dans ce domaine [...] pour des expertises approfondies, incluant un rapport écrit et signé. [...] il est donc possible qu'il y ait un réel problème de conception/construction des murs et plafonds insonorisés entre les ou des logements [...] Dans ces circonstances, il sera donc pertinent de bien faire des tests réels d'insonorisation et au besoin, avoir recours à un expert en insonorisation [...];

[36.2] produit un formulaire de réclamation pour lequel le Tribunal d'arbitrage n'a que la transcription à la page 16 sur 33 de la décision du 11 juillet 2018 (pièce A-12), il y est transcrit *norme ITS 55 promise* :

ADDENDA SECTION 3 Formulaire de réclamation GCR [...] INSONORISATION L'entrepreneur P10 refuse de reconnaître les divers problèmes d'insonorisation et de procéder à des tests acoustiques



complets avec rapport signé démontrant le **respect de la norme ITS 55 promise** par celui-ci. (nos soulignés);

- [36.3] envoie un courriel le 19 mai 2018 (pièce A-7) à l'Entrepreneur (Denis Chalut) **avec en c.c.** Francis Kpako, technicien aux réclamations, GCR (l'Administrateur) :

Le promoteur P10 prétend respecter **la norme ITS 56 promise**, bien que des problèmes d'insonorisation aient été démontrés tant lors de l'inspection des parties commues qu'à l'étude des plans lors d'une rencontre à cet effet qui impliquait constructeur, acousticien et architecte. Lors de cette rencontre, des mesures correctives ont été proposées. Malgré cela, P10 refuse à la fois d'effectuer les travaux et de procéder à des expertises approfondies pour prouver son respect des normes. C'est donc de façon arbitraire et non documentée que P10 présente avoir respecté les normes acoustiques promises. Le syndicat demande donc à nouveau à P10 de procéder aux analyses et correctifs requis.;

- [36.3.1] le Bénéficiaire commentait dans son courriel la réponse de l'Entrepreneur (Denis Chalut) qui venait d'affirmer le 19 mai 2018 (pièce A-7, même page) :

Toutes les spécifications acoustiques ont été respectées et installées selon les plans architecturaux. Toutes les exigences du code de construction national ont été respectées ou dépassées pour les exigences acoustiques.

- [37] Le 11 juillet 2018 (pièce A-12), l'Administrateur statue ainsi :

#### 8. Insonorisation

Le syndicat dénonce que les bénéficiaires se plaignent de l'insonorisation entre les unités. Lors de la visite, il a été mentionné qu'une firme experte en acoustique sera mandatée pour effectuer des tests et que sur réception du rapport de cette firme, l'administrateur sera en mesure d'émettre une décision supplémentaire. **Analyse et décision (point 8)** Par conséquent, l'administrateur **ne peut dans l'immédiat émettre une décision finale concernant ce point, mais dès la réception du rapport de la firme acoustique qui sera mandatée, une décision sera rendue par l'administrateur.**

- [38] Le 10 octobre 2018 (pièce E-5), l'Administrateur, suite au rapport de la firme acoustique mandatée, statue ainsi [*note du Tribunal d'arbitrage : le tableau au rapport de l'expert (pièce E-4) parle d'un test *entre le corridor et le condo #201* mais le commentaire en italique du même rapport parle d'un test *entre le corridor et le condo #202*, la page couverture parle d'un test *entre le corridor et le condo #202*, alors que la preuve révèle que seulement trois tests ont été effectués*]:

Faisant suite à la réception du rapport de la firme CALI, laquelle avait été mandatée par l'administrateur pour procéder à des tests acoustiques dans l'immeuble concerné à la présente, l'administrateur, après consultation du rapport et après discussion avec l'expert Lefebvre de la firme Cali, **émet la décision suivante. [...] Paroi C / Local Émetteur – Corridor / Local Récepteur Condo #201 Chambre à coucher meublée / Résultats Aérien ASTC 45 - Selon le résultat obtenu, seul la paroi C ne serait pas conforme au CNB, la norme**



**minimale étant de ASTC 50.** Les observations qui auraient été faites lors de ce test démontreraient que l'étanchéité des portes serait déficiente. Commentaire du rapport de la firme CALI : *Lors des tests effectués entre le corridor et le #202 chambre à coucher, beaucoup de bruit provenait de la porte d'entrée du #202 et la porte de chambre non étanche aux bruits.* **Analyse et décision (point 8)** En ce qui concerne le point 8, l'inspection nous a permis de constater qu'il s'agit d'une **malfaçon non apparente au sens de l'article 27 (3) du Règlement [...]**

[39] Le 15 octobre 2018 (pièce E-6), la représentante du Bénéficiaire Paule Bélanger envoie le courriel suivant à l'inspecteur conciliateur qui a rédigé la décision de l'Administrateur, en mettant en c.c. « Denis Chalut », l'un des administrateurs de l'Entrepreneur :

La décision supplémentaire que vous avez rendue au sujet de l'insonorisation de l'unité 302 n'est pas conforme à l'engagement de l'entrepreneur P 10 à **respecter la norme acoustique ITS 56, tel que documenté dans une correspondance légale qui devrait figurer au dossier.** Voici donc la lettre en pièce jointe, la section qui nous intéresse est surlignée en jaune. Je vous remercie de tenir compte de cette information dans votre décision qui se base uniquement sur la norme minimale de 50 ITS. (nos surlignés)

[40] La *correspondance légale* est une lettre du 14 juillet 2017 (pièce E-7) qui indique (nos surlignés):

Lettre du 14 juillet 2017 (signée par Pascal Cormier):

[[autres points non reliés à l'acoustique]...] Normes acoustiques FITS 56 : Nous confirmons que **les travaux** d'insonorisation ont été faits en conformité avec les plans de la Shed [la firme d'architectes] et **respecte[nt] la norme acoustique FITS 56.** (nos surlignés):

[...] Ceci étant dit, si votre cliente n'est toujours pas satisfaite par les mesures correctives proposées ci-dessus [sur d'autres points non reliés à l'acoustique], nous sommes disposés à rompre notre entente avec votre cliente, et ce sans pénalité. Nous sommes également disposés à rembourser en totalité la mise de fonds liés à cette transaction. Dans l'éventualité où aucune réponse à la présente n'est fournie par votre cliente dans un délai de cinq (5) jours, nous serons dans l'obligation de faire valoir nos droits [...]

[41] Le 23 octobre 2018 (pièce E-8),

[41.1] dans une décision qualifiée par l'Administrateur de complémentaire à celle du 10 octobre,

[41.2] mais que l'Entrepreneur qualifie de nulle *ab initio*, considérant celle du 10 octobre qui serait (d'après ce dernier) finale,

[41.3] l'Administrateur statue et met en annexe deux documents, soit :

[41.3.1] la lettre du 14 juillet 2017 confirmant que les travaux respectaient la *norme acoustique FITS 56* (pièce E-7); et

[41.3.2] le devis remis aux futurs acheteurs (pièce B-1), qui affirme que les murs ont comme « norme élevée », *l'indice FITS 56* :



[note du soussigné : personne n'a soulevé à l'audience que la décision du 10 octobre concluait à la malfaçon non apparente et celle du 23 octobre au vice caché],

**Pour faire suite à la décision émise le 4 [sic!, pour 10] octobre 2018 et en lien avec le point 8 (insonorisation), des précisions doivent être apportées en ce qui a trait aux résultats obtenus, le syndicat de copropriété nous ayant mentionné qu'à la signature des contrats préliminaires par les bénéficiaires, il était prévu que l'indice d'insonorisation ITS serait de 56.**

#### 8. Insonorisation

**Pour faire suite à la décision émise le 4 [sic!, pour 10] octobre 2018, la représentante du syndicat de copropriété nous a mentionné que tel qu'indiqué dans les documents transmis, les résultats des tests obtenus ne rencontrent pas l'indice d'insonorisation mentionné dans le devis standard du projet qui leur fut présenté lors de la signature des contrats. Elle nous réfère de plus à une lettre transmise par monsieur Pascal Cormier, vice-président développement P 10 inc. qui indique clairement que l'indice d'insonorisation sera de ITS 56 [...] On constate donc que les résultats obtenus, bien qu'ils soient majoritairement conformes aux exigences minimales prévues au CNB, ne rencontrent pas l'indice ITS mentionné dans le devis standard présenté aux bénéficiaires et faisant partie intégrante des contrats signés, pas plus qu'ils ne rencontrent ceux spécifiés à la confirmation faite par monsieur Pascal Cormier dans sa correspondance du 14 juillet 2017, qui spécifie que l'indice ITS dans le projet serait de 56.**

**Par conséquent, une vérification de toutes les cloisons mitoyennes devra être faite afin de s'assurer que l'indice ITS 56 est obtenu partout où une insonorisation est nécessaire**

Analyse et décision (point 8)

En ce qui concerne le point 8, l'inspection nous a permis de constater qu'il s'agit **d'un vice caché au sens de l'article 27 (4) du Règlement [...]**

**CONCLUSION [...]** ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 8 dans les quarante-cinq (45) jours [...]

[42] L'Entrepreneur porte ces décisions en arbitrage (pièce E-10 et Procès-verbal de la conférence de gestion du 28 novembre 2018 confirmant que la demande d'arbitrage porte sur les deux décisions du 10 et 23 octobre 2018) :

5. L'un des points soulevés par la Réclamation porte sur l'insonorisation de l'Immeuble, pour laquelle le Bénéficiaire demande des vérifications de conformité;

6. Le 11 juillet 2018, l'Administrateur accueille partiellement la Réclamation et suspend sa décision quant au point 8 portant sur l'insonorisation de l'Immeuble, et ce, dans l'attente d'une expertise à cet égard, tel qu'il appert de la Décision datée du 11 juillet 2018, Pièce E-3;

7. Le 13 août 2018, l'Entrepreneur fait une demande d'arbitrage de ladite décision relativement aux points 2, 4 et 7 de la Réclamation, laquelle se poursuit dans le dossier d'arbitrage portant le numéro S18-081301-NP (le « **Premier dossier d'Arbitrage** »);



8. Parallèlement, l'Administrateur mandate la firme CALI afin d'effectuer la dite expertise relativement à l'insonorisation de l'Immeuble;
9. La firme Cali effectue des tests acoustiques sur les bruits aériens en vue de déterminer s'ils rencontrent les limites prévues au *Code national du bâtiment* (le « **Code** ») et produit, le 21 septembre 2018, le Rapport d'expertise, **Pièce E-4**;
10. La conclusion du Rapport E-4 est qu'une seule paroi serait non-conforme au Code, selon l'unité de mesure ASTC;
11. En même temps, le Rapport E-4 ne prévoit aucune procédure spécifique de correction de cette prétendue malfaçon;
12. Le 10 octobre 2018, après réception du Rapport E-4, l'Administrateur ordonne à l'Entrepreneur de régler le point 8, sans toutefois préciser une procédure ou méthode corrective particulière à cet égard, tel qu'il appert de la Décision datée du 10 octobre 2018, Pièce E-5;
13. Le 15 octobre 2018, une représentante du Bénéficiaire indique à l'Administrateur que la Décision E-5 ne respecterait pas l'engagement de l'Entrepreneur en matière d'insonorisation, tel qu'il appert du Courriel, **Pièce E-6**;
14. En effet, la dite représentante fait référence à la lettre, **Pièce E-7**, dans laquelle l'Entrepreneur confirme que ses travaux de construction ont respecté les plans d'architecte, qui prévoyaient la norme acoustique FITS56;

*[Commentaire du Tribunal d'arbitrage : avec égards, la lettre dit plutôt : « que **les travaux** d'insonorisation ont été faits en conformité avec les plans de la Shed et **respecte[nt] la norme acoustique FITS 56** » et que les plans d'architecte prévoyaient plutôt l'**indice ITS 58**]*

15. Toutefois, aucune expertise n'a été effectuée dans le cadre des présentes procédures pour confirmer si cette dernière norme a été respectée;
16. Le 23 octobre 2018, l'Administrateur rend une nouvelle décision, dont la conclusion est identique à la Décision E-5, qui ordonne à l'Entrepreneur, d'une manière générale, de régler l'insonorisation, tel qu'il appert de la Décision, **Pièce E-8**;
17. Toutefois, l'Administrateur indique dans le texte de la Décision E-8 qu'en raison des Correspondances E-6 et E7, « une vérification de toutes les cloisons mitoyennes devra être faite afin de s'assurer que l'indice ITS 56 est obtenu partout où une insonorisation est nécessaire. »;
18. Or, **cette nouvelle vérification quant à la conformité de l'Immeuble à la nouvelle norme acoustique FITS56 entre dans les responsabilités de l'Administrateur aux termes du Règlement;**
19. **Toutefois, l'Administrateur n'ordonne ni n'effectue une telle vérification;**
20. **De plus, cette décision est rendue sur la base de nouveaux éléments de preuve transmis par le Bénéficiaire et que l'Entrepreneur n'a pu admettre ou contredire, ce dernier n'ayant pas été consulté à cet effet;**
21. Considérant ce qui précède, l'Entrepreneur est justifié de demander que la Décision E-8 [et E-6] soit déclarée nulle et sans effet. (nos soulignés et surlignés aux paragraphes 18. à 20.)



[43] À l'audience, l'Entrepreneur réitère sa contestation de l'ordonnance de l'Administrateur que l'Entrepreneur fasse effectuer des tests acoustiques<sup>1</sup>.

### Renée Mailhot

[44] Renée Mailhot est architecte depuis 2012.

[45] Elle est entendue comme témoin de faits, considérant que sa firme d'architectes a réalisé le projet.

[46] Elle a été consultée en 2013 pour débiter la conception du projet.

[47] Elle a effectué quatorze visites du chantier, en plus d'effectuer un suivi régulier/échanges de courriels.

[48] La version du Code national du bâtiment applicable est celle de 2005 (fait admis de tous) et elle a considéré la version du code de 2005.

[49] Elle cite la « norme 9.11.2.1 » du Code national du bâtiment à l'effet que le *taux* est de 50 pour la transmission du son :

#### 9.11.2.1. Indice minimal de transmission du son

1) Sous réserve du paragraphe 2), chaque *logement* doit être séparé de toute autre partie du *bâtiment* où il peut se produire du bruit par une construction ayant un indice de transmission du son d'au moins 50, mesuré selon la sous-section 9.11.1. ou indiqué à la note A-9.10.3.1.

2) La construction séparant un *logement* d'une gaine d'ascenseur ou d'un vide-ordures doit avoir un indice de transmission du son d'au moins 55 mesuré selon la sous-section 9.11.1. ou indiqué à la note A-9.10.3.1.

[50] Elle se réfère à ses plans (pièce B-2) et à son extrait produit en E-19 (ex E-13 dans le cartable de pièces), qui montrent la composition acoustique de la cloison mitoyenne C-6 Indice ITS 58 et de la cloison mitoyenne – composition acoustique porteuse C-7, indice ITS 58, on y voit la composition des matériaux utilisés, la composition de cette cloison est évaluée à ITS 58.

[51] L'*indice* planifié est 58.

[52] Dans le Code national du bâtiment il y a un tableau avec l'ITS associé à ça, soit le Tableau A-9.10.3.1.A. qui montre que tels matériaux correspond à un Indice de transmission de son;

[52.1] avec égards, le Tribunal a aussi noté les renvois (1)<sup>2</sup> (2)<sup>3</sup> et (3)<sup>4</sup> au tableau.

<sup>1</sup> « une vérification de toutes les cloisons mitoyennes devra être faite afin de s'assurer que l'indice ITS 56 est obtenu partout où une insonorisation est nécessaire ».

<sup>2</sup> « (1) Les degrés de résistance au feu et les indices de transmission du son de constructions à ossature en bois n'ont été évalués que pour les constructions à ossature de 38 x 89 mm. Toutefois, les degrés de résistance au feu et les indices de transmission du son donnés pour les constructions à ossature en bois de 38 x 89 mm peuvent s'appliquer aux constructions à ossature en bois de 38 x 140 mm; dans certains cas, les valeurs relatives au degré de résistance au feu et à l'indice de transmission du son peuvent être en deçà de la vérité. Pour les constructions à ossature en bois de 38 x 140 mm qui doivent comporter un matériau absorbant, ce dernier doit avoir une épaisseur de 140 mm. [...] »



- [53] Ils ont utilisé les matériaux pour le type de mur W6B, ils ont aussi ajouté une membrane reflexor, membrane acoustique pour bonifier l'insonorisation et arriver à ITS 58, tel que le montre le Tableau A-9.10.3.1.A ;
- [53.1] avec égards, le Tribunal a aussi noté que les matériaux décrits à W6B ont également des renvois (4) et (5)<sup>5</sup> en bas de page sur les conditions à respecter pour obtenir l'indice de transmission de son.
- [54] Elle a constaté que l'exécution des travaux s'est faite « selon mes plans » et selon ses constatations elle n'a pas observé de défaillance.
- [55] Les photos prises en E-21 montrent, avant la pose du gypse, la membrane reflexor.
- [56] Elle affirme que l'ITS (STC en anglais), c'est l'*indice* en laboratoire, la mise en pratique a un autre indice, ASTC et FSTC.
- [57] Elle produit le document (pièce E-17, envoyée sous E-11, le Tribunal d'arbitrage permet la production de ce document public, déjà connu du soussigné, et quant aux normes que le document cite, le soussigné se réfère au contenu des normes, et non, à l'interprétation qu'un lecteur pourrait conclure à la lecture de ce document), intitulé « *Isolation aux sons aériens dans l'immeubles d'habitation* » par J.D. Quirt et T.R.T. Nightingale, du Conseil national de recherches du Canada, version de l'éditeur 2008-03-01, qui affirme ce qui suit:

L'indice utilisé pour caractériser la transmission du son par toutes les voies de transmission, telle que la perçoit l'occupant, est appelé l'indice de transmission apparent (ASTC – *Apparent Sound Transmission Class*). À l'instar du STC et du FSTC (*Field Sound Transmission Class* - indice de transmission de son sur place), qui mesurent l'atténuation du son procuré par l'ensemble de séparation, l'ASTC est

<sup>3</sup> « (2) Les indices de transmission du son reposent sur les résultats d'essais de laboratoire les plus fiables dont on dispose, conformément aux détails d'exécution de la norme CSA-A82.31-M, « Pose des plaques de plâtre ». Certains essais peuvent donner des résultats légèrement différents à cause de la précision des mesures et des détails d'exécution qui diffèrent légèrement. Ces résultats ne doivent être utilisés que lorsque les détails d'exécution, y compris l'espacement des dispositifs de fixation et la structure portante, correspondent exactement aux détails des échantillons ayant fait l'objet des essais et sur lesquels s'appuient les indices. Les constructions qui ont un indice de transmission du son de 50 ou plus exigent la mise en place d'un joint d'isolation acoustique autour des boîtes de sortie électrique et des autres ouvertures ainsi qu'à la jonction des murs et des planchers, sauf pour la jonction des murs en béton et des murs de briques pleines. »

<sup>4</sup> « (3) Les indices de transmission du son ne sont valables que s'il n'y a ni fissures ni vides visibles. Les surfaces de blocs de béton doivent être enduites d'au moins 2 couches de peinture ou de tout autre produit de finition mentionné à la section 9.29. pour s'opposer à la transmission du son. »

<sup>5</sup> (4) Les matériaux absorbants comprennent les fibres de roche, de laitier, de verre ou cellulosiques et doivent remplir au moins 90 % du vide pour que l'indice de transmission du son soit obtenu. Pour obtenir l'indice de transmission du son, le matériau absorbant ne doit pas déborder des vides muraux au point de provoquer une pression importante vers l'extérieur sur le revêtement de finition. Si le matériau absorbant utilisé dans les constructions avec poteaux de tôle d'acier prend la forme d'un matelas, celui-ci doit être suffisamment large pour remplir le vide de l'âme d'un poteau de tôle d'acier à celle du suivant.

(5) Description des revêtements de finition [...] :



un indice numérique défini par la norme E336 de l'ASTM<sup>6</sup>. En règle générale, l'ASTC est inférieur au STC ou au FSTC de l'ensemble de séparation, voire considérablement inférieur pour certaines combinaisons d'ensembles.

### **Anthony O'Driscoll**

- [58] Anthony O'Driscoll est employé de l'entrepreneur général qui a effectué les travaux pour l'Entrepreneur, il est qualifié dans les courriels produits en pièce A-8 de directeur de construction chez Geniex, Construction Ingénierie.
- [59] Il a pris les photographies produites en E-16, qui montrent la membrane reflexor pour l'insonorisation, les barres résilientes pour l'insonorisation.
- [60] Les extraits produits en E-19 du plan produit en B-2 montrent la composition détaillée des murs.
- [61] Il a effectué des visites de chantier hebdomadaires pour contrôler la qualité des travaux.
- [62] Ses photos et ses constatations démontrent que les travaux effectués l'ont été conformément aux plans.
- [63] Considérant la complexité « higher than normal » du projet, il a dû effectuer sa surveillance en conséquence.

### **Yvon Lefebvre**

- [64] Yvon Lefebvre a témoigné comme témoin expert acousticien, il est d'abord appelé comme témoin par l'Entrepreneur.
- [65] C'est lui (sa firme) qui a été mandaté par l'Administrateur pour effectuer les tests acoustiques avant les décisions de ce dernier des 10 et 23 octobre 2018.
- [66] Son rapport est daté du 21 septembre 2018 (pièce E-4), intitulé *CALI Les Conceptions Acoustiques Lefebvre Inc., Système d'insonorisation haut de gamme, Rapport acoustique, préparé pour Monsieur Normand Pitre, Conciliateur, [...] Étude acoustique sur les bruits aériens, Entre les condos / numéros 301 et 201/ numéros 202 et 201/ et Corridor et 202 / du [...]*
- [66.1] note du Tribunal d'arbitrage : comme le soussigné l'a déjà signalé, son tableau 1 parle d'un test entre le corridor et le condo #201 alors qu'à la lecture du rapport incluant sa page titre, le soussigné conclut qu'il faut lire au rapport, condo #202.
- [67] Son rapport conclut ainsi :
- [67.1] note du Tribunal : l'article A-9.11.1.1. 1) parle de murs, planchers et plafonds et l'article 9.11.2.1 du Code parle de « toute autre partie du bâtiment où il peut se produire du bruit » :

<sup>6</sup> « Cf. norme E 336-2005 d'ASTM International intitulée Standard Test Method for Measurement of Airborne Sound Attenuation between Rooms in Buildings ».



### Conclusion

*Le Code national du bâtiment 2010, article A-9.11.1.1. 1) exige un rendement minimum de ASTC 50 pour les bruits aériens des murs et plafonds mitoyens.*

*Nous avons obtenu pour la paroi A, un rendement normalisé d'ASTC 52, donc 2 points supérieurs au minimum exigé pour les murs mitoyens.*

*Nous avons obtenu pour la paroi B, un rendement normalisé d'ASTC 55, donc 5 points supérieurs au minimum exigé pour les murs mitoyens.*

*Nous avons obtenu pour la paroi C, un rendement normalisé de ASTC 45, donc 5 points inférieur au minimum exigé pour les murs mitoyens.*

[68] Yvon Lefebvre affirme à l'audience que :

[68.1] bien que son rapport fasse référence au Code national du bâtiment version 2010, les articles cités sont les mêmes que dans le Code version 2005, le même rendement cité est de 50 :

[68.1.1] note du Tribunal d'arbitrage : le soussigné a vérifié le CNB version 2010 et confirme que la version 2010 réfère aux mêmes normes (ASTM E-413, E-90 et E-336) et aux mêmes versions de ces normes que la version 2005 (ASTM E-413-04, E-90-04 et E-336-05) – ASTM signifie « American Society for Testing and Materials »;

[68.2] STC est une mesure de laboratoire, sur le chantier c'est le « A » mis en avant pour « Apparence », on mesure le rendement sur les lieux;

[68.3] on ne peut pas mesurer le STC pris en laboratoire dans un appartement;

[68.4] le test STC est fait en laboratoire, c'est seulement sur une grandeur X :

[68.4.1] pour les acheteurs, pour la réalité il faut s'assurer que tout est bien étanche, cela change dans un appartement si on a un mur de 100 pi<sup>2</sup> et un autre de 200 pi<sup>2</sup>;

[68.4.2] l'architecte doit s'assurer de tenir compte de la dimension du mur dont l'insonorisation change pour 8 pieds de haut ou 12 pieds de haut;

[68.4.3] il y a aussi une différence à tenir compte selon la distance entre les barres résilientes et la longueur des vis;

[68.4.4] il y a toutes sortes de qualité pour les coupe-son;

[68.4.5] quand on mesure sur le chantier il peut y avoir des déficiences c'est pour cela qu'on met 5 points de plus de décibels sur le chantier par rapport aux mesures du laboratoire;

[68.5] il va toujours mesurer l'ASTC dans un appartement, pas le STC;

[68.5.1] il « suit la méthode » pour effectuer les tests, c'est le logiciel qui calcule le résultat, si un mur a 100 pi<sup>2</sup> et un autre de 200 pi<sup>2</sup> c'est sûr que le mur est plus faible, l'architecte doit en tenir



compte, le STC est une référence dans la vie, faut penser à ce qu'on fait;

[68.5.2] c'est toujours la même méthode, une en laboratoire, l'autre sur le chantier;

[68.6] il a calculé l'ASTC à la paroi C (rapport, pièce E-4) pour déterminer l'efficacité entre le corridor et la chambre, pour déterminer ce que l'humain vit dans la chambre;

[68.7] les parois A (52) et B (55) sont conformes au Code national du Bâtiment.

[69] L'expert affirme :

[69.1] qu'avant 2011, au lieu du « A » avant l'acronyme on parlait de « F » pour « Field », dans le temps, le test pour le FTSC demandait qu'on enlève les meubles dans l'appartement sinon cela faussait la lecture, depuis avec les tests ATSC on peut laisser les meubles sur place;

[69.2] qu'au final, les tests en FTSC et ATSC n'ont « pas de grandes différences » quant au résultat, on parle d'un point de différence,

[69.2.1] pour affirmer plus tard dans son témoignage que pour les bruits aériens, il n'y a pas de différence.

[70] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire, il ajoute à l'audience que :

[70.1] son mandat était d'effectuer ces tests acoustiques et non pas d'aller sur tous les murs, d'y faire des trous pour voir si les barres résilientes sont à quelles distances (cela change si elles sont à 24 pouces ou 16 pouces) ou si les poteaux sont aux 16 pieds ou 24 pieds, ce qui entraîne aussi une différence;

[70.2] « la membrane reflexor, c'est de la [...] <sup>7</sup>, ça prend une membrane lourde, faut un poids, c'est la masse qui fait que ça insonorise »;

[70.3] malgré le Code, les indices de 50 à 54 sont économes, de 56 à 58 (puis il dira entre 55 et 59) sont optimales, ceux de 60 à 64 sont du haut de gamme, donc :

[70.3.1] la paroi A, indice 52, est économe;

[70.3.2] la paroi B, indice 55, est optimale;

[70.3.3] la paroi C, indice 45, est bas de gamme.

[71] En ré-interrogatoire, l'Entrepreneur lui demande s'il n'aurait pas fait d'expertise pour vérifier s'il y avait l'indice FITS 56, et l'expert Lefebvre répond qu'il ne l'a pas fait.

[72] Il réitère avoir fait les tests en « A » et non en « F », mais que c'est la même chose, depuis 2011, les logiciels utilisés lors de ses tests donnent les résultats en « A », pas en « F ».

<sup>7</sup> Dans le but de maintenir le niveau des débats, le Tribunal d'arbitrage donne dans le présent renvoi, la définition du mot utilisé par l'expert à l'audience qui signifie « morceau d'étoffe sans valeur ».



## Pascal Cormier

- [73] Pascal Cormier est un des administrateurs de l'Entrepreneur, qui est un promoteur.
- [74] Il a contracté l'ensemble des services professionnels avec un ingénieur, un architecte (Shed/Renée Mailhot) et un entrepreneur général et débuté les travaux en septembre/octobre 2016.
- [75] Bien qu'il soit allé sur le chantier, il avait donné mandat à l'architecte d'effectuer les visites de chantier.
- [76] Lui-même, il n'a pas une formation d'architecte, l'Entrepreneur voulait un produit qui corresponde à certains standards, et ce qu'ils ont demandé au niveau de l'insonorisation a été approuvé « par nos architectes ».
- [77] Le devis (pièce B-1) des architectes de la Shed prévoit une insonorisation des murs à l'indice FITS 56, cette information a été communiquée aux acheteurs :
- INSONORISATION
- composition des murs et plafonds-plancher qui répond aux **normes élevées d'acoustique**
- [...] **murs (indice FITS 56)** (nos caractères gras)
- [78] A la vue de l'extrait du plan produit en E-19 (ex E-13 dans le cartable), qui montre la composition acoustique de la cloison mitoyenne C-6 Indice ITS 58 et de la cloison mitoyenne – composition acoustique porteuse C-7, indice ITS 58, il affirme qu'il s'agit bien des plans des architectes mandatés mais il n'a pas personnellement l'expertise pour en comprendre les détails.
- [79] Il ajoute que l'agent chargé des ventes a transmis les plans en pdf (pièce B-2) aux acheteurs.
- [80] Son objectif était « 56 », au début pour s'assurer d'avoir le « 50 » prévu au Code, il faut viser un indice supérieur à « 55 », et les plans ont été conçus pour atteindre « 58 ».
- [81] Il n'a pas effectué de test d'insonorisation vivant à établir la conformité à un indice mais il s'est déjà rendu sur place pour effectuer des vérifications quand il avait été au courant de l'insatisfaction de certains propriétaires.
- [82] Dans la rédaction de la lettre du 14 juillet 2017 (pièce E-7) qu'il a signée, pour affirmer :
- Normes acoustiques FITS 56 : Nous confirmons que les travaux d'insonorisation ont été faits en conformité avec les plans de la Shed et respecte la norme acoustique FITS 56
- il a consulté les plans de la Shed (architectes), la *norme* FITS 56 réfère à la conception du mur pour le respect du Code national du bâtiment, pour s'assurer d'une conformité il faut viser plus haut.



- [83] Il n'était pas présent à l'expertise d'Yvon Lefebvre le 19 septembre 2018 mais Denis Chalut si.
- [84] Suite à la première décision du 10 octobre 2018 :
- [84.1] il n'a pas envoyé d'information supplémentaire à l'inspecteur-conciliateur avant qu'il ne rende sa décision du 23 octobre 2018;
- [84.2] l'inspecteur-conciliateur n'a pas communiqué avec lui pour avoir des commentaires supplémentaires.
- [85] Quand il a vu la décision du 23 octobre alors qu'il n'avait pas été entendu il est allé en arbitrage, il avait pourtant trente jours à partir du 10 octobre pour aller en arbitrage sur la première décision mais à la place, il y a une nouvelle décision qui révisait la première décision sans qu'il ait été entendu, cela a un impact économique pour lui.
- [86] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire :
- [86.1] d'où vient ce qui est au devis (pièce B-1) FITS 56, si cela vient des plans de l'architecte Shed (nos surlignés):

INSONORISATION

- système très performant pour une réduction des bruits d'impact
  - composition des murs et plafonds-plancher **qui répond aux normes élevées d'acoustique**
  - plafonds-plancher
  - chape de béton 1½"
  - membrane sonopro de MSL
  - contre plaqué embouté ⅝"
  - poutrelles ajournées en bois 12" ep.
  - isolant à la cellulose
  - membrane pare-vapeur
  - barres résilientes @ 16" c-c
  - gypse type x ⅝"
- murs (indice FITS 56)**

il répond que oui, suite aux échanges avec ses architectes;

- [86.2] s'il comprend la différence entre la mention FITS 56 sur B-1 (devis) et ITS 58 sur les plans en B-2, il répond que « *pour être honnête je ne maîtrise pas les détails techniques* » mais c'est l'architecte de la Shed qui s'occupait de cela;
- [86.3] quant à sa lettre de confirmation du 14 juillet 2017 (pièce E-7), il répond que :
- [86.3.1] l'idée était de reproduire ce qui était au moment de la vente, d'après les plans, confirmant ce qu'était les murs;
- [86.3.2] il n'avait aucune raison de croire qu'il y avait une déficience, l'architecte avait effectué quatorze visites du chantier, l'Administrateur a effectué sa visite, il y a de nombreuses photos;



[86.3.3] il ajoute que personne n'avait effectué de test acoustique avant cette lettre de confirmation du 14 juillet 2017.

### Denis Chalut

[87] Denis Chalut est administrateur de l'Entrepreneur.

[88] Il était présent aux tests acoustiques du 19 septembre 2018; hormis pour les trois endroits cités au rapport d'expert (E-4), il n'est pas au courant si d'autres tests furent effectués, et lui, il n'a pas demandé d'autre(s) test(s).

[89] Il dit que sur réception du courriel du Bénéficiaire (suite à la décision du 10 octobre), ce dernier ne lui a pas dit en quoi le bâtiment n'était pas conforme à la *norme* FITS 56.

[90] Il croyait que la décision du 10 octobre 2018 était finale et que le Bénéficiaire aurait dû aller en arbitrage quand son représentant a envoyé son courriel.

[91] L'Inspecteur-conciliateur ne lui a pas demandé de renseignements supplémentaires avant l'émission de sa nouvelle décision du 23 octobre.

[92] Il ajoute que le 10 octobre 2018 la décision portait sur un mur qui n'avait pas ATSC 50 et le 23 octobre c'est maintenant tous les murs qu'il faut vérifier pour vérifier la *norme* à FITS 56 :

[92.1] il y a renversement du fardeau de la preuve où on demande de prouver la conformité de tous les murs;

[92.2] et suite à la décision finale du 10 octobre on ne pouvait pas ajouter d'autres pièces [en preuve] comme l'a fait le Bénéficiaire.

### Paule Bélanger

[93] Paule Bélanger est membre du C.A. du Bénéficiaire, c'est elle qui a traité du dossier depuis 2017.

[94] Elle a acheté sur plans, son unité de copropriété dans le bâtiment.

[95] Elle était attirée par la qualité du projet, elle « adore le travail de la Shed » (au moment de l'achat).

[96] Elle a reçu le devis pièce B-1 dès le début.

[97] Dans son unité, la majorité des problèmes sont à partir de sa chambre à coucher, elle entend le chat du voisin.

[98] Sa chambre est visible sur le plan pièce B-2, page 9/26, App E.-

[98.1] le Tribunal remarque sur les plans que son unité est tête-bêche avec l'unité voisine sur son étage, la cuisine de l'une étant vis-à-vis la chambre à coucher de l'autre; sur les autres étages les unités ne sont pas tête-bêche.

[99] Elle entend le voisin parler, le son de la clé, elle a dû faire une entente sur la façon de vivre de l'un et de l'autre pour éviter d'être dérangée par le bruit.



- [100] Les autres unités ont aussi des problèmes, lors des tests ils ont été à même de le constater, c'est la même structure partout, toutes les chambres à l'avant semblent problématiques.
- [101] Elle réfère au rapport de pré-inspection du 6 décembre 2017 (pièce A-5, pages 71 à 76 (avec photos)), qui fait part des nombreux problèmes et qui conclut à plus reprises « consulter un expert dans ce domaine au sujet de ces observations pour des expertises approfondies, **incluant un rapport écrit et signé**. Apporter tous les correctifs nécessaires. » et à la réclamation du 18 mars 2018 (pièce A-6, p. 14 et 15).
- [102] Après sa réclamation, il y a eu une réunion avec un acousticien, l'architecte, l'Entrepreneur mais ça a fini en queue de poisson -
- [102.1] le Tribunal d'arbitrage ajoute ne pas mettre dans la preuve du dossier le contenu des discussions tenues lors de cette réunion, ce sont en droit des discussions privilégiées visant à régler un litige, faire autrement serait décourager les parties à discuter pour essayer de régler entre elles leurs différends sans passer par les tribunaux.
- [103] Quant aux témoignages qu'elle a entendus plus tôt à l'audience, la représentante du Bénéficiaire affirme ne pas avoir acheté son unité sur la promesse d'un ITS 56 dans le but d'avoir la norme du Code à 50, ou sur une conception de matériaux ITS 58 pour avoir un résultat en bas de ITS 56, elle n'a jamais entendu parler de cela avant d'acheter, on ne lui a « jamais promis un truc de base ».
- [104] Pour elle, ça prend expertises acoustiques supplémentaires pour les travaux correctifs à être effectués.
- [105] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, elle affirme :
- [105.1] elle n'a pas effectué de test quant à la « norme 56 » mais « *on nous l'avait promis* », ni effectué d'autre test en insonorisation;
- [105.2] elle était au courant qu'elle serait contigu à une cuisine quand elle a déposé son offre d'achat;
- [105.3] elle n'a pas altéré ou changé ses murs.

## Normand Pitre

- [106] Normand Pitre est l'inspecteur-conciliateur qui a effectué les inspections et rédigé pour l'Administrateur les décisions suite à la réclamation du Bénéficiaire.
- [107] Avant sa première décision du 11 juillet 2018, à sa première rencontre lors de son inspection le 13 juin, il a demandé à l'Entrepreneur s'il avait des documents pour traiter cette réclamation pour l'insonorisation et il n'a rien reçu comme document de sa part.
- [108] Il a rendu une décision dans laquelle il se dit non qualifié et que l'Administrateur mandaterait un expert pour obtenir une analyse acoustique.



[109] Il a demandé à la firme retenue, des tests à trois endroits que le Bénéficiaire avait identifiés.

[110] Il ne se souvient pas s'il avait à l'esprit en donnant le mandat, l'ITS 56 (« *je ne m'en souviens pas* ») -

[110.1] pour rappel, à la page 16 sur 33 de sa décision du 11 juillet 2018 (pièce A-12), il y est transcrit *norme ITS 55 promise* :

ADDENDA SECTION 3 Formulaire de réclamation GCR [...] INSONORISATION L'entrepreneur P10 refuse de reconnaître les divers problèmes d'insonorisation et de procéder à des tests acoustiques complets avec rapport signé démontrant le **respect de la norme ITS 55 promise** par celui-ci. (nos soulignés)

[110.2] l'Administrateur avait reçu le courriel du Bénéficiaire du 19 mai 2018 (pièce A-7) à l'Entrepreneur (Denis Chalut) avec en c.c. Francis Kpako, technicien aux réclamations, GCR (Administrateur) :

Le promoteur P10 prétend respecter **la norme ITS 56 promise**, bien que des problèmes d'insonorisation aient été démontrés [...]

[111] Sur réception de la décision du 10 octobre, la représentante l'a avisé qu'on lui avait promis ITS 56, « *pour cette raison j'ai dû modifier dans le même ordre d'idée, je n'ai pas renversé mais complémenté, pas selon le code mais selon les promesses sur l'acoustique* ».

[112] Il n'a pas eu de contacts avec l'Entrepreneur après le 10 octobre avant de rendre sa décision le 23 octobre -

« *non car le document [joint au courriel de Paule Bélanger du 15 octobre, pièce E-6] venait de P 10 [l'Entrepreneur] pour moi ça confirmait leur décision, elle était en droit de s'[y] attendre* ».

### Contre-preuve de l'Entrepreneur

[113] Pascal Cormier affirme qu'il y a une différence entre la composition d'un mur et la performance finale, « *nous on visait à 56* ».

[114] Il ajoute que si le soussigné donne raison au Bénéficiaire il faudrait ouvrir tous les murs pour vérifier s'il y a conformité partout, ce qui aura de grandes conséquences économiques.

### Plaidoiries

#### L'Entrepreneur

[115] Le Tribunal d'arbitrage a d'abord posé la question :

[115.1] s'il décidait que la décision du 23 octobre 2019 devait être annulée parce que la décision du 10 octobre 2018 aurait dû être portée en arbitrage, pourquoi ne pas être pratique pour éviter des frais car le délai de trente jours pour porter une décision en arbitrage n'est pas de rigueur.



[116] L'Entrepreneur n'est pas d'accord, il considère que :

[116.1] ce n'est pas équitable, l'Entrepreneur se trouvant à avancer une partie des frais<sup>8</sup>, alors que si le Bénéficiaire porte la décision en arbitrage, l'Entrepreneur n'a pas le fardeau financier d'avancer ces frais et cette deuxième décision lui cause un fardeau par rapport à l'Administrateur et aux tests qu'il doit effectuer sur toutes les cloisons;

[116.2] la deuxième décision ordonne à effectuer des travaux sur toutes les cloisons et non seulement sur une paroi comme pour la première.

[117] Il produit les documents suivants en plaidoirie, ainsi qu'une plaidoirie écrite, tous lus pendant le délibéré :

[117.1] 1. Extrait du Règlement modifiant le Code de Construction, D 347-2015 (2015) GOQ, 17;

[117.2] 2. *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile et Madame Salima Ould-Yahia c. 9256-4103 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*<sup>9</sup> (note du Tribunal d'arbitrage : décision du soussigné sur les bruits d'impact);

[117.3] 3. *Les Habitations La Rémoise inc. et Les Constructions De Castel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>10</sup> (décision commentée au paragraphe [217]);

[117.4] 4. *Céline Héroux et Constructions Kiraction et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*<sup>11</sup> « [50] Le seul test qui a été effectué et sur lequel aucune preuve contradictoire n'a été présentée, indique un résultat de 60 en ce qui concerne le facteur ITS. La norme minimale prévue au Code du Bâtiment étant de l'ordre de 50 [...] »;

[117.5] 5. *Santina Porco et James Miguel et les Projets Immobiliers Badalone et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>12</sup> (décision commentée au paragraphe [216]);

[117.6] 6. *Warren Roll & Kelly Goodman & Syndicat de Copropriété du 2201 au 2221 Harriet-Quimby c. Groupe Maltais (97) Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ.*<sup>13</sup> (décision commentée au paragraphe [218]);

[117.7] 7. *SDC 780-784 rue Maclaren est c. Construction J.P.B. Bouwman & Fils inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. Ès qualité*

<sup>8</sup> *Règlement* article 117.1. **Lorsque le demandeur est l'entrepreneur** et que l'organisme d'arbitrage demande une provision pour frais, celle-ci doit être acquittée dans les 30 jours de cette demande de provision, à défaut de quoi, la demande d'arbitrage est considérée abandonnée par l'entrepreneur.

<sup>9</sup> CCAC S17-100301-NP et S17-100601-NP, 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>10</sup> GAMM 2009-09-2015, 19 février 2010, Claude Dupuis, arbitre.

<sup>11</sup> CCAC S15-061901-NP, 7 juin 2016, M<sup>e</sup> Errol Payne, arbitre.

<sup>12</sup> SORECONI 050628002, 12 février 2007, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>13</sup> SORECONI 060224001, 6 juin 2006, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.



*d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat Inc.*<sup>14</sup>  
(commentée au paragraphe [219]);

[117.8] 8. *Savard c. Syndicat des copropriétaires Les Cours centrales phase II*<sup>15</sup>  
(citée au paragraphe suivant);

[117.9] 9. Extraits du CNB 2005 sur « Mains Courantes ».

[118] L'Entrepreneur poursuit en plaidant que :

[118.1] le Code national du bâtiment dit que l'on peut utiliser la norme E 90 ou E 336 de façon interchangeable;

[118.2] en 2005 on ne parlait pas de ASTC mais de FSTC et la norme précise en 2005 est celle de 50 FSTC ou aujourd'hui 50 ASTC;

[118.3] en tout moment les décisions ont pris la norme du Code qui est la seule source normative, la seule norme;

[118.4] bien qu'elles traitent de contrats différents, les décisions qu'il a soumises disent que la règle de l'art n'est pas la source à considérer quand la norme est précise dans le CNB;

[118.5] dans l'affaire *Savard c. Syndicat des copropriétaires Les Cours centrales phase II*<sup>16</sup> le juge écrit [30] *l'expert indique [...] l'indice d'affaiblissement au bruit aérien de la cloison testée est de ASTC56, ce qui excède l'indice d'au moins 50 ASTC exigé par le Code national du bâtiment* et que l'expert – architecte du projet a affirmé [50] *les cloisons extérieures des unités possèdent un niveau acoustique suffisant pour rencontrer ou même dépasser les valeurs requises par la réglementation;*

[118.6] l'expert Lefebvre :

[118.6.1] a dit que les résultats en FITS et en AITS « peuvent être différents »; et

[118.6.2] il a dit qu'il était d'accord avec le rapport (pièce E-17, envoyée sous E-11), intitulé « *Isolation aux sons aériens dans l'immeubles d'habitation* » par J.D. Quirt et T.R.T. Nightingale, du Conseil national de recherches du Canada qui dit que le ASTC est plus bas que le FSTC donc :

118.6.2.1. « il a donné son accord que le ASTC est en général plus bas que le FSTC »;

118.6.2.2. « donc il est possible que l'Entrepreneur ait respecté la norme »;

[118.7] le devis B-1 parle d'un FITS 56, l'Entrepreneur a confirmé que les plans et les matériaux utilisés donnaient un indice FITS 56 et l'architecte Mailhot a expliqué qu'elle avait calculé son indice pour avoir ITS 58 et

<sup>14</sup> SORECONI 161703001 18 novembre 2016, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre.

<sup>15</sup> 2011 QCCS 2176 (Hon. Steve J. Reimnitz, J.C.S.).

<sup>16</sup> 2011 QCCS 2176 (Hon. Steve J. Reimnitz, J.C.S.).



qu'aucun témoin n'est venu contredire que les plans n'avaient pas été suivis lors des travaux;

[118.8] il n'y a aucune contre-preuve par le Bénéficiaire ou la Garantie quant à un autre indice d'atténuation du son, pour affirmer que l'engagement contractuel n'avait pas été suivi il aurait fallu une preuve, la seule preuve est une mesure en ASTC, aucune en FSTC, les tests de l'expert Lefebvre confirment la conformité sauf pour la paroi C, c'est la seule preuve au dossier;

[118.9] l'engagement était en FITS et le Bénéficiaire avait le fardeau de prouver une contravention au contrat, il n'y a aucune preuve d'une contravention contractuelle, car le test est en ASTC;

[118.10] on ne peut pas extrapoler car la garantie contractuelle est en FITS, le FITS est l'indice de composition du mur et non le résultat sur le terrain (*sic!*);

[118.11] « *en quoi l'Entrepreneur n'a pas rempli ses engagements, je ne peux pas y répondre, car il n'y a aucune preuve d'une contravention* »;

[118.12] l'architecte a expliqué la façon de calculer, il n'y a aucune preuve que les murs n'ont pas été construits selon les plans, aucun test n'a été fait sur la structure, la seule preuve est trois prises de son;

[118.13] à défaut de preuve, le Tribunal d'arbitrage n'a pas le choix de considérer autre chose que l'absence de contravention à l'engagement contractuel;

[118.14] qui plus est, l'acheteur ne connaît pas la différence entre ITS, FITS, etc., donc il ne peut pas dire que c'était un engagement;

[118.15] ici on essaie de renverser le fardeau de la preuve en obligeant de faire un test;

[118.16] on ne peut pas ignorer de façon arbitraire les différences entre FITS, ATSC, etc. alors que la source normative est FITS et il n'y a aucune preuve d'une contravention à une norme FITS;

[118.17] quant à l'équité, on ne peut pas juger dans un vase clos, on invite le Tribunal à faire comme une entorse aux conséquences énormes;

[118.18] laisser la décision du 23 octobre en vigueur, c'est imposer le fardeau de la preuve à l'Entrepreneur, alors qu'il appartenait au Bénéficiaire d'aller en arbitrage suite à la décision du 10 octobre et c'est le Bénéficiaire qui aurait alors le fardeau de la preuve.

[119] Dans sa plaidoirie écrite, les éléments non cités ci-haut mentionnent :

[119.1] le présent arbitrage ne vise que les bruits aériens et non les bruits d'impact – le Tribunal d'arbitrage est totalement d'accord avec ce point, il n'y a aucune décision de l'Administrateur quant aux bruits d'impact, aucun différend à trancher sur cet aspect;



[119.2] la détermination du ITS selon les normes (paragraphe 15 et 16 de sa plaidoirie écrite) – le Tribunal d'arbitrage ne peut accueillir une plaidoirie sur le contenu des normes E 413, E 90 et E 336 auxquelles réfèrent le Code national du bâtiment, quand le contenu plaidé est basé seulement sur des témoignages verbaux ou écrits, sans la production des normes elles-mêmes :

[119.2.1] c'est sur la base du contenu des normes applicables en matière de bâtiments qu'un tribunal d'arbitrage d'un Organisme accrédité par la Régie du Bâtiment en vertu de la *Loi sur le Bâtiment* et d'un *Règlement* que trois arrêts de la Cour d'appel ont jugé d'ordre public, doit rendre sa décision;

[119.2.2] le soussigné ajoute avoir dit à l'audience qu'il avait accès à ces normes à l'École de Technologie Supérieure (ÉTS – Université du Québec) et qu'il irait les consulter pendant son délibéré;

[119.2.3] le Tribunal reviendra sur cette plaidoirie aux paragraphes [185] et s. ci-après.

[120] La plaidoirie quant aux frais sera abordée dans la partie « Frais » (paragraphe [268] et s. ci-après).

## **Le Bénéficiaire**

[121] Le Bénéficiaire plaide que :

[121.1] c'est bien l'Entrepreneur qui avait le fardeau de prouver que l'insonorisation est correcte;

[121.2] l'Entrepreneur n'a produit aucune expertise;

[121.3] il a produit deux témoins dont le témoignage n'est pas probant car biaisé, soit l'architecte qui a approuvé les plans et le chargé de projet, et ni l'un ni l'autre ne va témoigner qu'on a fait un mauvais travail;

[121.4] la preuve est un rapport d'expertise, l'expert Lefebvre a effectué trois tests, qui démontrent tous que l'indice est de moins de 56 ou moins de 55 et moins;

[121.5] la preuve est que l'Entrepreneur a promis un indice, FITS 56 dans son feuillet prévente ou devis pièce B-1, et les plans (B-2) prévoient une construction ITS 58;

[121.6] malgré la norme du Code national du bâtiment d'un ASTC 50, l'atteinte d'un FITS 56 faisait partie du contrat de construction et des obligations de l'Entrepreneur et le défaut d'atteindre la performance est une malfaçon au sens du *Règlement*;

[121.7] l'attente réelle est l'objectif, la méthode des tests est superflue;



[121.8] l'Entrepreneur n'a sûrement pas promis 56 pour obtenir la norme minimale du Code à 50, c'est certain; il ajoute :

[121.8.1] que cette plaidoirie a déjà été rejetée dans la décision *Syndicat de la Copropriété du 117 et 119, rue Latouche, Québec c. Habitations Consultants H.L. Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*<sup>17</sup> dans lequel l'arbitre ordonne des tests acoustiques contre un entrepreneur qui plaidait que les normes du Code sont des exigences théoriques et non des exigences minimales;

[121.8.2] dans la décision *Syndicat de copropriétaires du Domaine du Rocher phase II et Construction Mont-Ste-Adèle Inc. et La Garantie Abrisat Inc.*<sup>18</sup>, l'arbitre rejette l'argument de la composition du mur et du résultat par « preuve théorique », vu la réclamation quant à l'existence d'un problème d'insonorisation;

[121.9] il cite la décision rendue par le soussigné dans *Les Entreprises Chapam Ltée c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., et Syndicat des Copropriétaires Condo « SO » Phase 2*<sup>19</sup>, qui cite la Cour d'appel dans *Contré c. L.B.C. Entrepreneur Général Inc.*<sup>20</sup> :

Il importe peu, à mon avis, que la responsabilité du constructeur-vendeur soit considérée sur la base des obligations d'un constructeur ou sur celle des obligations du vendeur. Dans un cas comme dans l'autre, son obligation contractuelle est de livrer un objet conforme à sa promesse, c'est-à-dire à la fois conforme au Code du bâtiment **ainsi qu'aux plans et devis** déposés pour l'obtention des permis de construction. (nos surlignés) ;

[121.10] il cite la décision rendue par notre collègue M<sup>e</sup> Reynald Poulain dans l'affaire *Geneviève Leclerc et Les Constructions du Sous-Bois (MP) Inc. et La Garantie Habitations du Québec Inc. (La Garantie Qualité Habitation)*<sup>21</sup> (note du soussigné : avec égards, cette décision concerne les bruits d'impact et le présent dossier traite des bruits aériens) l'arbitre a regardé l'assemblage prévu aux plans, alors que le présent dossier réfère à un « feuillet prévente » qui s'engage à un résultat, soit FITS 56;

[121.11] soit la décision du 23 octobre n'est pas une nouvelle décision mais un complément, soit qu'il s'agit d'une nouvelle décision qui contredit la première :

<sup>17</sup> SORECONI 121805001, 4 mars 2013, Tibor Holländer, arbitre.

<sup>18</sup> SORECONI 100211001, 18 juin 2012, Guy Pelletier, arbitre.

<sup>19</sup> CCAC S10-020901-NP, 10 décembre 2010, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>20</sup> 500-09-001987-924, 20 février 1998, jj. Beauregard, Brossard et Nuss (le juge Brossard n'étant dissident que sur le quantum).

<sup>21</sup> CCAC S12-070301-NP 6 novembre 2013, M<sup>e</sup> Reynald Poulain, arbitre.



[121.11.1] mais l'arbitre soussigné a le pouvoir en vertu de l'article 116 du *Règlement* de rendre une décision en équité pour régler dans le présent dossier le différend entre les parties;

[121.11.2] dans un cas ou dans l'autre le processus ne devrait pas porter préjudice au Bénéficiaire ;

[121.11.3] il cite la décision *SDC Les Condominiums Notre-Dame et Construction Marc Drolet et La Garantie Habitation*<sup>22</sup> rendue par notre collègue Jean Doyle à l'effet que l'arbitre peut aller sur le fond du litige sans renvoyer les parties à un autre arbitrage, le tout, basé sur l'article 116 du *Règlement* (l'équité) :

47. Le tribunal, considérant ce qui précède, compte tenu des délais courus déjà importants, s'autorisant de l'article 116 du *Règlement*, dans les circonstances particulières du dossier, que les parties doivent présenter rapidement leur preuve au mérite pour fins d'adjudication et ce, sans devoir reprendre tout le processus de dénonciation.;

[121.12] la seule raison de la malfaçon est le mauvais résultat, le vice de construction;

[121.13] il demande une ordonnance pour que l'Administrateur effectue une expertise sur l'insonorisation, n'ayant aucune confiance que l'Entrepreneur procédera avec diligence;

[121.14] il demande que le soussigné reste saisi du dossier en cas d'arbitrage(s) futur(s) sur cet immeuble -

[121.14.1] le Tribunal soussigné a demandé aux autres parties leur position à ce sujet, et personne n'a manifesté d'objection, le soussigné accueille cette demande.

## L'Administrateur

[122] L'Administrateur plaide que :

[122.1] la décision du 23 octobre est une décision supplémentaire à la décision du 10 octobre qui suivait la première du 11 juillet 2018, elle n'est pas un changement d'opinion;

[122.2] les deux décisions d'octobre sont basées sur la même expertise et il y a une information supplémentaire, mais c'est sur la même base;

[122.3] pour le préjudice à l'Entrepreneur, l'impact économique peut être très faible, car si on avait déposé une demande d'arbitrage pour la décision de juillet on se trouvait de toutes façons en arbitrage pour l'Entrepreneur, on ne pouvait pas s'en passer (d'un arbitrage);

<sup>22</sup> GAMM 2013-03-009, 1<sup>er</sup> février 2016, Jean Doyle, arbitre.



- [122.4] c'est un procès de novo, l'Entrepreneur peut déposer toute sa preuve;
- [122.5] quant à la décision du 23 octobre, il devait y avoir un résultat, FITS 56, la lettre du 14 juillet 2017 confirme la norme FITS 56, c'est écrit noir sur blanc et le devis remis lors de l'achat du condo, affirme aussi un mur avec FITS 56, pour l'Administrateur il s'agit d'un engagement sur un résultat et non une affirmation qu'il y a une différence entre des mesures de laboratoires et celui au condo;
- [122.6] l'Entrepreneur s'est engagé à FITS 56 même si la norme est de FITS 50, il ne s'est pas engagé à FITS 50 mais FITS 56,
- [122.6.1] si la méthode corrective appartient à l'Entrepreneur il doit fournir le résultat;
- [122.7] l'expert Lefebvre a constaté que les trois murs avaient FITS (*sic!*) 55, 52 et 45, « *j'ai demandé si les murs testés respectaient FITS 56 il a répondu non* »,
- [122.7.1] donc même s'il a fait les tests en AITS, le procureur de l'Administrateur a demandé si les murs respectaient FITS 56 et l'expert a dit non;
- [122.7.2] il y a une preuve de problématique, même si dans le laboratoire ça respectait le 56 ou 58, la preuve montre que le résultat est tout autre.

### Réplique de l'Entrepreneur

[123] L'Entrepreneur réplique :

- [123.1] qu'il n'y a pas de preuve sur le niveau de FITS, que les concepts ne peuvent pas être interchangeables, et il n'y a même pas de preuve qu'il y a une non-conformité du FITS;
- [123.2] que dans les décisions produites par le Bénéficiaire il y avait une preuve de malfaçon alors que dans notre dossier, il n'y a pas de faute, « ici on a fait le calcul de composition murale et on a construit selon la composition murale, c'est la garantie donnée » et il y a une absence de preuve de malfaçon;
- [123.3] l'Entrepreneur s'est exprimé que sa garantie était pour FITS 56, il a mis en place le mur promis;
- [123.4] et par ailleurs il n'y a **pas de malfaçons** par rapport au Code national du bâtiment à l'**exclusion de la paroi C** (*sic!*) les autres parois respectent le Code;
- [123.5] « *je réitère qu'il n'y a aucune preuve qui permette de conclure au non-respect de l'engagement de l'Entrepreneur et des sous-traitants.* ».



## DÉCISION

### Point 2 MAIN COURANTE DES ESCALIERS EXTÉRIEURS

[124] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage :

[124.1] quant à la main courante continue, accueille la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

[124.2] quant au manque d'espace derrière la rampe sur le garde-corps à droite, rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur;

#### Main courante continue

[125] D'une part, le Code national du bâtiment version 2005 ne prévoit qu'une seule main courante vue la largeur de l'escalier.

[126] La preuve démontre qu'il y a une main courante continue à gauche et c'est conforme vue la largeur de l'escalier.

[127] D'autre part, avec égards, l'argument de l'Administrateur à l'effet que cette main courante doit être à droite car rien n'indique laquelle est une main courante continue, cet argument n'est pas retenu, considérant l'absence de preuve d'une norme, document, étude, guide, etc., quant à la règle de l'art qui puisse supporter cette affirmation (gauche ou droite), en l'absence bien sûr d'un autre élément qui nous obligerait alors à y mettre la main courante continue.

[128] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est accueillie sur la main courante continue.

#### Espace de moins de 50 mm

[129] Le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation du Bénéficiaire et maintient la décision de l'Administrateur sur cet élément.

[130] Le Tribunal d'arbitrage est sensible à la preuve particulière dans ce dossier.

[131] La représentante du Bénéficiaire a témoigné à l'effet qu'un ami et elle-même se sont blessés.

[132] L'inspecteur-conciliateur a témoigné à l'effet que l'on pouvait s'y « arracher la main » - même si le soussigné comprend que c'est une expression pour dire se blesser la main.

[133] L'Entrepreneur a cherché à se justifier en alléguant être en règle sous le Code national du bâtiment qui mentionne 50 mm pour la main courante mais rien pour le garde-corps.

[134] Avec égards, le bâtiment livré ne peut pas être impropre à l'usage auquel il est destiné, comme c'est le cas en présence d'un piège comme dans le présent dossier.



[135] Dans l'arrêt *Banque de Nouvelle-Écosse c. Raymond*<sup>23</sup>, la Cour d'appel affirme :

« Le premier, qui est le moyen principal, tel que rédigé par l'appelante se lit comme suit :

« Le juge de première instance a tenté par tous les moyens de rattacher vice de construction à condensation, alors que la preuve démontre l'absence de faute de l'appelante-mise-en-cause aux normes de construction. »

Cet énoncé comporte un sophisme de droit. **Ce n'est pas parce qu'un objet a été fabriqué suivant les normes de construction** [note du soussigné : cette affirmation réfère ici à l'argument de l'Entrepreneur] **que l'acheteur ne pourra demander l'annulation de la vente, s'il s'avère qu'il est impropre à l'usage auquel il est destiné et pour lequel il a été acheté et vendu.** Ce que les intimés ont acheté, ce n'étaient pas des objets fabriqués conformément à certaines normes, mais ce qu'on leur a représenté comme étant des maisons mobiles et, partant, des bâtiments destinés à l'habitation. » (nos caractères gras)

[136] L'article 9.8.7.5 1) du Code National du Bâtiment, dit, sous le titre « Conception ergonomique », *Le dégagement entre les mains courantes et toute surface située derrière elles doit être d'au moins 50 mm.*

[137] Le Tribunal d'arbitrage n'est pas au courant d'une décision ou autre document qui supporterait une affirmation de tolérance admissible sans espace de 50 mm pour un garde-corps dans un cas où la preuve montre que c'est un piège où on peut se blesser.

[138] Le Tribunal conclut à la présence de la malfaçon car l'ensemble de la preuve offerte a permis au Bénéficiaire et l'Administrateur de remplir leur fardeau de preuve quant à la présence d'une malfaçon.

[139] Par conséquent, vu la preuve, dans un souci de sécurité, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée, la décision de l'Administrateur est maintenue et la réclamation du Bénéficiaire est accueillie.

[140] Le garde-corps à droite, aussi appelé « main courante » à l'audience, devra en tout temps comporter un dégagement d'au-moins 50 mm avec toute surface située derrière lui.

## Point 8 INSONORISATION

[141] L'Entrepreneur ayant soulevé plusieurs arguments pour rejeter les décisions rendues par l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage rend ici sa décision en deux grandes parties :

[141.1] première partie, sans se prononcer dans cette première partie sur les aspects techniques de l'insonorisation, la demande de l'Entrepreneur d'annuler la décision du 23 octobre 2018 sur la base du fait que la décision du 10 octobre 2018 aurait été une décision finale;

[141.2] deuxième partie, le fond des différends.

<sup>23</sup> 1987 QCCA 294.



## PREMIÈRE PARTIE – le Tribunal d'arbitrage a compétence juridictionnelle pour trancher le fond du différend sur l'insonorisation

[142] Que-

[142.1] la décision du 23 octobre soit valide malgré la décision du 10 octobre 2018; ou

[142.2] invalide à cause de la décision du 10 octobre 2018,

le Tribunal d'arbitrage a pleine compétence juridictionnelle pour trancher le fond du différend sur l'insonorisation qui lui est soumis.

[143] L'Administrateur avait omis de trancher une question qui avait été soulevée à bon droit dans les procédures car avant de rendre sa décision basée uniquement sur le Code national du bâtiment le 10 octobre, il avait dans son dossier :

[143.1] le courriel de la représentante du Bénéficiaire du 19 mai 2018 (pièce A-7) à l'Entrepreneur (Denis Chalut) en mettant en c.c. Francis Kpakko, technicien aux réclamations, GCR :

Le promoteur P10 prétend respecter **la norme ITS 56 promise**, bien que des problèmes d'insonorisation aient été démontrés [...]

[143.2] le formulaire de réclamation (Annexe A, page 16 sur 33, décision du 11 juillet 2018, pièce A-12, ce qui suit est une *transcription* dans la décision, le formulaire n'étant pas produit au dossier) :

### INSONORISATION

L'entrepreneur P10 refuse de reconnaître les divers problèmes d'insonorisation et de procéder à des tests acoustiques complets avec rapport signé démontrant le respect de la **norme ITS 55 promise** par celui-ci. De plus, ces problèmes ont été constatés par l'inspecteur (voir rapport inspection parties communes p 70 à 74).

[144] Le Tribunal d'arbitrage agirait à l'encontre du *Règlement* s'il accueillait la demande de l'Entrepreneur de ne pas se saisir du fond du différend sur l'insonorisation en renvoyant les parties à leur situation au 10 octobre 2018 et en les obligeant, comme le demande l'Entrepreneur, à reproduire leur preuve et leur plaidoirie déjà produite devant le soussigné à l'audience, considérant les arrêts de la Cour d'appel du Québec quant à la procédure d'arbitrage prévue au *Règlement* et quant à la définition du mot « différend » contenu au *Règlement*.

[145] Le présent recours est en vertu du *Règlement*, il est à l'encontre de l'Administrateur qui cautionne les obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur, le présent recours n'est pas un recours de droit commun contre l'Entrepreneur mais vise à mettre en œuvre la garantie prévue au *Règlement*.

[146] Comme le rappelle la Cour supérieure dans l'affaire dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>24</sup>:

<sup>24</sup> 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.); cité avec approbation par la Cour d'appel dans *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094.



[66] En d'autres termes, en ce qui concerne l'exécution de la garantie, le *Règlement* n'offre pas un choix entre l'arbitrage et le recours aux tribunaux de droit commun. Il attribue une compétence exclusive à l'arbitre **en regard de l'exécution de la garantie** et sa décision à cet égard est finale et sans appel.

[147] La Cour d'appel dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*<sup>25</sup> écrit :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La **procédure d'arbitrage expéditive** prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public<sup>[5]</sup><sup>26</sup>, le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. [...]

[148] La Cour d'appel réitère sa position en 2018 dans l'arrêt *3223701 Canada inc. c. Darkallah*<sup>27</sup> :

[21] Par leur recours en Cour supérieure, les intimés recherchent un remède qu'ils n'auraient pu obtenir au moyen d'un arbitrage prévu dans le *Règlement*, soit la résolution de la vente et l'octroi de dommages-intérêts. Il est en effet acquis au débat que ni l'administrateur ni l'arbitre nommé sous le *Règlement* ne peuvent ordonner l'« annulation » de la vente<sup>[8]</sup><sup>28</sup>. **La procédure expéditive prévue au Règlement vise la réparation des malfaçons, ce qui constitue un complément à la garantie contre les vices cachés prévue dans le C.c.Q.** <sup>[9]</sup><sup>29</sup>.

[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler<sup>[10]</sup><sup>30</sup>. La garantie réglementaire n'écarte pas pour autant la garantie légale contre les vices cachés stipulée dans le C.c.Q. : elle vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit<sup>[11]</sup><sup>31</sup>.

[23] Cet avantage inclut l'intervention de l'administrateur qui s'est obligé à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui

<sup>25</sup> 2013 QCCA 1211.

<sup>26</sup> [5] : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*. Voir aussi *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*, 2011 QCCA 56, paragr. [13]; *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. [11].

<sup>27</sup> 2018 QCCA 937.

<sup>28</sup> [8] Le procureur de l'appelante a d'ailleurs admis ce point à l'audience du 26 janvier 2016 devant la juge Therrien.

<sup>29</sup> [9] *Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, *supra*, note 4, paragr. 18 : « La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est [...] un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil* ».

<sup>30</sup> [10] Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, n°311, p. 445 : « Grâce au plan de garantie, le bénéficiaire jouit d'une protection complémentaire à celle du *Code civil*; il a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler; ce plan lui procure « le meilleur des deux mondes » [...] ».

<sup>31</sup> [11] G. Doyon et S. Crochetière, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 26-27 : « Cette garantie réglementaire [...] ne remplace en aucun cas le régime légal de garantie de l'entrepreneur et du vendeur professionnel prévu au Code civil du Québec. »



adhèrent à son plan[12]<sup>32</sup>, ce qui permet au bénéficiaire d'exercer un recours contractuel direct contre lui[13]<sup>33</sup>. [...]

[149] L'article 106 du *Règlement* stipule ce qui suit :

**106.** Tout **différend portant sur une décision de l'administrateur** concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la **compétence exclusive de l'arbitre** désigné en vertu de la présente section. Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:  
1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur; [...]

[150] Pour la Cour d'appel dans l'arrêt *Desindes*, le différend à trancher n'est pas fonction de la seule réclamation du Bénéficiaire mais le produit de l'insatisfaction de l'Entrepreneur face à la décision prise par l'Administrateur.

[151] La Cour d'appel affirme dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>34</sup>:

[32] [...] On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant.[...]

[33] Je conclus de ce qui précède que le **différend** n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; **qu'il est le produit de l'insatisfaction** du bénéficiaire **ou de l'entrepreneur** face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur[11]<sup>35</sup>, et que **ce différend**, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le **sera par la décision d'un arbitre** qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie[12]<sup>36</sup>; enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le *Règlement*.

[152] Ce jugé est repris, entre autres, le 15 janvier 2019 par la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart*<sup>37</sup>;

[27] Le fait pour GCR de ne pas avoir traité, le 3 février 2016, l'ensemble de la demande du bénéficiaire, ce qui comprenait la dénonciation d'octobre 2015, ne peut servir de fin de non-recevoir à la juridiction de l'arbitre. Cette question est au cœur de la compétence de l'arbitre et sa décision est raisonnable.

[30] [...] Le différend qu'il doit trancher n'est pas fonction de la seule réclamation du bénéficiaire. **Peu importe le libellé de la demande, c'est la nature de celle-ci qui compte.**

<sup>32</sup> [12] *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. 12; P.-G. Jobin et M. Cumyn, *supra*, note 10, n°312, p. 448.

<sup>33</sup> [13] *Règlement*, *supra*, note 3, article 74.

<sup>34</sup> AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

<sup>35</sup> [11] Paragraphe 18, 7<sup>o</sup> du *Règlement*.

<sup>36</sup> [12] Articles 19, 20 et 21 du *Règlement*.

<sup>37</sup> 2019 QCCS 40 (Danielle Mayrand, J.C.S.).



[153] Le 19 juillet 2019, notre collègue Michel A. Jeannot rappelle quant à lui, dans l'affaire *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC De La Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*<sup>38</sup> :

[89] Certaines décisions (très) récentes de la Cour Supérieure ayant depuis acquis force de la chose jugée (dans le cadre de pourvoi en contrôle judiciaire de décision arbitrale rendue dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie prévue au présent Règlement) viennent accorder (beaucoup) de leste à l'arbitre ayant précisé (entre autres) que l'arbitre ne siège non seulement pas en appel ou en révision de la décision du conciliateur et qu'il n'a pas à se limiter au dossier tel que transmis pour trancher. Le dossier source n'étant que le point de départ.

[90] Il s'agit d'une instance *de novo* avec une caractérisation « finale » (outre la possible révision judiciaire)[1]<sup>39</sup>.

[91] L'Honorable Danielle Mayrand, J.c.s.[2]<sup>40</sup>, faisant siens les propos de la Cour d'appel dans la décision *Desindes (infine par. [30] du jugement)*, réitère le principe à l'effet que le différend qui doit être tranché par l'arbitre n'est pas en fonction de la seule réclamation, précisant que peu importe le libellé de la demande, c'est la nature de celle-ci qui compte.

[92] Donc, et bien que le libellé du grief de l'Entrepreneur soit carencé, ne m'attardant pas uniquement au libellé de la demande, mais bien à la nature de celle-ci, [...]

[154] Pour sa part, notre collègue Jean Doyle dans *SDC Les Condominiums Notre-Dame et Construction Marc Drolet et La Garantie Habitation*<sup>41</sup> s'est basé sur l'article 116 du *Règlement* (l'équité), pour entendre le fond du différend sans que les parties aient à recommencer le processus comme le demande aujourd'hui l'Entrepreneur (la question des frais de l'arbitrage est traitée ci-après aux paragraphes [268] et suivants):

47. Le tribunal, considérant ce qui précède, compte tenu des délais courus déjà importants, s'autorisant de l'article 116 du *Règlement*, dans les circonstances particulières du dossier, que les parties doivent présenter rapidement leur preuve au mérite pour fins d'adjudication et ce, sans devoir reprendre tout le processus de dénonciation.

[155] Cette décision est en accord avec de nombreuses décisions de la Cour supérieure<sup>42</sup> qui ont traité des pouvoirs de l'arbitre établis par le *Règlement*.

<sup>38</sup> CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>39</sup> [1] Dossier 500-17-101927-187, jugement de l'Honorable Johanne Brodeur, J.c.s

<sup>40</sup> [2] Dossier 500-17-099728-175, jugement de l'Honorable Danielle Mayrand, J.c.s.

<sup>41</sup> GAMM 2013-03-009, 1<sup>er</sup> février 2016, Jean Doyle, arbitre.

<sup>42</sup> Voir, par exemple, *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire* J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne) : 97. L'article 116 du Règlement est une autre manifestation de la volonté du législateur d'accorder une grande latitude à l'Arbitre appelé à décider d'un différend : «Un arbitre statue conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.» 98. Il n'est pas fréquent de retrouver une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l'équité. Cette mention est significative d'une volonté de mettre en place, au bénéfice des parties visées par le Règlement, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace. ; *Garantie des bâtiments*



[156] L'Entrepreneur, en accord avec le *Règlement*, a fait part de son différend avec les décisions de l'Administrateur, qu'il demande au soussigné de trancher.

[157] Une jurisprudence bien établie en vertu du *Règlement* stipule que le Tribunal d'arbitrage tient un procès de novo, c'est-à-dire, que le soussigné ne procède pas sur le dossier de l'Administrateur mais entend les témoins et peut recevoir une nouvelle preuve qui n'a pas déjà été produite devant l'Inspecteur qui a rédigé la décision de l'Administrateur.

[158] En décembre 2018, dans un litige qui portait sur l'imprécision d'une ordonnance arbitrale, la Cour supérieure dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>43</sup> a indiqué dans ses motifs un « rappel<sup>44</sup> » :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

[159] Notre ancien collègue Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*<sup>45</sup> :

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. Il a également bénéficié d'une preuve plus complète que ce qui a été disponible à l'inspectrice-conciliatrice.

*résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Décarie* 2006 QCCS 907 (Hon. juge Gilles Hébert) : [26] En équité et à l'égard de Charles qui s'est toujours conformé aux directives de l'APCHQ, l'arbitre juge bon de rappeler à la Garantie que l'entrepreneur a souscrit un engagement qui a causé problème et qui peut encore causer problème et il rappelle à la Garantie son devoir moral d'intervenir. [27] Le but de la Loi sur le bâtiment et du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est d'assurer que l'acquéreur d'une maison neuve auprès d'un entrepreneur faisant partie de l'APCHQ a une assurance que la maison neuve sera en bon état. Il serait naïf de croire que le prix de vente établi par un entrepreneur ne tient pas compte des coûts reliés au contrat de Garantie. [28] Le tribunal conclut que l'arbitre a exercé une certaine discrétion en faisant appel à l'équité comme la loi le lui permet et il n'a pas excédé sa juridiction.

<sup>43</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).

<sup>44</sup> L'arbitrage est un *procès de novo* : *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphe [68] à [76].

<sup>45</sup> SORECONI 050629001 et autres, décision rectifiée du 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre; voir aussi *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, aux paragraphes [308] et suivants; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre, aux paragraphes [68] à [76]; *Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 080227001, 29 septembre 2008, Marcel Chartier, arbitre, au paragraphe [9].



[160] Ce n'est pas la première fois que le statut juridique des décisions supplémentaires est plaidé devant le soussigné.

[161] Le 16 août 2018, le soussigné a maintenu une décision supplémentaire dans l'affaire 9222-7529 *Québec Inc. c. Cayer et Bourbeau et la Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*<sup>46</sup>, décision maintenue car elle était plus globale et incluait les points soulevés par la première qui allait dans le même sens :

[380] L'arbitrage est un procès de novo, permettant à l'Entrepreneur de faire sa toute sa preuve<sup>74</sup><sup>47</sup> et aux autres parties de faire leur preuve également.

[381] Le Bénéficiaire plaide, à bon droit, que si l'Administrateur a commis une erreur et l'a induit en erreur, ce n'est pas au Bénéficiaire à en subir les conséquences. [...]

[386] Le soussigné a déjà jugé<sup>77</sup><sup>48</sup> que l'Administrateur qui statue sur une réclamation et ordonne d'effectuer des travaux correctifs ne peut pas se rétracter *proprio motu* près de deux ans plus tard, hors le processus d'une demande d'arbitrage, parce que l'Entrepreneur l'a convaincu que dans le fond, ces travaux correctifs n'étaient pas nécessaires, sans le consentement du bénéficiaire.

[...] [390] De deux choses l'une :

[390.1] ou la décision complémentaire du 26 octobre 2017 porte sur une problématique plus globale, [...];

[390.2] ou bien les nouvelles expertises ont mené à une décision complémentaire contradictoire [...] [*ajout du soussigné : dans cette cause, le soussigné avait conclu que la décision complémentaire n'était pas contradictoire*]

[390.2.2] et l'Administrateur a induit les Bénéficiaires en erreur [...]

auquel cas il s'agit clairement d'un cas où l'arbitre peut intervenir en faisant appel à l'équité en vertu de l'article 116 du *Règlement* puisque « l'application littérale des dispositions du règlement ne permettent pas de remédier à une situation donnée ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties. [66] La possibilité pour l'arbitre de faire appel aux règles de l'équité constitue en outre une marque de reconnaissance par le législateur qu'il a une certaine marge de manœuvre pour disposer au mieux des différends qui surviennent entre les bénéficiaires de la garantie et l'administrateur du plan lorsque l'application stricte des

<sup>46</sup> CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>47</sup> 74 *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, CCAC S14-070901-NP, 1er juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

<sup>48</sup> 77 *Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abridat* CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [213] et suivants.



dispositions du plan ne permettent pas de remédier à une injustice. »<sup>49</sup>,

l'arbitre faisant en sorte que les Bénéficiaires ne perdent pas leurs droits malgré qu'ils auraient été induits en erreur vu la mauvaise procédure suivie par l'Administrateur,

- en rappelant que le délai de trente jours prévu à l'article 19 du *Règlement* pour se pourvoir en arbitrage n'est pas de rigueur et peut-être prorogé si les faits le permettent,

et de recevoir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires au cours d'une **nouvelle audition alors que toutes les parties ont déjà fait leur preuve et soumis leurs arguments quant au fond, mais obligeant tous et chacun à des frais supplémentaires de procédure alors qu'il est préférable de consacrer leur argent au bâtiment résidentiel et à leurs entreprises en général.**

[162] Ajoutons que la lettre du 14 juillet 2017 (pièce E-7) envoyée le 15 octobre 2018 (pièce E-6) est un document émanant de l'Entrepreneur lui-même et portant sur le même sujet que :

[162.1] le courriel du 19 mai 2018 (pièce A-7) quant à un ITS 56 promis; et

[162.2] le formulaire de réclamation quant à un ITS 55 (d'après la transcription, décision du 11 juillet 2018, pièce A-12) promis;

déjà envoyés avant l'inspection de l'inspecteur-conciliateur du 13 juin 2018, au cours de laquelle ce dernier a demandé à l'Entrepreneur (voir paragraphe [107] ci-haut) s'il avait des documents supplémentaires à fournir et il n'en a reçu aucun.

[163] Le *Règlement* prévoit la possibilité pour l'Entrepreneur de se porter en arbitrage, il s'agit d'un procès de novo devant lequel il peut apporter toute sa preuve, la justice naturelle étant assurée.

[164] Le recours à l'arbitrage prévu au *Règlement* garantit à l'Entrepreneur ses droits à une équité procédurale pour faire valoir tous ses droits dans le cadre de l'application du *Règlement*, le législateur ayant « voulu mettre en place un système pour répondre de façon rapide et à moindre coût aux différends pouvant survenir entre l'entrepreneur et l'acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf<sup>50</sup> ».

[165] Le président du Tribunal d'arbitrage soussigné, nommé dans le présent dossier en conformité avec le *Règlement*, neutre dans cet arbitrage, a entendu, en conformité avec le processus d'arbitrage prévu au *Règlement*, toute la preuve soumise par toutes les parties, avec l'équité procédurale et la justice naturelle, en respect de la règle *audi alteram partem*.

<sup>49</sup> 78 *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, j.c.s.).

<sup>50</sup> *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire* J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne).



[166] Quant à l'argument du renversement de fardeau de la preuve (la question des frais est discutée aux paragraphes [268] et s.), le Tribunal d'arbitrage rappelle l'arrêt de la Cour d'appel dans *Boiler Inspection*, à l'effet qu'il doit plutôt passer au crible tous les éléments de conviction dans un dossier alléguant l'obligation de résultat et l'obligation de garantie contre les malfaçons qui entraîne une présomption de responsabilité (dixit Baudouin, voir paragraphe [223]), ce qu'il a fait dans le présent dossier (ces deux obligations sont discutées dans la deuxième partie qui suit).

[167] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>51</sup> :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresse de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en **passant au crible tous les éléments de conviction** qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »[1]

[168] L'Entrepreneur a donc obtenu le remède requis alors même qu'il plaide ne pas avoir été consulté entre le 10 et le 23 octobre pour un élément déjà au dossier depuis plusieurs mois, soit une **norme FITS 56 promise**.

[169] Considérant :

[169.1] que le Tribunal d'arbitrage a compétence juridictionnelle pour trancher le fond du différend sur l'insonorisation entre l'Entrepreneur et l'Administrateur suite à la réclamation du Bénéficiaire;

[169.2] que, avec égards, il est contraire à l'intérêt de la justice d'accueillir la demande de l'Entrepreneur de reprendre une grande partie du processus alors que les parties ont déposé leur preuve et leur plaidoirie;

[169.3] que le Tribunal d'arbitrage tient aussi compte dans sa décision finale des différentes étapes du présent dossier et des différents reproches sur ces étapes,

le Tribunal d'arbitrage rejette la demande de l'Entrepreneur de rejeter la décision de l'Administrateur du 23 octobre 2018 sur la seule base de l'existence de la décision du 10 octobre 2018 sans se prononcer, dans cette première partie de sa décision, sur le fond du différend entre les parties.

<sup>51</sup> 2006 QCCA 887.



## DEUXIÈME PARTIE - Les obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur pour l'insonorisation cautionnées par l'Administrateur en vertu du *Règlement*

### Le recours en vertu du *Règlement*

[170] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'un recours en vertu du *Règlement*, qui stipule que l'Administrateur du plan de garantie cautionne les obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur selon les dispositions du *Règlement*, pour lesquelles, le Tribunal peut ordonner des travaux correctifs et des vérifications (nous y reviendrons).

### L'engagement contractuel/obligation contractuelle de l'Entrepreneur cautionnés par l'Administrateur

[171] Le Bénéficiaire affirme que l'engagement contractuel était une insonorisation avec des murs respectant FITS 56, l'Entrepreneur affirme que son engagement était FITS 56, et le Tribunal d'arbitrage est d'accord.

[172] Dans le devis remis aux acheteurs produit en B-1, l'Entrepreneur écrit :

#### INSONORISATION

- système très performant pour une réduction des bruits d'impact
- composition des murs et plafonds-plancher **qui répond aux normes élevées** d'acoustique

[...] **murs FITS 56**

[173] La Cour d'appel a jugé en 2016 dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*<sup>52</sup> :

[15] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non **conforme au modèle originellement prévu** et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire. »[2]<sup>53</sup>. La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], **toute dérogation à ces plans et devis**, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non. »[3]<sup>54</sup>.

[174] Après avoir entendu le témoignage de l'expert Lefebvre et des témoins de l'Entrepreneur, la représentante du Bénéficiaire affirme à l'audience qu'on ne lui a « jamais promis un truc de base », ou qu'elle n'a jamais accepté d'acheter « moins que le Code ».

[175] Le Tribunal d'arbitrage n'est pas saisi d'un recours en droit commun entre l'acheteur(se) d'une unité de copropriété et son vendeur.

<sup>52</sup> 2016 QCCA 825.

<sup>53</sup> [2] Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, 8<sup>e</sup> éd., vol. 2 « Responsabilité professionnelle », Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2014, n° 2-320.

<sup>54</sup> [3] *Contré c. L.B.C. entrepreneur général inc.*, 1998 CanLII 13272 (C.A.), motifs du juge Brossard, p. 6-7. Voir aussi : *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, 2007 QCCA 1292, par. 79-80; *Rousseau c. 2732-1678 Québec inc.*, 1999 CanLII 13358 (C.A.), motifs du juge Denis, ad hoc.



[176] Le Tribunal d'arbitrage :

[176.1] constatant l'absence de précédent judiciaire quant au statut juridique des normes pour les *Indices de Transmission de Son* en F (FSTC/FITS) ou A (ASTC/AITS/ITSA) en vertu du Code national du bâtiment, que ce soit pour le Code version 2005 ou version 2010;

[176.2] considère qu'il est dans l'intérêt de la justice et des parties, de commenter l'affirmation de la représentante du Bénéficiaire (paragraphe [174]) et de trancher à savoir, si l'indice FITS 56 est supérieur à la norme établie par le Code national du Bâtiment, sans entrer dans le débat (vu l'engagement précis à FITS 56 pour les murs) à savoir,

[176.2.1] quel indice donnerait un confort acoustique à une personne normale,

176.2.1.1. la Cour d'appel fait sienne en 2016 l'affirmation de M<sup>e</sup> Christiane Gagnon dans l'arrêt *Velenovsky c. Syndicat des copropriétaires de La Maison Amyot*<sup>55</sup> :

[22] Me Christine Gagnon rappelle à cet égard[5]<sup>56</sup> :

Soulignons que le « confort acoustique » n'est pas synonyme d'indice d'insonorisation.;

[176.2.2] s'il y a des instructions précises ou non, à ce sujet par l'Administrateur à ses entrepreneurs accrédités (il n'y a eu aucune preuve à ce sujet);

puisque dans le présent dossier, le Tribunal d'arbitrage doit seulement déterminer les obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur cautionnées par l'Administrateur du Plan de Garantie en vertu du *Règlement*.

[177] Pour les raisons exposées ci-après, le Tribunal d'arbitrage conclut que l'engagement contractuel pour des murs à FITS 56 est supérieur à la norme de FITS 50 établie par le Code national du Bâtiment version 2005 (et version 2010).

### **L'indice FITS 56 est supérieur à la norme du Code National du Bâtiment 2005**

[178] Toutes les parties ont admis que le Code national du Bâtiment version 2005 était applicable au présent dossier.

<sup>55</sup> 2016 QCCA 1026.

<sup>56</sup> [5] Christine Gagnon, *La copropriété divise*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2015, p. 131; Yves Joli-Cœur et Pierre G. Champagne, « Les problèmes reliés à l'acoustique en copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 198, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003.



[179] Quoiqu'il en soit, la version 2010 (vue par le soussigné) renvoie aux mêmes normes et aux mêmes versions ASTM E 336-05 et ASTM E 90-04 (détaillées ci-après).

[180] L'article 9.11.1.1. 1) du Code national du bâtiment version 2005 se lit ainsi :

**9.11.1.1. Détermination**

1) Les indices de transmission du son **doivent être** déterminés conformément à la norme ASTM-E 413, « Classification for Rating Sound Insulation », en utilisant les résultats des mesures effectuées selon la norme :

- a) ASTM-E 90, « **Laboratory Measurement** of Airborne Sound Transmission Loss of Building Partitions and Elements »; ou
- b) ASTM-E 336, « Measurement of Airborne Sound Insulation **in Buildings** ».

[181] La lecture du Code national du Bâtiment version 2005 montre qu'il réfère spécifiquement à la version 05 (2005) de la norme E 336 (ou ASTM E 336-05) – voir la Division B, Tableau 1.3.1.2 CNB 2005 (même chose pour la version 2010):

Tableau: Organisme : ASTM; Désignation **E 336-05**; Titre : Measurement of Airborne Sound Attenuation between Rooms in Buildings; Renvoi: 5.9.1.1. 1); 9.11.1.1. 1).

[182] Pour être complet, les versions applicables des autres normes citées à l'article 9.11.1.1. 1) sont ATSM E 413-04 et E 90-04.

[183] Notons que l'Entrepreneur n'a pas produit le contenu des normes dont il a plaidé le contenu et le soussigné a dû se déplacer à l'École de Technologie Supérieure ÉTS (Université du Québec) pour les consulter<sup>57</sup>.

[184] La norme E 336-05 applicable au présent dossier définit ce qu'est un ASTC (AITS) et FSTC (FITS) – les mots « flanking transmission » utilisés ici signifient en français « transmission indirecte » :

[Norme ASTM E 336-05]

Annexes

(Mandatory Information)

A1. Measurement of Field Transmission Loss[...]

5. Significance and Use [...]

5.4 **Several metrics are available for specific uses:** [...]

5.4.3. *Apparent Transmission Loss (ATL) and **Apparent Sound Transmission Class (ASTC)*** – Describe the apparent sound insulation of a partition separating two spaces. **All sound transmission, including any flanking transmission**, is ascribed to the partition. The actual transmission loss of the partition will usually be higher than the apparent transmission loss.

<sup>57</sup> Dans l'arrêt *Paquet c. Construction Godin & Leclerc* (J.E. 98-199), la Cour d'appel reproche au juge de ne pas s'être penché sur le texte d'un règlement de construction applicable qui n'avait pas été régulièrement produit : « Le juge a refusé d'étudier le règlement de construction au motif qu'il n'avait pas été produit conformément aux Règles de la Cour supérieure. À mon humble avis, devant l'importance de la cause pour les parties, la pertinence du règlement de construction, le fait que l'authenticité et la légalité du règlement ne pouvaient être sérieusement contestées et le fait que le règlement n'était pas un écrit ordinaire mais une disposition légale, le juge de première instance s'est montré trop sévère. »



5.4.4 *Field Transmission Loss (FTL) and Field Sound Transmission Class (FSTC)* – These results should theoretically approach the actual sound insulation of a partition or partition element as would be measured in a laboratory, **but in practice they often do not**. These values may be reported only if the stringent requirements of Annex A1 to reduce flanking transmission are met. Since all flanking is removed to obtain these metrics, **they do not reflect the sound attenuation experienced by the occupants when flanking transmission is significant**.

Note 4 – Since the metric ASTC included the effect of direct and flanking transmission, the ASTC will be less than or equal to the FSTC. The difference depends on the magnitude of the flanking transmission. Thus, the ASTC can be used to demonstrate that a partition at least meets an FSTC requirement and may exceed it. If ASTC is measured under conditions that do not satisfy the more stringent requirements in Annex A1, this may introduce other variations.

### L'indice F-ITS se prend sur le terrain (F pour « Field ») et non en laboratoire

[185] Avec égards, le Tribunal rejette la plaidoirie de l'Entrepreneur qui n'a pas produit le contenu des normes, à l'effet que si l'expert Lefebvre a affirmé à l'audience que le Code national du bâtiment citait autant la norme E 90 (laboratory) que la norme E 336 (in buildings) et qu'il pouvait effectuer des tests sous les deux normes, cela voulait dire (d'après le procureur de l'Entrepreneur) :

[185.1] que l'expert Lefebvre avait affirmé que le FITS peut se trouver selon la norme E 90 en laboratoire,

[185.1.1] **or**, avec égards, l'expert Lefebvre n'a jamais tenu de tel propos à l'audience;

[185.2] que le FITS (FSTC) se trouve en laboratoire tel qu'il appert de la pièce E-17 (ex E-11), page 2,

[185.2.1] **or**, avec égards, ce texte ne fait nullement cette affirmation.

[186] Avec égards, la preuve démontre que cette plaidoirie n'est pas fondée :

[186.1] le test E-90 (laboratory) ne vise pas à obtenir un FITS comme s'est engagé à livrer l'Entrepreneur;

[186.2] comme son nom l'indique, un résultat F, F pour *field*, n'est pas un résultat obtenu en laboratoire selon la norme E 90;

[186.3] d'après l'ASTM qui rédige ces normes, les tests sur le terrain DOIVENT être effectués selon la norme E 336 (in buildings).

[187] Voici le résumé des trois normes auxquelles le CNB 2005 réfère (le texte qui suit est disponible en ligne sur le site de l'ASTM) :



## **ASTM E413 - 04<sup>58</sup>** **Classification for Rating Sound Insulation**

### **1. Scope**

1.1 This classification covers methods of calculating single-number acoustical ratings for laboratory and field measurements of sound attenuation obtained in one-third octave bands.

1.2 The name given to the single-number rating is assigned by the test method that invokes this classification.

1.3 Test methods that invoke this classification include:

1.3.1 Test Method E 90 The single-number rating is called sound transmission class (STC).

1.3.2 **Test Method E 336 Single-number ratings are field sound transmission class (FSTC)**, noise isolation class (NIC), and normalized noise isolation class (NNIC).

1.3.3 Test Method E 596 The single-number rating is called noise isolation class (NIC).

1.3.4 Test Method E 1414 The single-number rating is called ceiling attenuation class (CAC).

## **ASTM E90 - 04<sup>59</sup>** **Standard Test Method for Laboratory Measurement of Airborne Sound Transmission Loss of Building Partitions and Elements**

### **1. Scope**

1.1 This test method covers the **laboratory measurement** of airborne sound transmission loss of building partitions such as walls of all kinds, operable partitions, floor-ceiling assemblies, doors, windows, roofs, panels, and other space-dividing elements.

[188] Voici la version 05 de la norme E 336-05 qui réfère autant à ASTC qu'à FSTC:

## **ASTM E336 - 05**

### **Standard Test Method for Measurement of Airborne Sound Insulation in Buildings**

1.2 The main part of this test method defines procedures and metrics to assess the sound isolation between two rooms in a building separated by a common partition including both direct and flanking transmission paths. Appropriate measures and their single number ratings are the noise reduction (NR) and noise isolation class (NIC), the normalized noise reduction (NNR) and normalized noise isolation class (NNIC), and the apparent transmission loss (ATL) and **apparent sound transmission class (ASTC)**. With the exception of the ATL and ASTC under specified conditions, these procedures are only applicable when both room volumes are less than 150 m<sup>3</sup>.

<sup>58</sup> <https://www.astm.org/DATABASE.CART/HISTORICAL/E413-04.htm>

<sup>59</sup> <https://www.astm.org/DATABASE.CART/HISTORICAL/E90-04.htm>



## Note 1

The word "partition" in this test method includes all types of walls, floors, or any other boundaries separating two spaces. The boundaries may be permanent, operable, or movable.

1.3 Annex 1 provides methods to assess the sound transmission through a partition or partition element with the influence of flanking transmission reduced. These methods may be used when it must be demonstrated that a partition has achieved a specified minimum sound attenuation. The results are the field transmission loss (FTL) and **field sound transmission class (FSTC)**.

### **L'évolution des normes de l'*American Society for Testing and Materials (ASTM)* par rapport à l'évolution des décrets du Gouvernement du Québec quant au Code national du bâtiment applicable et aux normes auquel ce Code réfère**

[189] La norme ASTM E 336-05 remplace, au Code national du bâtiment version 2005, une version quelque peu ancienne, soit ASTM E 336-97.

[190] Dans l'article qui suit de 2005 publié par le Conseil National de Recherches du Canada, les auteurs rapportent que la norme 05 introduit la *Apparent Transmission Loss* en ajoutant qu'il est « *arguable* » que le Code du bâtiment « should be expressed » en ATSC.

[191] Le soussigné cite ici un autre texte des mêmes auteurs que ceux cités par l'Entrepreneur à l'audience (pièce E-17 (Envoyé sous E-11)), publié également par le Conseil National de Recherches du Canada, du 1<sup>er</sup> mars 2005<sup>60</sup> Nightingale, T. R. T.; Halliwell, R. E.; Quirt, J. D.; King, F. *Flanking Transmission at the Wall/Floor Junction in Multifamily Dwellings - Quantification and Methods of Suppression*, qui écrivent en introduction ce qui différencie le FITS et le AITS :

ASTM E336 [5] is the field equivalent of ASTM E90 and when specific requirements to suppress flanking are met field measures can be considered estimates of the direct transmission loss of the element and the FSTC for the element can be reported.

The actions required to suppress flanking for field measurements are rarely feasible or practical. **Consequently most reported measures of field transmission loss are not true measures of the nominal element but include some flanking.**

ASTM E33 Committee on Environmental Acoustics revised E336 in 2004 to reflect this important fact, (although significant inconsistencies in the terminology remain). [...]

In 2004 E336 **was revised to introduce apparent transmission loss (ATL)**. Apparent-TL is measured using the basic procedure as for field transmission loss **except suppression of flanking transmission is not permitted.**

The Apparent-STC (ASTC) is obtained by fitting the STC contour to the Apparent-TL. **For a performance-oriented building code, it is arguable** that objectives should be expressed in terms of NIC, NNIC, or **ASTC** for airborne sound insulation and FIIC for impact sound insulation.

<sup>60</sup> <https://doi.org/10.4224/20377682>



[192] Les normes ASTM pour les tests acoustiques ont évolué plus vite que le Code national du Bâtiment.

[193] L'expert Lefebvre affirme que depuis 2011, les tests acoustiques ne se font plus en FITS (FSTC) mais en ASTC.

[194] Malgré sa recherche pendant son délibéré, le soussigné n'a pas vu de décision judiciaire qui a tranché entre FITS 50 et AITS 50 quant à la norme prévue au Code version 2005 :

9.11.2.1. Indice minimal de transmission du son

1) Sous réserve du paragraphe 2), chaque *logement* doit être séparé de toute autre partie du *bâtiment* où il peut se produire du bruit par une construction ayant un indice de transmission du son d'au moins 50, mesuré selon la sous-section 9.11.1. ou indiqué à la note A-9.10.3.1.

[195] Les nouveaux critères d'insonorisation en ASTC ont été établis considérant les déficiences du FSTC<sup>61</sup>; l'acousticien Jean Laporte écrit en 2015 :

**Problématique**

Historiquement, au Canada et dans la province du Québec, le degré d'insonorisation au bruit aérien et d'impact dans les bâtiments existants est qualifié et réglementé sur la base des indices d'insonorisation FSTC (Field Sound Transmission Class) et FIIC (Field Impact Insulation Class) [1]. Le FSTC et le FIIC se veulent les équivalents « en chantier » ou *in situ* de leurs correspondants effectués en laboratoire (STC, IIC) [2]. Tous ces indices sont présents dans le Code National du Bâtiment (CNB) [3] du Canada depuis des décennies et servent de points de référence pour les constructeurs, les utilisateurs, les législateurs et les acousticiens.

**Nouveaux critères d'insonorisation ASTM:**

[...]

Ces nouveaux critères s'appellent respectivement le ASTC (Apparent Sound Transmission Class) et le AIIC (Apparent Impact Insulation Class) et se mesurent et calculent essentiellement\* de la même manière que les anciens indices FSTC et FIIC. Ils pallient à l'absence et au glissement de sens entre l'insonorisation d'une cloison et celle d'un local. [...]

Ces critères représentent la situation tel que vécue dans les conditions de test du local évalué, mais comment les mettre en relation avec la législation basée sur le FSTC et le FIIC ?

[196] Le Tribunal d'arbitrage a été saisi depuis 2010 de plusieurs dossiers en matière acoustique.

[197] Le soussigné n'a pas eu à trancher dans le passé entre FITS et AITS.

[198] Il est de connaissance judiciaire que d'autres experts acoustiques affirment depuis les années 2010 que la norme « 50 » prévue au Code National du Bâtiments est de ASTC 50.

<sup>61</sup> Jean Laporte, *Problématique entre les indices d'insonorisation du bâtiment, les interprétations et les réglementations aux niveaux local et canadien*, Canadian Acoustics/Acoustique canadienne Vol. 43 No. 2 (2015) (en ligne).



[199] La décision de la Cour supérieure dans *Savard c. Syndicat des copropriétaires Les Cours centrales phase II*<sup>62</sup> produite par l'Entrepreneur en est une illustration :

[30] l'expert indique [...] l'indice d'affaiblissement au bruit aérien de la cloison testée est de ASTC56, ce qui excède l'indice d'au moins 50 ASTC exigé par le Code national du bâtiment.

[200] Le Tribunal d'arbitrage a considéré, entre autres, l'amendement au Code National du Bâtiment version 2015 (pas encore en vigueur) qui **ajoute nommément**, la norme **ASTC 47** pour tenir compte des trajectoires indirectes de la transmission de son.

[201] Le Conseil national de recherches du Canada, qui publie le Code national du bâtiment, a qualifié en 2016<sup>63</sup> de nouvelle norme, la norme ASTC de sa nouvelle version de 2015 (non en vigueur et non applicable au bâtiment du Bénéficiaire);

L'inclusion de l'indice de transmission du son apparent (**ITSA**) dans les parties 5 et 9 **permettra** de mieux évaluer la conformité des bâtiments avec les exigences de protection contre le bruit entre les logements. **Ce nouvel indice** donne une mesure plus juste du niveau sonore réel perçu par les occupants, puisqu'il tient compte également du bruit transmis à travers le plafond, le plancher et les murs adjacents. Il permettra d'optimiser la conception des bâtiments en mettant l'accent sur la jonction mur-mur et la jonction mur-plancher, plutôt que sur les murs sur lesquels on a tendance à trop s'attarder, et ainsi d'accroître le confort des occupants et de réduire les plaintes à propos du bruit.

Les nouvelles dispositions exigent un **ITSA** minimal de 47 entre les logements. Le respect de cette exigence peut être démontré en effectuant des mesures sur place, en suivant les exigences prescriptives, ou en procédant à des calculs et à une conception appropriée.

[202] Le Conseil national de recherches du Canada affirme dans *Les publications de Codes Canada 2015 : Principales modifications techniques*<sup>64</sup> :

#### **Transmission du son**

L'indice de transmission du son apparent (**ITSA**) **est introduit** pour tenir compte des parcours directs et indirects de transmission du son. Trois méthodes de conformité sont incluses, dont l'une est une option prescriptive améliorée qui utilise les ITS existants ainsi que des exigences prescriptives additionnelles pour réduire le bruit transféré par les murs et les planchers contigus.

[203] Le Tribunal d'arbitrage considère que l'ajout d'une norme ASTC 47 va à l'encontre de l'affirmation l'expert Lefebvre à l'audience, soit que la norme au Code national du bâtiment version 2005 était d'ASTC 50, le Tribunal concluant qu'il s'agit plutôt, de FITS 50 ou FSTC 50.

<sup>62</sup> 2011 QCCS 2176 (Hon. Steve J. Reimnitz, J.C.S.).

<sup>63</sup> *Modifications aux parties 3, 4 et 5 du Code national du bâtiment 2015*, 13 juin 2016, <https://cnrc.canada.ca/fr/histoires/innovation-construction/modifications-aux-parties-3-4-5-code-national-batiment-2015>

<sup>64</sup> <https://cnrc.canada.ca/fr/certifications-evaluations-normes/codes-canada/publications-codes-canada-2015-principales-modifications-techniques>



[204] La norme ASTM E 336-05 à laquelle fait référence les versions 2005 et 2010 du Code national du bâtiment parle bien de deux méthodes pour mesurer les bruits aériens *in buildings*, la ASTC et la FSTC, sauf que quand elle fait référence à un critère spécifique à respecter, la norme ASTM E 336-05 ne réfère qu'à une seule d'entre les deux, et c'est la FSTC et non, la ASTC :

#### 5. Significance and Use

[...] 5.3 It is sometimes necessary to demonstrate that the sound insulation of a partition meets or exceed a **specific criterion**. Annex 1 provides additional requirements, and describes how shielding procedures can be used to reduce flanking transmission in stages to show **that a partition has achieved a minimum value of the FTL or minimum value of the FSTC** which may meet or exceed the **criterion**. If it is demonstrated that no significant flanking exists through shielding of all potential flanking paths, then, and only then, FTL and FSTC may be reported without qualification.

[205] Une autre affirmation de l'expert Lefebvre n'est pas en accord avec le texte de la norme ASTM E 336-05 :

[205.1] d'une part la note 4 vue ci-haut, mentionne que l'ASTC peut être égal ou inférieur au FSTC :

Note 4 – Since the metric ASTC includes the effect of direct and flanking transmission, the **ASTC will be less than or equal to the FSTC**. The difference depends on the magnitude of the flanking transmission. Thus, the ASTC can be used to demonstrate that a partition at least meets an FSTC requirement and may exceed it. If ASTC is measured under conditions that do not satisfy the more stringent requirements in Annex A1, this may introduce other variations.

[205.2] d'autre part, l'expert affirme à l'audience, d'abord que la différence de résultat dans les tests ASTC et FSTC n'est que de 1 unité, pour affirmer par la suite que cela donne le même résultat, le soussigné conclut que l'expert parle de son expérience personnelle pour les bâtiments qu'il a rencontrés, mais cette affirmation n'est pas ce que la note 4 de la norme ASTM E 336-05 dit (cette même note 4 se retrouve aussi dans la version ASTM E 336-08 utilisée par l'expert dans son rapport).

[206] Pour rappel, en droit, le tout dit avec beaucoup d'égards, même si l'expert Lefebvre affirme que la norme du Code version 2005 est de ASTC 50, le soussigné n'est pas lié par l'opinion de l'expert :

[206.1] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*<sup>65</sup>,

Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:

Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus. [En italique dans l'original; références omises.]

<sup>65</sup> 1991 1 RCS 374.



[206.2] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*<sup>66</sup>, le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

[...] la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de les peser comme toute autre preuve faite dans la cause [...]

[206.3] en vertu, entre autres, des arrêts de la Cour d'appel *Premier Tech ltée c. Dollo*<sup>67</sup> et *Fournier c. Lamonde*<sup>68</sup> l'expert est produit pour ses connaissances techniques, et le soussigné apprécie les résultats obtenus par ses tests, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique ou pour interpréter des obligations contractuelles :

[206.3.1] *Wightman c. Widdrington (Succession de)*<sup>69</sup>:

[7] [...] De plus, en règle générale, l'opinion juridique n'est pas admissible pour renseigner le juge, qui est l'expert en matière d'interprétation juridique (*Fournier c. Lamonde*, J.E. 2004-808 (C.A.), paragr. 20 à 22). Il ne peut non plus témoigner sur ces questions.

[206.4] *Fournier c. Lamonde*<sup>70</sup> :

[21] À mon avis, cette preuve était inadmissible. Comme l'enseignent la doctrine<sup>71</sup> et la jurisprudence<sup>72</sup>, le rôle d'un expert consiste à fournir des « renseignements scientifiques et une conclusion qui, en raison de la technicité des faits, dépassent les connaissances et l'expérience du juge ».

[207] Il est de connaissance judiciaire que d'autres experts acousticiens parlent aussi de la *norme ASTC* au Code national du bâtiment (version du Code applicable), la jurisprudence citée par l'Entrepreneur le montre d'ailleurs.

[208] Le Tribunal d'arbitrage n'a pas à commenter ici comment calculer le confort acoustique des occupants des lieux, mais de déterminer les obligations

<sup>66</sup> 1929 R.C.S. 341, p. 343.

<sup>67</sup> 2015 QCCA 1159, paragraphe [109], qui renvoie à : Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4<sup>e</sup> éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n° 982, p. 872. Les auteurs réfèrent aux arrêts suivants : *Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505; *Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371; *Wightman et al. c. Widdrington (Succession de)*, J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440; *2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.); *Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.); *Morris c. R.*, [1983] 2 R.C.S. 190, 193. Renvoi [20] : *Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville)*, 1992 CanLII 3842 (QCCA). Renvoi [21] J.-C. Royer, *supra*, note 19, n° 466 et 475, p. 326 et 337.

<sup>68</sup> 2004 RDI 267, paragraphe [21].

<sup>69</sup> 2009 QCCA 1890.

<sup>70</sup> 2004 RDI 267.

<sup>71</sup> Léo Ducharme, *L'administration de la preuve*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2001, p.158-159; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2003, p.306; *Preuve et procédure, Collection de droit 2002-2003*, Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2002, p.259-260.

<sup>72</sup> *Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374; *Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada ltée*, [1985] J.Q. no 96; *B.D. c. F.P.*, [1995] A.Q. no 785.



contractuelles et légales de l'Entrepreneur cautionnées par l'Administrateur en vertu du *Règlement*.

[209] Le Tribunal d'arbitrage soussigné est d'un Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du Bâtiment, ses décisions doivent être conformes au droit en vigueur.

[210] Bien que les *ASTM Committee E33 on Building and Environmental Acoustics* et le *Subcommittee E33.03 on Sound Transmission*<sup>73</sup> aient déclaré, en adoptant les normes ASTM E 336-07, E 336-08, E 338-09, E 336-10, E 336-11, E 336-14 en plus d'E 336-15, que la norme ASTM E 336-05 était obsolète, le Gouvernement du Québec a néanmoins adopté :

[210.1] en 2008 un Code version 2005 qui réfère à la norme ASTM E 336-05 par le décret 293-2008, adopté le 19 mars 2008; et

[210.2] en 2015 un Code version 2010 qui réfère à la norme ASTM E 336-05 par le décret 347-2015, adopté le 15 avril 2015, et

[210.3] considérant, comme notre collègue Jean Moisan<sup>74</sup>, auparavant juge à la Cour supérieure pendant vingt ans et juge *ad hoc* à la Cour d'appel du Québec avant de présider comme arbitre, que :

[13] Il est utile de rappeler que **le Législateur est présumé connaître l'existence de ses lois et les réalités de fait sur lesquelles il entend baser ses règlements,**

le Tribunal d'arbitrage conclut que la norme ASTM E 336-05 doit être considérée et appliquée, en accord avec les décrets du Gouvernement du Québec.

[211] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas adopter la position de certains acousticiens selon laquelle il faut suivre les normes de l'ASTM **postérieures** à celles auxquelles font référence le Code national du bâtiment de 2005 (et de 2010), quant à l'ASTC parce que le *ASTM Committee E33 on Building and Environmental Acoustics* et le *Subcommittee E33.03 on Sound Transmission*<sup>75</sup> l'ont déterminé malgré le contenu des décrets du Gouvernement du Québec quant au Code national du bâtiment;

[211.1] adopter une telle position pourrait obliger les tribunaux à déclarer rétroactivement que beaucoup de bâtiments sont atteints d'une malfaçon pour manque de conformité à une norme ASTC 50 dans les cas où les acheteurs n'avaient pas contracté et payé pour obtenir un niveau d'insonorisation auquel font référence des normes plus modernes que celles de Code;

[211.2] tout en soulignant que la présente position n'est pas une conclusion universelle pour toutes les normes applicables dans tous les domaines à

<sup>73</sup> Voir le premier renvoi en bas de page de la norme E 336-05.

<sup>74</sup> *Copropriété Anse-Saint-Charles, Bâtiment A (Le Syndicat) et Questco inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, CCAC S08-181201-NP, 18 septembre 2009, Jean Moisan, arbitre.

<sup>75</sup> Voir le premier renvoi en bas de page de la norme E 336-05.



tous les bâtiments mais s'applique au dossier d'arbitrage devant lui, le Tribunal d'arbitrage étant bien conscient que dans d'autres domaines, la règle de l'art et les normes peuvent évoluer plus vite que la version applicable du Code National du Bâtiment, comme l'a souligné la Cour supérieure dans *Construction Kiraction inc. c. Montambault*<sup>76</sup> qui, dans cette affaire, réfère au « facteur climatique ».

[212] Chaque dossier d'arbitrage est différent, chaque contrat d'entreprise est différent et chaque bâtiment est différent; le Tribunal d'arbitrage rend sa décision pour le présent dossier seulement, sur la base de la preuve au dossier.

[213] Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage conclut que, dans le présent dossier, l'obligation contractuelle et légale de l'Entrepreneur cautionnée par l'Administrateur quant à l'indice de transmission de son est pour des murs comportant un indice de FITS 56.

#### **Quatre décisions produites par l'Entrepreneur dont trois régies par un Code d'une version antérieure à la version 2005**

[214] Ce long détour permet maintenant de commenter, quatre décisions produites par l'Entrepreneur.

[215] La lecture des trois premières démontre qu'elles ont été rendues pour des bâtiments construits avant mars 2008<sup>77</sup>, date du décret québécois adoptant la version 2005 du Code, donc avant l'application du Code national du bâtiment version 2005 et de la norme ASTM E 336-05, la norme précédente ASTM E 336-97 ne faisait alors référence qu'à FSTC et non à ASTC et FSTC.

[216] Dans l'affaire *Santina Porco et James Miguel et les Projets Immobiliers Badalone et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>78</sup>, citée par l'Entrepreneur, le nom du rédacteur du rapport d'expert est inconnu, mais notre collègue Michel A. Jeannot conclut sur la base du rapport :

[18] Tel que ci-haut repris, **la norme établie par le Code National du Bâtiment est de FSTC 50**. Il n'y existe qu'une seule norme supérieure à celle-ci et elle est **établie par la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement**

<sup>76</sup> 2015 QCCS 3611 (Hon. Bernard Godbout, J.C.S.). « [31] Il semblerait donc que l'argument de la demanderesse qui pose le plus de problème est celui qui met précisément en avant le fait que, comme le *Code de construction de 2010* n'était pas en vigueur au moment où les murs de la fondation et le perron ont été coulés, il fallait donc en déduire une absence de faute et reconnaître que les procédés ont été respectés à la lettre selon le Code de 1995. Cet argument fait abstraction du fait que les normes évoluent. Il est nécessaire de rappeler que même le respect strict des règles de 1995 (soit des normes datant de près de 20 ans) n'est certainement pas un facteur permettant de déterminer l'absence de faute et encore moins une cause d'exonération. [32] Avec respect pour l'argumentation de l'arbitre, il aurait pu aussi invoquer le critère de l'évolution des us et coutumes ou encore des règles de l'art pour venir par la suite préciser que l'entrepreneur avait effectivement commis une faute dans l'exécution des travaux, **notamment en omettant le facteur climatique**, qui est pourtant reconnu comme un élément central que l'entrepreneur ou le professionnel ne peut négliger. »

<sup>77</sup> Décret 293-2008 du 19 mars 2008, G.O.Q. Partie 2, n° 14, 2 avril 2008, p. 1435.

<sup>78</sup> SORECONI 050628002, 12 février 2007, Me Michel A. Jeannot, arbitre.



**(SCHL), cette norme est de FSTC 55.** Malheureusement pour les Bénéficiaires, elle ne fait pas force de loi.

[217] L'expert Lefebvre affirmait lors de l'affaire *Les Habitations La Rémoise inc. et Les Constructions De Castel et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*<sup>79</sup> que la norme du Code était FSTC 50 dans une décision rendue par notre collègue Claude Dupuis, arbitre qui est aussi ingénieur (l'immeuble a fait l'objet d'une réception des travaux en février 2008) :

[14] Le 26 juin 2009, **la firme CALI (Les Conceptions Acoustiques Lefebvre Inc.)**, retenue par l'administrateur, émet son rapport. En voici un extrait (page 5):

### RÉSULTATS

*Voici les résultats obtenus des tests effectués aux condos no. 102, 111, 112, 202, 204, 211, 212 et les escaliers du 10, rue Sainte-Famille, Saint-Rémi, Québec :*

PAROI	LOCAL ÉMETTEUR	LOCAL RÉCEPTEUR	RÉSULTATS
A	<i>Condo no. 111</i>	<i>Condo no. 112</i>	<i>Aérien</i>  <b>FSTC 46</b>
	<i>Mur/salon, salle à manger, cuisine</i>	<i>Mur/salon, salle à manger, cuisine</i>	
	[...]		

[18] En effet, ces trois parois sont des murs qui séparent des logements et qui ne rencontrent pas **l'exigence du CNB de 50 FSTC**.

[218] L'affaire *Roll* de 2006 est tout autant rendue avant l'application du Code version 2005 : *Warren Roll & Kelly Goodman & Syndicat de Copropriété du 2201 au 2221 Harriet-Quimby c. Groupe Maltais (97) Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ*.<sup>80</sup>,

[70] L'Entrepreneur représente que sur plans et devis, **la composition théorique des murs mitoyens donne un FSTC<sup>81</sup> 66**. La norme établit par le **Code National du Bâtiment est de FSTC 50** et la norme supérieure établit par la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL) est de FSTC 55.

[71] Dans les faits et puisque la (sic!) l'assemblage affecte les composantes acoustiques, la **composition pratique de FSTC moyenne des unités en question est de 58**. L'Entrepreneur plaide qu'il prévoit une composition théorique FSTC 66 pour qu'en réalité, le résultat moyen à être obtenu (FSTC 58).

[219] L'affaire de novembre 2016 *SDC 780-784 rue Maclaren est c. Construction J.P.B. Bouwman & Fils inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. És*

<sup>79</sup> GAMM 2009-09-015, 19 février 2010, Claude Dupuis, arbitre.

<sup>80</sup> SORECONI 060224001, 6 juin 2006, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>81</sup> [5] FSTC = Field Sound Transmission Class.



*qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat Inc.*<sup>82</sup>, soumise par l'Entrepreneur, n'est pas concluante pour notre dossier,

[219.1] il n'y avait pas, contrairement à la présente affaire, un engagement contractuel à fournir un indice particulier (ici FITS 56) ;

[219.2] notre collègue M<sup>e</sup> Philippe Patry confirme d'abord que la norme du Code national du bâtiment version 2005 est bien de FITS 50 mais comme un expert (de l'Entrepreneur) parle de FITS 50 et un autre expert (du Bénéficiaire) parle de AITS 50 il conclut plus loin, non pas après avoir discuté du contenu des normes mais après avoir mis en parallèle les témoignages des experts acousticiens :

[22] Dans le cas présent, l'obligation de résultat que l'Entrepreneur doit respecter est la norme minimale de FITS 50 établie en 2005 par le CNB. (soulignés dans la texte).

[...] [31] En résumé, [...] le tribunal n'a d'autre choix que de rejeter le présent appel en arbitrage pour l'unique raison que l'Entrepreneur a rempli son obligation de résultat touchant la seule norme qui ait force de loi en matière d'isolement acoustique, soit le FITS ou ASTC 50 du CNB concernant les bruits aériens.

### **L'obligation de garantie pour la malfaçon présente**

[220] L'article 27 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> du *Règlement* sur la couverture du Plan de garantie pour malfaçons stipule :

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons.

[221] L'article 2120 C.c.Q. se lit ainsi :

**2120.** L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les **malfaçons existantes au moment de la réception**, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

[222] La Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc.*<sup>83</sup> :

<sup>82</sup> SORECONI 161703001 18 novembre 2016, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre.



[7] L'art. 2120 C.c.Q. ne s'applique qu'en matière de réclamation du donneur d'ouvrage pour malfaçons (défauts mineurs). **Elle ne requiert aucune preuve de faute** et appelle à la responsabilité conjointe de tous ceux qui ont participé à la construction.

[223] Quant à elle, la Cour Supérieure affirme dans l'affaire *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.*<sup>84</sup>:

[39] La garantie légale contre les malfaçons de l'article 2120 C.c.Q. a pour but d'assurer au propriétaire **que l'ouvrage est conforme aux stipulations du contrat** et aux règles de l'art qui sont intégrées par renvoi au contrat.

[40] Les auteurs Baudouin et Deslauriers résument ainsi l'étendue de l'obligation de garantie prévue à l'article 2120 C.c.Q. :

**2-310 - Droit nouveau** - L'article 2120 C.c. est nouveau et instaure un régime de responsabilité légale pour les malfaçons, qui sont spécifiquement exclues de l'application de l'article 2118 C.c. Auparavant, le recours pour malfaçons ne s'exerçait que sur la base de la responsabilité contractuelle de l'article 1065 C.c.B.-C. L'article 2120 C.c. qui impose une obligation de garantie, sauf stipulations contractuelles à l'effet contraire, édicte finalement une présomption de responsabilité qui est mise en œuvre dès que les conditions d'application de la garantie sont démontrées, de sorte que le client n'a pas dans le cadre de ce recours à prouver la faute de l'intervenant en construction. [...]

**2-313 - Généralités**- La responsabilité pour malfaçons résulte de l'inexécution de l'obligation de conformité du contrat d'entreprise. [...][4]<sup>85</sup>

(nos soulèvements et références omises)

[41] Pour faire jouer l'obligation de garantie de Brassard en vertu de l'article 2120 C.c.Q., MG 21 doit démontrer les conditions d'application de cette disposition et principalement l'existence de la malfaçon[5]<sup>86</sup>. En cas d'application, Brassard n'a aucun moyen d'exonération. En fait, sa seule défense contre la garantie est sa non-application aux circonstances de l'espèce.

[224] Karim<sup>87</sup> écrit :

1242. Il nous semble que sur le plan juridique, l'obligation de l'entrepreneur quant à la qualité de l'ouvrage et sa conformité aux règlements ne peut être transformée en obligation de moyens. La seule dérogation offerte au cocontractant est d'exclure la garantie légale pour les malfaçons après la réception de l'ouvrage, soit pour la durée prévue à l'article 2120 C.c.Q. L'obligation de l'entrepreneur ou des

<sup>83</sup> 2012 QCCA 1736.

<sup>84</sup> 2010 QCCS 3451 (Hon. Juge Manon Savard J.C.S., appel rejeté vu le défaut de se constituer un nouveau procureur 2013 QCCA 828).

<sup>85</sup> [4] *Id.*, p. 275-276.

<sup>86</sup> [5] *Id.*, p. 281.

<sup>87</sup> *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 1242, p. 524 et s..



intervenants quant à la qualité de l'ouvrage et à sa conformité aux règles de l'art ne peut être qu'une obligation de résultat. [...]

1253. Ainsi, sur le plan de la preuve, il suffit que le propriétaire démontre l'absence de résultat, soit l'existence des malfaçons et le préjudice qui en résulte, pour que ces intervenants soient tenus à son indemnisation. La seule façon pour ces derniers d'échapper à leur responsabilité est de faire la preuve que ces malfaçons sont dues à un cas de force majeure ou à la faute du propriétaire [...]

[225] En matière d'arbitrage tenu en vertu du *Règlement*<sup>88</sup>, citons entre autres l'affaire *Nancy Audette et Daniel Savignac et Construction Louis-Seize et Associés et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>89</sup>, où notre consœur M<sup>e</sup> France Desjardins écrit :

**[43]** Tel qu'établi dès les premières lignes de l'article 10 du *Règlement*, tout vice ou malfaçon dans la construction donnera ouverture à l'application de la garantie. Au surplus, les tribunaux ont établi le caractère d'ordre public (les parties ne peuvent y déroger, même par convention) du *Règlement*. À cet effet, le Tribunal réfère notamment aux propos de l'Honorable Pierrette Rayle qui s'exprimait pour la Cour d'appel du Québec sur cette question:

*Le Règlement est d'ordre public. [...]*

[226] L'Entrepreneur a l'obligation de résultat de fournir un immeuble qui soit conforme aux plans et devis.

[227] L'article 2100 du Code civil stipule :

**2100.** L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat. Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[228] En plus de la décision de la Cour d'appel dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*<sup>90</sup> vue au paragraphe [173], parmi les décisions de la Cour supérieure, citons :

[228.1] *9086-1279 Québec inc. (Loft du Parc) c. 2862-5622 Québec inc. (Groupe St-Lambert)*<sup>91</sup> :

[94] L'obligation de résultat prévu à 2100 C.c.Q. vise le respect des termes du contrat et la qualité des travaux. L'entrepreneur doit s'assurer de la conformité des travaux avec le contrat d'entreprise. [...]

[228.2] dans *Genest c. Rénoconstruction SBC inc.*<sup>92</sup> :

<sup>88</sup> Voir aussi : *Duval c. Les Constructions Vaubec et La Garantie Habitation du Québec* CCAC S15-033001-NP, 21 juillet 2017 M<sup>e</sup> Jean-Philippe Ewart, arbitre, paragraphe [59] à [64] et *Rousseau et Développement Immobilier Titan et La Garantie Qualité Habitation* GAMM 2013-16-007, 10 mai 2015, M<sup>e</sup> Karine Poulain, arbitre, paragraphe [93].

<sup>89</sup> CCAC S12-103002-NP, 5 avril 2013, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.

<sup>90</sup> 2016 QCCA 825.

<sup>91</sup> 2017 QCCS 2286 (Hon. Johanne Mainville, j.c.s.).



[88] L'obligation de résultat pourra être invoquée lorsqu'un résultat déterminé ou un seuil de performance particulier à atteindre est stipulé au contrat. Un contrat portant sur un ouvrage immobilier, selon un auteur<sup>[19]<sup>93</sup></sup>, est en général considéré comme comportant une obligation de résultat vu la présence de plans et devis, ce que confirme la jurisprudence<sup>[20]<sup>94</sup></sup>.

[229] Le Tribunal d'arbitrage, établi par le *Règlement*, rend sa décision après avoir cherché à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis, examen qui s'est relevé fructueux dans le présent dossier.

[230] Avec égards, le Tribunal conclut de la preuve :

[230.1] que l'Entrepreneur a pris, comme engagement contractuel, de fournir des murs de chaque unité de copropriété séparant toute autre partie du bâtiment où il peut se produire du bruit ayant un indice d'isolation acoustique aux bruits aériens de FITS 56, le tout, calculé selon la norme applicable au bâtiment, ASTM E 336 05 – ou toute norme postérieure ASTM E 336 qui utilise le même test pour déterminer un FITS 56;

[230.2] que l'Administrateur a fait l'objet d'imprécision quand il a écrit que l'Entrepreneur s'était engagé à fournir un ITS 56 car l'Entrepreneur s'est engagé à plus, soit un ITS sur le terrain de 56, un FITS 56;

(Décision de l'Administrateur) **l'indice d'insonorisation sera de ITS 56 [...]**

Par conséquent, **une vérification de toutes les cloisons mitoyennes devra être faite afin de s'assurer que l'indice ITS 56 est obtenu partout où une insonorisation est nécessaire**

[230.3] que le rapport de l'acousticien a conclu de façon « plus moderne que l'état du droit actuel » que les normes applicables étaient en AITS;

[230.4] l'Entrepreneur a raison de soulever qu'il existe une différence entre AITS (ASTC) 56 et un FITS 56.

### La malfaçon à la paroi C

[231] Le Tribunal d'arbitrage conclut d'ordonner des travaux correctifs à la paroi C, car le Bénéficiaire et l'Administrateur ont démontré que le bâtiment résidentiel était atteint d'une malfaçon quant à l'obligation contractuelle de l'Entrepreneur de procurer une insonorisation ayant un indice de FITS 56 **pour la paroi C** spécifiée

<sup>92</sup> 2017 QCCS 894 (Hon. Bernard Tremblay, j.c.s.).

<sup>93</sup> Bernard P. Quinn, *Les règles de l'art*, Barreau du Québec, Développements récents en droit de la construction 2002, EYB, Cowansville, 2002, p. 11.

<sup>94</sup> *Proulx c. Garas et al* 2009 QC C.S. 5121 (CANLII), [2009] RL 563 et *Gastonguay c. Entreprises D. L. Paysagiste*, 2004 CanLII 31925 (QC CQ).



ainsi dans le rapport d'expertises acoustiques (pièce E-4), les éléments qui suivent s'ajoutant les uns aux autres :

[231.1] premièrement, la réclamation effectuée par le professionnel du bâtiment lors de l'inspection pré-réception en décembre 2017, rapportant que plusieurs occupants se plaignent « *Tous les copropriétaires constatent des bruits semblant dépasser largement les normes d'insonorisation* »;

[231.2] deuxièmement, le témoignage de Paule Bélanger à l'audience;

[231.3] troisièmement, l'expert acousticien Yvon Lefebvre écrit dans son rapport :

**Schéma C** Lors des tests effectués entre le corridor et le # 202 chambre à coucher, beaucoup de bruit **provenait de la porte d'entrée** du # 202 et la **porte de chambre non étanche aux bruits**.

**Note** : Pièce réceptrice sous les 40 M<sup>3</sup>

**Paroi** : C 'AERIEN'

**Mur/Plancher/Plafond** :

Mur/Mur

**Émission** : Corridor

**Réception** : # 202 Chambre meublée

[231.3.1] il s'agit d'un manque d'insonorisation non pas de bruits par transmission indirecte par les plafonds ou les planchers en haut et en bas de la paroi, mais d'une malfaçon de l'insonorisation de la paroi, ce qui est justement, ce que le test en FSTC décèle même si la mesure a été prise en ASTC, cet élément démontre une malfaçon quant à l'obligation de l'Entrepreneur, la présence de la malfaçon est aussi corroborée selon la balance des probabilités (article 2804 C.c.Q.) par le quatrième élément qui suit;

[231.3.2] le rapport Lefebvre contredit donc l'allégation de l'Entrepreneur d'avoir bien construit en suivant les plans *bien* conçus (le soussigné n'a pas à trancher si c'est *bien* ou non) par son architecte et que pour cette raison, il ne peut pas y avoir de problème de malfaçon quant à l'insonorisation;

[231.4] quatrièmement :

[231.4.1] les plans montrent que l'indice recherché est de ITS 58 selon le tableau cité au Code national du bâtiment, dans une colonne qui comporte des renvois en bas de page (voir les paragraphes [52] et [53] ci-haut) qui montrent bien que l'indice n'est pas garantie à 100% car plusieurs facteurs doivent être respectés;

[231.4.2] l'obligation contractuelle de l'Entrepreneur, cautionnée par l'Administrateur en vertu du *Règlement*, est FITS 56;

[231.4.3] le Code national du Bâtiment, 2005, Division B, A-176, produit par l'Entrepreneur, indique ce qui suit :



« Pour avoir une **marge de sécurité et compenser ces défauts**, les entrepreneurs choisissent **souvent** des murs et des plafonds dont l'indice a obtenu **au moins 5 points** de plus lors des essais en laboratoire »;

[231.4.4] dans le présent dossier, les plans, conçus selon le Tableau/Indices pris en laboratoire, donnent selon la prétention de l'Entrepreneur, ITS 58 alors que l'Entrepreneur s'est engagé à un FITS 56, ce qui est en dessous de la marge de sécurité suggérée par le même Code national du bâtiment qui établit le Tableau sur lequel l'Entrepreneur s'appuie;

[231.4.5] la marge n'est pas une obligation MAIS aurait pu aider à conclure plus favorablement pour l'Entrepreneur alors que, dans le présent dossier :

231.4.5.1. les occupants et le professionnel du bâtiment se plaignent de l'insonorisation;

231.4.5.2. l'expert Lefebvre a noté une paroi à seulement ASTC 45, **pour laquelle il note de plus des défauts d'étanchéité aux portes** et non de transmission indirecte, qui, bien qu'il s'agisse d'une mesure ASTC et non FSTC, est un élément convainquant de la présence d'une problématique sous le FITS 56 considérant le très grand écart entre FITS 56 et ASTC 45;

231.4.5.3. l'expert Lefebvre témoigne, tout comme il est écrit dans le CNB 2005, à l'effet de mettre 5 unités de plus que ce qui est prévu en laboratoire pour obtenir la valeur sur le chantier :  $58 - 5 = 53$ , et non, 56.

231.4.5.4. l'expert acousticien Lefebvre écrit dans son rapport :

**INDICE DE TRANSMISSION DU SON** : Indice exprimé sous la forme d'un nombre unique, obtenu en classifiant à l'aide de la norme ASTM E-413-04, les résultats d'affaiblissement sonore d'une cloison testée en laboratoire. L'indice STC obtenu à partir de données de laboratoire permet de comparer la performance insonorisant de différentes constructions de cloisons et de planchers. [...]

b) Les résultats obtenus en laboratoire sont **en général de 3 à 5 décibels supérieurs à ceux obtenus sur le chantier.**;

231.4.5.5. enfin, à supposer qu'on leur en fasse le reproche, ce que ne fait pas le soussigné, le Bénéficiaire n'est pas un expert et les membres du Syndicat ne



peuvent être blâmés d'avoir acheté leurs unités avec une marge si serrée ITS 58 – FITS 56 :

231.4.5.5.1. d'après Vincent Karim<sup>95</sup>,

« Il est du devoir de l'entrepreneur non seulement de conseiller le client quant à la bonne méthode et aux moyens efficaces et adéquats à choisir pour obtenir le bon résultat, mais aussi de refuser de faire les travaux selon une méthode qui, il le sait ou devait le savoir à l'avance, donnera un mauvais résultat. » (nos soulignés)

[232] La malfaçon pour l'insonorisation aux parties communes a été découverte lors de la préréception et est couverte par le *Règlement* comme malfaçon, même si l'Administrateur

[232.1] la qualifie de malfaçon non apparente qui est apparue dans l'année le 10 octobre 2018; et

[232.2] la qualifie de vice caché le 23 octobre 2018.

### Les détails des travaux correctifs

[233] L'Entrepreneur reproche à l'Administrateur son manquement dans sa décision de lui avoir donné les détails des travaux correctifs.

[234] Ce reproche est non fondé en droit.

[235] Il y a neuf ans, dans une affaire portant sur l'insonorisation, le soussigné décrivait ainsi le droit dans *Les Entreprises Chapam Ltée c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. et Syndicat des Copropriétaires Condo « SO » Phase 2*<sup>96</sup> :

#### Le détail des travaux à effectuer

[84] L'Entrepreneur reproche à l'Administrateur de ne pas lui avoir donné les détails des travaux correctifs à effectuer lors de sa première décision du 26 janvier 2010 – ainsi, l'Administrateur ne serait pas justifié de se plaindre des travaux décidés par l'Administrateur.

[85] L'Administrateur a précisé qu'il préférerait qu'il en soit ainsi lors d'une première décision, puisque l'Entrepreneur est celui qui connaît le mieux son immeuble.

[86] La position de l'Administrateur est conforme aux dispositions de l'article 2099 du Code civil du Québec – le choix de moyens appartient à l'Entrepreneur:

<sup>95</sup> *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, Wilson & Lafleur, Montréal, 2<sup>e</sup> édition, 2011, page 112, para 267. Ajoutons : *Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc* 2007 QCCA 1466. *Banque de Montréal c. Bail ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554.

<sup>96</sup> CCAC S10-020901-NP, 10 décembre 2010, Roland-Yves Gagné, arbitre.



L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

[87] Si l'entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution de contrat, son obligation de se conformer au Code du Bâtiment en est une de résultat.

[88] Dans l'affaire *Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)*<sup>97</sup>, le tribunal écrit :

[16] Considérant de plus qu'un entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce(s) dernier(s) et l'administrateur et les bénéficiaires aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartient à l'entrepreneur (in fine, article 2099 C.c.Q.) sujet bien entendu, et tel que ci-haut repris, à son obligation de résultats.

[89] Le reproche de l'Entrepreneur n'est donc pas fondé.

[236] Dans son article sur l'autonomie de l'entrepreneur, Bernard Quinn<sup>98</sup> écrit :

L'autonomie de l'entrepreneur peut se définir ainsi : il s'agit du contrôle de l'exécution de l'ouvrage qui s'exerce notamment dans le choix des moyens et méthodes de construction et dans la maîtrise des séquences et de la coordination des différents travaux requis par le contrat d'entreprise, le tout en fonction du parachèvement et de la livraison de l'ouvrage.

[237] Il va de soi que l'Administrateur, tout comme l'arbitre, ont le pouvoir de déterminer avec détails quels seront les travaux correctifs, mais cela est dans des conditions particulières et précises, dont [ce qui suit n'est pas exhaustif car le soussigné n'a pas ici à dresser une liste à ce sujet] la plus évidente est le cas d'incapacité de l'entrepreneur<sup>99</sup>, ou le cas où les détails des travaux correctifs ont fait l'objet d'une preuve et soumis à la décision de l'arbitre sur la base de la preuve présentée à l'audience<sup>100</sup>, alors que dans le présent dossier, il y a absence totale d'une telle preuve.

[238] Vu la preuve, vu l'article 2099 C.c.Q., vu le *Règlement*, les décisions arbitrales rendues en vertu du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage rejette le reproche de l'Entrepreneur à l'effet que l'Administrateur aurait dû, ou doit à ce stade, lui fournir les détails des travaux correctifs à être effectués.

<sup>97</sup> CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>98</sup> Bernard P. Quinn, *L'autonomie de l'entrepreneur dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage*, Développements récents en droit de la construction, volume 223, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2005, pp. 45 et 46.

<sup>99</sup> Voir entre autres, l'affaire entendue par le soussigné dans *9222-7529 Québec Inc. c. Cayer et Bourbeau et la Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre : « l'Inspecteur-conciliateur a déterminé en 2017 que « je n'avais aucun signal que l'Entrepreneur était prêt à faire des réparations et je voyais aller le dossier et ça n'allait pas dans le bon sens »;

<sup>100</sup> *Lavoie c. Dupuis 2016 QCCS 2881* (Hon. Michel A. Caron, J.C.S.).



## Les tests acoustiques ordonnés

[239] L'Entrepreneur reproche à l'Administrateur de lui avoir ordonné d'effectuer des travaux de vérifications acoustiques « partout où l'insonorisation est nécessaire » sans avoir effectué de tests pour déterminer le respect de l'indice FITS 56.

[240] Suite à la réclamation du Bénéficiaire, qui mentionnait pourtant un ITS promis à 55 (d'après la transcription du formulaire de réclamation, le formulaire n'ayant pas été produit à l'audience) et 56 (dans un courriel dont la GCR a eu copie le 19 mai 2018) l'Administrateur a mandaté un expert acousticien de procéder à trois vérifications à des endroits déterminés par le Bénéficiaire.

[241] Le contenu du mandat donné par l'Administrateur à l'expert acousticien n'a pas été produit;

[241.1] le rapport d'expert sous la partie « mandat » est rédigée par l'expert et se lit comme suit :

*Votre demande consistait à effectuer trois tests acoustiques sur les bruits aériens, ainsi qu'à déterminer s'ils rencontrent les exigences du Code national du bâtiment 2010, article A-9.11.1.1. 1).*

[242] Les trois vérifications n'ont pas été effectuées pour déterminer l'indice promis, soit FITS 56, bien que, comme nous l'avons vu ci-haut, il a été prouvé que la paroi C était sous cet indice.

[243] Une des trois vérifications ayant été positive à une malfaçon invoquée par le Bénéficiaire sur l'insonorisation, l'Administrateur ayant considéré l'engagement contractuel à « ITS 56 » après avoir reçu l'expertise qui n'en a pas tenu compte, mais ayant considéré les résultats pour les parois A et B en ASTC et non en FSTC, l'Administrateur affirme que l'Entrepreneur devra effectuer des vérifications partout où l'insonorisation était nécessaire; ce dernier s'y oppose.

[244] Le Tribunal d'arbitrage a très longuement considéré les éléments du dossier pour trancher ce reproche.

[245] Chaque dossier est unique et la présente décision est basée sur les faits particuliers du dossier.

[246] Le *Règlement* stipule que l'Administrateur doit procéder à une inspection.

[247] L'article 34 du *Règlement* stipule que

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° [...] En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de [...] corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique [...]

6° à défaut par l'entrepreneur de [...] corriger les travaux et en l'absence de [...] de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, [...] prend en charge les corrections [...]

[248] Il est important de lire le contenu de la décision du 23 octobre 2018.



[249] L'Administrateur n'y dit pas dans sa décision, vu le courriel du Bénéficiaire du 15 octobre, l'Entrepreneur devra procéder à une inspection supplémentaire; en effet, il ne s'agit pas d'un renversement de la responsabilité légale de l'Administrateur en vertu de l'article 34 4<sup>e</sup> du *Règlement*.

[250] Sa décision du 23 octobre est basée non seulement sur le courriel du Bénéficiaire lui rappelant l'engagement à FITS 56 promis, mais,

[250.1] elle est aussi basée sur le rapport de l'expert acousticien qui a effectué le rapport avec les indices en ASTC;

[250.2] l'Administrateur :

[250.2.1] décide d'adopter la position de l'expert acousticien, d'un ASTC 52, 55 et 45 pour les parois A, B et C,

[250.2.2] mais, de façon imprécise (sans préciser AITS ou FITS), affirme que l'Entrepreneur a failli à ses obligations quant aux parois car elles sont, d'après le rapport de l'expert acousticien, sous ITS 56 « *l'indice ITS dans le projet serait de 56* »;

[250.3] l'Entrepreneur a plaidé, sans produire de contre-expertise, ni de normes acoustiques,

[250.3.1] que ses témoins qui ont veillé à construire le bâtiment ont démontré que les plans avaient été respectés dans la construction du bâtiment, argument déjà rejeté par la jurisprudence arbitrale comme insuffisant à lui seul;<sup>101</sup>

[250.3.2] qu'il n'y a aucun test pouvant déterminer si les parois donnent ou non, moins de FITS 56, malgré le témoignage d'expert au contraire et malgré la décision de l'Administrateur en ce sens.

[251] L'arbitrage étant un procès de novo, une des questions à trancher est, si le soussigné doit ordonner une nouvelle vérification.

[252] Il est important de considérer les faits au dossier.

[253] Depuis le 6 décembre 2017, l'Entrepreneur a en main, le rapport de préreception, rédigé par un professionnel du bâtiment, François Dussault, T.P., qui dénonce les problèmes d'insonorisation et qui demande à ce que des expertises de transmission de son soient effectuées (pièce A-5).

[254] Le professionnel du bâtiment écrit au début (page 7) :

(page 7) La majorité des éléments mentionnés au présent rapport sont des éléments à parachever et des **malfaçons** et ils **doivent** être complétés, **corrigés** [...]

Dans ce présent rapport, tous les commentaires qui se terminent d'une mention écrite en italique : *À parachever* ou *À corriger*, sont des commentaires qui

<sup>101</sup> Voir entre autres, les trois décisions citées par le Bénéficiaire aux paragraphes [121.8] et [121.9] ci-haut et le paragraphe [262.3.1.1.1] ci-après.



dénoncent des éléments qui doivent être parachevés ou corrigés, par l'entrepreneur en construction.

[...] (page 19) Éléments à corriger

La majorité des commentaires mentionnés ci-dessous sont **considérés comme des malfaçons** et elles doivent être corrigées et se conformer au Code national du bâtiment [...]

[...] (p. 71) À VÉRIFIER – ANALYSE REQUISE : Logements 301 +302 [...] Moi l'inspecteur, j'ai pu constater ce phénomène dans ces logements, en présence de Mme Bélanger [...] Donc, contacter l'architecte du projet, le constructeur et consulter un expert dans ce domaine au sujet de ces observations pour des expertises approfondies, incluant un rapport écrit et signé. Apporter tous les correctifs nécessaires. A vérifier. A corriger.

[...] (p. 75) N.B. Une certaine tolérance concernant l'insonorisation est acceptée dans le domaine de la construction mais à première vue, ces bruits ambiants perceptibles et audibles lors de ce test réel d'insonorisation, semblent dépasser les tolérances acceptables. [...]

[255] L'Entrepreneur a en main le 6 décembre 2017 (voir pièce A-4) cette dénonciation par un professionnel du bâtiment de la présence de malfaçon mais ne procède pas à la vérification.

[256] Tel qu'il appert aux commentaires de l'Entrepreneur, la réponse de l'Entrepreneur n'est pas de parler des bruits aériens dont les occupants se plaignent ou d'une expertise qu'il effectuera, mais que le bâtiment est construit selon les plans et les exigences du code,

[256.1] la réponse a été « *Terminé 6 juin 2018. Toutes les spécifications de l'architecte pour les installations de matériaux acoustiques ont été suivies* » (écrit en bleu à la pièce A-9, p. 24 et 26);

[256.2] la réponse de l'Entrepreneur (Denis Chalut) le 19 mai 2018 « *Toutes les spécifications acoustiques ont été respectées et installées selon les plans architecturaux. Toutes les exigences du code de construction national ont été respectées ou dépassées pour les exigences acoustiques.* » (pièce A-7);

[256.3] aucun courriel ou document signé par l'Entrepreneur n'est à l'effet que l'Entrepreneur est allé sur les lieux constater le volume des bruits aériens et qu'il est en mesure d'en parler personnellement;

[256.4] encore aujourd'hui l'Entrepreneur s'objecte devant le Tribunal à ce qu'il soit obligé à effectuer les tests.

[257] Il y a eu une rencontre entre l'Entrepreneur, l'architecte et le Bénéficiaire « qui a fini en queue de poisson ».

[258] Le Tribunal d'arbitrage ne reproduira pas ici le contenu de cette rencontre qui a fait l'objet du témoignage de la représentante du Bénéficiaire car il s'agissait de discussions de règlement qui sont en droit, des discussions privilégiées toutefois, il est fait référence à cette rencontre dans le courriel de la Bénéficiaire du 19 mai



2018, pièce A-7, et parce que cette pièce fait partie du dossier sans qu'il n'y a eu d'objection, il y a été fait référence au paragraphe [36.3] ci-haut.

[259] Le Bénéficiaire a fait le choix de mettre en œuvre la garantie gérée par l'Administrateur selon le *Règlement* et a produit sa réclamation dans laquelle est mentionné qu'une *norme* ITS 55 (d'après la transcription du formulaire dans la décision du 11 juillet 2018) lui a été promise, un courriel envoyé le 19 mai 2018 dont l'Administrateur a copié le même jour, mentionne une *norme* ITS 56 promise

[260] L'Administrateur statue le 10 octobre 2018 qu'il y a lieu d'accepter la réclamation pour la malfaçon sur la base du Code national du bâtiment après avoir commandé une expertise qui, au final, donne ses résultats en ASTC.

[261] L'Administrateur statue le 23 octobre 2018 qu'il y a lieu d'accepter la réclamation pour la malfaçon sur la base de l'engagement contractuel à « ITS 56 », de l'expertise déjà reçue et d'un courriel du 15 octobre qui inclut la lettre du 14 juillet 2017 confirmant « norme élevée », Murs FITS 56.

[262] Le Tribunal d'arbitrage conclut, après la réclamation du Bénéficiaire et les refus de l'Entrepreneur d'effectuer des tests acoustiques ni même de commenter personnellement le niveau des bruits aériens – réitérant que le bâtiment est conforme aux plans,

[262.1] d'une part, vu la garantie pour la malfaçon dénoncée en décembre 2017 par un professionnel du bâtiment;

[262.2] vu que l'expertise demandée par l'Administrateur a démontré, pour une paroi, la malfaçon;

[262.3] vu que le Tribunal doit considérer les éléments de conviction et que l'Entrepreneur :

[262.3.1] à l'encontre du professionnel du bâtiment François Dussault, de l'expert acousticien Yvon Lefebvre, de l'inspecteur-conciliateur, qui ont tous les trois conclu à la malfaçon,

262.3.1.1. n'a apporté comme élément de preuve neutre, seulement des témoins qui ont participé à la construction alors que plusieurs décisions arbitrales ont rejeté la simple preuve par un architecte que les plans ont été suivis ;

262.3.1.1.1. Dans *Syndicat de la Copropriété du 117 et 119, rue Latouche, Québec c. Habitations Consultants H.L. Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc*<sup>102</sup>, notre collègue Tibor Holländer conclut :

« [99] M. Paillard est un architecte, et bien qu'en tant qu'architecte, il peut être au courant

<sup>102</sup> SORECONI 121805001, 4 mars 2013, Tibor Holländer, arbitre.



des différentes exigences du Code national du bâtiment, il n'est toutefois pas un expert en acoustique et, par conséquent, il n'avait pas l'expertise nécessaire pour conclure d'après la description de la composition des murs (Pièce E-1), que l'ITS attendue soit dans un écart de 52 à 54 ITS.

[100] En l'absence de compétences et d'expertise acoustique et ayant omis d'effectuer d'études, d'enquêtes ou d'essais par un expert pour étayer l'exactitude des conclusions tirées et présentées, ses déclarations outrepassent son domaine de compétence. »

[262.3.2] s'est refusé depuis décembre 2017 à faire l'expertise réclamée à la préreception;

[262.3.3] n'a même produit aucun témoin sur le bruit aérien, perceptible ou non, dans le bâtiment;

[262.4] considérant de plus que l'expertise Lefebvre (pièce E-4) a démontré que la paroi C faisait l'objet d'une malfaçon, ce qui va à l'encontre de la prétention de l'Entrepreneur que l'installation des matériaux a été conforme aux plans de l'architecte (sans se prononcer ici sur les plans eux-mêmes);

[262.5] d'autre part, considérant néanmoins :

[262.5.1] qu'avec égards, contrairement à l'affirmation de l'Administrateur à sa décision du 23 octobre 2018, les tests acoustiques ont démontré la défaillance seulement à la paroi C par rapport à l'engagement contractuel à une insonorisation murs FITS 56 puisque tous les tests étaient en ASTC, tests aux « conclusions non concluantes » pour les parois A et B;

[262.5.2] qu'il manque un élément de preuve au dossier, soit si d'autres murs ont une telle défaillance du respect de l'indice FITS 56, manquement que le soussigné ne peut reprocher à l'Administrateur qui a agi avec diligence raisonnable, et que le soussigné ne peut pas suppléer à une preuve manquante « en FSTC 56 » pour les autres murs mais il peut ordonner une autre expertise; et

[262.5.3] qui plus est, puisqu'il s'agit d'un procès de novo sur une réclamation pour insonorisation des bruits aériens, le Tribunal d'arbitrage doit rendre une décision sur la réclamation du Bénéficiaire du 6 décembre 2017 alléguant la malfaçon quant à l'insonorisation pour les bruits aériens, et :

262.5.3.1. les bruits aériens se propagent autant par les murs que par les plafonds et les planchers;



262.5.3.2. la décision de l'Administrateur du 23 octobre 2018 n'a traité que des « cloisons mitoyennes »;

262.5.3.3. l'audition de l'arbitrage n'a traité que de murs pour lesquels l'Entrepreneur s'est engagé à un FITS 56, sans mention des planchers et des plafonds;

262.5.3.4. les planchers et les plafonds sont soumis à tout le moins (« à tout le moins » car, avec égards, rien n'a été mentionné à ce sujet à l'audience), à la norme acoustique du Code national du bâtiment, et le soussigné a aucun élément lui permettant de conclure dans un sens ou dans l'autre quant aux planchers et plafonds alors qu'il doit rendre une décision suite à un procès de novo sur une réclamation portant sur les bruits aériens;

vu l'ensemble des éléments, vu la preuve, vu le *Règlement*, qu'il y a lieu d'ordonner à l'Administrateur d'effectuer des nouveaux tests acoustiques sur les autres murs, sauf sur la paroi C sur laquelle une décision est rendue ici sur le fond, sans limiter le droit de quiconque, y compris l'Administrateur, d'en effectuer ailleurs.

[263] De plus, le Tribunal d'arbitrage considère dans le présent dossier ne pas pouvoir rendre une série d'ordonnances hypothétiques,

[263.1] soit que si les nouveaux tests acoustiques donnent le résultat X, alors il s'en suivra une série d'ordonnances, ou

[263.2] s'il donne plutôt le résultat Y, alors il s'en suivra une autre série d'ordonnances,

sans même savoir s'il peut survenir un résultat Z imprévu, et sans que les parties n'aient eu l'occasion d'être entendues avant que la nouvelle série d'ordonnances basées sur des hypothèses n'entre en vigueur.

[264] La portée du présent dossier est beaucoup plus vaste que de tout simplement ordonner des travaux correctifs après avoir effectué une vérification à un endroit précis d'un bâtiment.

[265] Le Tribunal d'arbitrage est bien au fait du principe de la proportionnalité et que la réclamation pour l'insonorisation ne date pas d'hier, mais considère que vu la preuve, il ne peut pas conclure autrement, même en faisant appel à l'équité, que de retourner le dossier à l'Administrateur pour qu'il effectue une nouvelle expertise.

[266] Pour être complet, comme nous venons de le souligner, le seul débat à l'audience fut sur les bruits aériens par rapport à l'engagement contractuel pour l'insonorisation des murs à l'indice FITS 56, d'ailleurs la décision de



l'Administrateur du 23 octobre 2018 (pièce E-8) ne parle que de vérifications aux cloisons mitoyennes<sup>103</sup>, rien n'a été invoqué pour les planchers et les plafonds et le soussigné considère que ce n'est pas un motif pour rendre une décision finale à leurs sujets.

[267] Enfin, puisque les décisions sont publiques et diffusées sur plusieurs sites internet<sup>104</sup>, le Tribunal d'arbitrage, ne voulant contrevenir à aucun copyright de l'ASTM ni faire de frais pour une recherche à ce sujet, envoie copie de la norme ATSM E 336-05 (11 pages) directement aux procureurs des parties au dossier avec cette décision arbitrale, au lieu de la fusionner en annexe au même fichier contenant la présente décision.

### FRAIS

[268] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

**123.** Les coûts de l'arbitrage sont **partagés à parts égales entre** l'administrateur et l'entrepreneur **lorsque ce dernier est le demandeur.**

**Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur** à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas **l'arbitre départage ces coûts.**

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

[269] Le Tribunal d'arbitrage conclut que si le Législateur a pris la peine d'inscrire les mots « partagés à parts égales » au premier paragraphe de cet article et non que le soussigné pût « départager » ces coûts quand l'Entrepreneur est le demandeur, c'était que là était son intention.

[270] L'Entrepreneur plaide contre son intérêt en demandant que ce premier paragraphe ne s'applique pas, car il demande que le Tribunal d'arbitrage condamne pleinement l'Administrateur aux frais en vertu du deuxième paragraphe de cet article, puisque le soussigné doit annuler la décision du 23 octobre et obliger le Bénéficiaire à se pourvoir en arbitrage de la décision du 10 octobre.

[271] D'une part, la preuve démontrant que :

[271.1] la décision du 10 octobre ne tenait pas compte de l'engagement contractuel de l'Entrepreneur pourtant cité à la réclamation du Bénéficiaire;

[271.2] le Bénéficiaire aurait eu gain de cause sur ce point, soit qu'il fallait tenir compte de cet engagement;

<sup>103</sup> « Par conséquent, une vérification de toutes les **cloisons mitoyennes** devra être faite afin de s'assurer que l'indice ITS 56 est obtenu partout où une insonorisation est nécessaire. »

<sup>104</sup> À tout le moins : sites internet de la Régie du Bâtiment, jugements.qc.ca (Soquij), de l'Organisme d'arbitrage CCAC et de la GCR (Administrateur).



[271.3]le Bénéficiaire aurait donc eu gain de cause sur au moins un aspect de sa réclamation en vertu du deuxième paragraphe;

l'Administrateur aurait été condamné aux frais, mais sous réserve de ce qui suit.

[272] D'autre part, et c'est là le hic, le deuxième paragraphe de l'article 123 du *Règlement* – « auquel cas **l'arbitre départage ces coûts** » - doit être lu avec d'autres dispositions du même *Règlement*.

[273] L'entrepreneur doit, conformément à l'article 78 du *Règlement*, signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur, comportant les engagements énumérés à l'annexe II du *Règlement*. L'entrepreneur accrédité s'y engage, entre autres :

19° à **verser les frais exigibles** pour son adhésion au plan ou son renouvellement, ceux pour chaque inspection requise par l'administrateur, le cas échéant, et **les coûts exigibles pour l'arbitrage**.

[274] Ainsi, la condamnation de l'Administrateur aux frais entiers aurait entraîné une réserve des droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour **tous** les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*, d'où l'affirmation du soussigné que l'Entrepreneur plaide contre son intérêt, le tout dit avec égards.

[275] Sur le fond de la demande - dans le présent dossier, l'Entrepreneur est le demandeur.

[276] Le Tribunal d'arbitrage lit les dispositions de l'article 123 du *Règlement* et elles sont très claires.

[277] Si le Législateur avait voulu que l'article 123 se lise autrement, il l'aurait écrit autrement, et le Tribunal d'arbitrage n'a pas le pouvoir en vertu de l'article 116 du *Règlement*, soit sur la base de l'équité, de réécrire un *Règlement* adopté par le Gouvernement du Québec en vertu d'une Loi adoptée par l'Assemblée Nationale, dont la Cour d'appel a affirmé qu'il était d'ordre public.

[278] Avec égards, le soussigné n'est pas le seul à trouver que le contenu de cet article est clair : la Cour Supérieure a même affirmé que « le législateur ne pouvait pas être plus clair ».

[279] Dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier*<sup>105</sup>, la Cour supérieure donne raison à l'administrateur qui a déposé une requête en révision judiciaire concernant l'interprétation de l'article 37 du *Règlement*, qui est identique à l'article 123, bien que les conclusions de l'arbitre fussent différentes de ce qui est recherché ici par l'Entrepreneur.

[2] Dans le cadre de la décision qu'il a rendue, l'arbitre statue notamment sur les coûts reliés à l'arbitrage dont il était saisi. Il s'exprime ainsi: «*Les frais de l'arbitrage sont partagés en parts égales entre l'entrepreneur, Construction Serge*

<sup>105</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier* 2007 QCCS 2146 (Hon. Lise Matteau, j.c.s., 11 mai 2007).



*Brouillette, 9046-6962 Québec inc., et l'administrateur de la garantie, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ Inc., conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à charge par l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur de payer sa part des frais de l'arbitrage dans les 30 jours de la présente sentence arbitrale, de payer pour et à l'acquit de l'entrepreneur tous les montants dus, sujet à ses droits de subrogation prévus à l'article 40 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.» [...]*

[8] *Le premier alinéa de l'article 37 du Règlement est rédigé en ces termes: «Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. (...).»*

[9] **Le législateur ne pouvait être plus clair.**

[280] Notre collègue M<sup>e</sup> Philippe Patry à la suite d'un désistement dans l'affaire *7713673 Canada et La Garantie de Construction Résidentielle*<sup>106</sup> écrit :

[5] Le premier paragraphe de l'article 123 du *Règlement* se lit comme suit [...]:

[6] Tel que l'affirme une jurisprudence récente, le texte de cet article est clair et limpide. Il ne comporte aucune exception. Il stipule explicitement que lorsque l'Entrepreneur est le demandeur, comme en l'espèce, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur. Ainsi, considérant cette disposition spécifique du *Règlement* quelle que soit l'issue de la demande d'arbitrage, le *Code de procédure civile du Québec* ne peut trouver application. Enfin, la jurisprudence notée par la procureure de l'Administrateur n'est pas pertinente puisqu'il s'agit d'un cas où les Bénéficiaires, non l'Entrepreneur, ont soumis un appel en arbitrage. Il est à noter que pour les appels d'arbitrage où le Bénéficiaire est le demandeur, le deuxième paragraphe de l'article 123 du *Règlement* traite de la question du paiement des frais d'arbitrage et laisse une discrétion à l'arbitre en la matière.

[7] Pour toutes ces raisons, le tribunal statue que l'Administrateur et l'Entrepreneur devront assumer à parts égales les frais du présent arbitrage

[281] Dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>107</sup>, l'honorable juge Michèle Monast de la Cour supérieure écrit :

[77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité:

« PRELIMINARY REMARKS ON THE CONCEPT OF EQUITY

[...] 11. [...] As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity **is possible, "when the legislator refuses to give a precise command** and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits).» [CRETE, Raymonde: «Dealing with Unfairness: Some observations on the Role of the Courts in Designing a Fair Solution», (2003) 36 U.B.C.L. Rev.519-540].

<sup>106</sup> CCAC S15-031302-NP, 13 juillet 2015, Me Philippe Patry, arbitre.

<sup>107</sup> 2007 QCCS 4701.



[282] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage, selon le compte dressé par l'Organisme d'arbitrage CCAC en vertu de l'article 123 3<sup>e</sup> paragraphe, seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec<sup>108</sup> les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

[283] Avant de conclure, le Tribunal d'arbitrage remercie les parties et leurs procureurs de leur collaboration.

## CONCLUSION

[284] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[285] **Dans le dossier S18-081301-NP**

[286] **Point 4 Revêtement acrylique et Point 7 Escalier et garde-corps extérieurs**

[287] **PREND ACTE** du désistement de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sur ces points; et

[288] **DÉCLARE** que le délai de quarante-cinq jours prévu à la décision de l'Administrateur du 11 juillet 2018 a débuté le 23 mai 2019;

[289] **Point 2 Main courante des escaliers extérieurs**

[290] **a) Main courante continue**

[291] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

[292] **REJETTE** la décision de l'Administrateur;

[293] **b) Dégagement derrière le garde-corps à droite**

[294] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

[295] **MAINTIENT** à toutes fins que de droit la décision de l'Administrateur;

[296] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs pour que le garde-corps à droite comporte en tout temps un dégagement d'au-moins 50mm avec toute surface située derrière lui dans un délai de rigueur de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art;

[297] **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge le parachèvement des travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai;

---

<sup>108</sup> Paragraphes [54] et [61]. *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. juge Marie-Anne Paquette),



[298] **Quant au dossier S18-112101-NP (insonorisation)**

[299] **ACCUEILLE partiellement** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

[300] **DÉCLARE :**

[300.1] que l'engagement contractuel de l'Entrepreneur cautionné par l'Administrateur en vertu du *Règlement* consiste à une insonorisation pour les murs de chaque unité de copropriété séparant toute autre partie du bâtiment où il peut se produire du bruit ayant un indice minimal de FITS 56, tel que FSTC (FITS en anglais) est défini à la norme ASTM E 336-05 et mesuré selon cette norme ou toute norme postérieure qui prévoit un calcul du FITS de la même façon pour arriver à un résultat FITS, norme dont la copie est envoyée aux trois procureurs au dossier avec la présente décision;

[300.2] que l'indice FITS 56 pour les murs est supérieur à la norme prévue à l'article 9.11.2.1. *Indice minimal de transmission du son – 9.11.2.1. 1)* du Code national du bâtiment version 2005, soit la norme FITS 50 mesurée selon la sous-section 9.11.1 du même Code;

[301] **QUANT À LA PAROI C (entre le corridor et l'unité #202), tel que définie par le rapport d'expert pièce E-4, ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs à la paroi C pour que la paroi C respecte, au minimum, l'indice FITS 56, dans un délai de rigueur de quarante-cinq (45) jours des présentes ;

[302] **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge le parachèvement des travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai;

[303] **RETOURNE** le dossier à l'Administrateur **ET** lui **ORDONNE :**

[303.1] de faire effectuer par un expert acousticien, trois tests acoustiques à trois endroits (un test par endroit) déterminés par le Bénéficiaire dans le but de déterminer l'indice d'insonorisation FITS – Field Indice de Transmission du Son – norme ATSM E 336-05 ou toute norme postérieure qui prévoit un calcul du FITS de la même façon pour arriver à un résultat en FITS, aux autres murs qu'à la paroi C citée au paragraphe [301], le mot « mur » étant un « mur d'une unité de copropriété séparant toute autre partie du bâtiment où il peut se produire du bruit » le tout, dans les soixante jours de la présente décision, le présent délai étant de rigueur, en présence de toutes les parties ou de leur représentant si une partie ne peut se libérer dans ce délai **ET**;

[303.2] d'émettre une nouvelle décision après avoir demandé aux parties leurs commentaires suite aux résultats des nouveaux tests,



**ÉTANT ENTENDU** que l'Administrateur pourra effectuer d'autres tests supplémentaires à ceux ordonnés à n'importe quel(s) autre(s) endroit(s) **ET** que la présente ordonnance ne limite en rien le droit de toutes les parties d'effectuer d'autres tests à d'autres endroits et les soumettre à l'Administrateur dans un délai raisonnable avant qu'il rende sa nouvelle décision;

[304] **DANS LES DEUX DOSSIERS S18-081301-NP et S18-112101-NP**

[305] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage CCAC, après un délai de grâce de 30 jours;

[306] **GARDE** compétence juridictionnelle sur tout différend relatif à toute décision à être émise par l'Administrateur concernant le bâtiment résidentiel sous la responsabilité du Syndicat Bénéficiaire, incluant au respect de toute ordonnance, ou qui peuvent en découler, et incluant les travaux correctifs et les tests à être effectués et le délai pour les effectuer, suite à une demande d'arbitrage dûment produite en vertu du *Règlement*.

Montréal, le 24 septembre 2019



**ROLAND-YVES GAGNÉ/Arbitre**

**Procureurs :**

Pour l'Entrepreneur  
M<sup>e</sup> Bogdan Draghia, Draghia Avocats

Pour le Bénéficiaire  
M<sup>e</sup> Benoît Chabot, BBP Avocats

Pour l'Administrateur  
M<sup>e</sup> Éric Provençal

**Autorités citées :**

J.D. Quirt et T.R.T. Nightingale, « *Isolation aux sons aériens dans l'immeubles d'habitation* » par, du Conseil national de recherches du Canada, version de l'éditeur 2008-03-01.



Jean Laporte, *Problématique entre les indices d'insonorisation du bâtiment, les interprétations et les règlementations aux niveaux local et canadien*, Canadian Acoustics/Acoustique canadienne Vol. 43 No. 2 (2015).

*Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile et Madame Salima Ould-Yahia c. 9256-4103 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc.* CCAC S17-100301-NP et S17-100601-NP, 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Les Habitations La Rémoise inc. et Les Constructions De Castel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* GAMM 2009-09-2015, 19 février 2010, Claude Dupuis, arbitre.

*Céline Héroux et Constructions Kiraction et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc.* CCAC S15-061901-NP, 7 juin 2016, M<sup>e</sup> Errol Payne, arbitre.

*Santina Porco et James Miguel et les Projets Immobiliers Badalone et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* SORECONI 050628002, 12 février 2007, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

*Warren Roll & Kelly Goodman & Syndicat de Copropriété du 2201 au 2221 Harriet-Quimby c. Groupe Maltais (97) Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ.* SORECONI 060224001, 6 juin 2006, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

*SDC 780-784 rue Maclaren est c. Construction J.P.B. Bouwman & Fils inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. Ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat Inc.* SORECONI 161703001 18 novembre 2016, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre.

*Savard c. Syndicat des copropriétaires Les Cours centrales phase II 2011* QCCS 2176 (Hon. Steve J. Reimnitz, J.C.S.).

*Syndicat de la Copropriété du 117 et 119, rue Latouche, Québec c. Habitations Consultants H.L. Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 121805001, 4 mars 2013, Tibor Holländer, arbitre.

*Syndicat de copropriétaires du Domaine du Rocher phase II et Construction Mont-Ste-Adèle Inc. et La Garantie Abrisat Inc.,* SORECONI 100211001, 18 juin 2012, Guy Pelletier, arbitre.

*Les Entreprises Chapam Ltée c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., et Syndicat des Copropriétaires Condo « SO » Phase 2* CCAC S10-020901-NP, 10 décembre 2010, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Contré c. L.B.C. Entrepreneur Général Inc.* 500-09-001987-924, 20 février 1998,

*Geneviève Leclerc et Les Constructions du Sous-Bois (MP) Inc. et La Garantie Habitations du Québec Inc. (La Garantie Qualité Habitation)* CCAC S12-070301-NP 6 novembre 2013, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, arbitre.

*SDC Les Condominiums Notre-Dame et Construction Marc Drolet et La Garantie Habitation* GAMM 2013-03-009, 1<sup>er</sup> février 2016, Jean Doyle, arbitre.



- Banque de Nouvelle-Écosse c. Raymond* 1987 QCCA 294.
- Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*:2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).
- Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094.
- Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.  
3223701 *Canada inc. c. Darkallah*: 2018 QCCA 937.
- La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.).
- Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart* 2019 QCCS 40 (Hon. Danielle Mayrand, J.C.S.).
- Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC De La Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.
- SDC Les Condominiums Notre-Dame et Construction Marc Drolet et La Garantie Habitation GAMM* 2013-03-009, 1<sup>er</sup> février 2016, Jean Doyle, arbitre.
- 9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Johanne Brodeur, J.C.S.).
- 9222-7529 Québec Inc. c. Cayer et Bourbeau et la Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*, CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.
- 3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.
- Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre.
- Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 080227001, 29 septembre 2008, Marcel Chartier, arbitre.
- Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, CCAC S14-070901-NP, 1er juin 2015, Yves Fournier, arbitre.
- Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat* CCAC S15- 011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.
- Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.* 2006 QCCA 887  
*Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.* 2016 QCCA 825.
- Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, 8<sup>e</sup> éd., vol. 2 « Responsabilité professionnelle », Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2014.
- Velenovsky c. Syndicat des copropriétaires de La Maison Amyot* 2016 QCCA 1026.
- Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, 2007 QCCA 1292.



*Rousseau c. 2732-1678 Québec inc.*, 1999 CanLII 13358 (C.A.)

Christine Gagnon, *La copropriété divisée*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2015, p. 131.

Yves Joli-Cœur et Pierre G. Champagne, « Les problèmes reliés à l'acoustique en copropriété divisée », Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divisée*, vol. 198, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003.

*Paquet c. Construction Godin & Leclerc* (J.E. 98-199).

T. R. T. Nightingale, R. E. Halliwell, J. D. Quirt, F.King, *Flanking Transmission at the Wall/Floor Junction in Multifamily Dwellings - Quantification and Methods of Suppression* Conseil National de Recherches du Canada, du 1<sup>er</sup> mars 2005 .

*Roberge c. Bolduc* 1991 1 RCS 374.

Jean-Paul Landry « De la preuve par expert: la jurisprudence » (1980), 40 *R. du B.* 652  
*Shawinigan Engineering Co. c. Naud* 1929 R.C.S. 341.

*Premier Tech ltée c. Dollo* 2015 QCCA 1159.

*Wightman c. Widdrington (Succession de)* 2009 QCCA 1890.

*Fournier c. Lamonde* 2004 RDI 267.

Léo Ducharme, *L'administration de la preuve*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2001.

Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4<sup>e</sup> éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008

*Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505.

*Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371.

*Wightman et al. c. Widdrington (Succession de)*, J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440.

*2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.).

*Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.).

*Morris c. R.*, [1983] 2 R.C.S. 190.

*Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville)*, 1992 CanLII 3842 (QCCA).

*Preuve et procédure, Collection de droit 2002-2003*, Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2002.

*Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada ltée*, [1985] J.Q. no 96; B.D. c. F.P., [1995] A.Q. no 785.

*Construction Kiraction inc. c. Montambault* 2015 QCCS 3611 (Hon. Bernard Godbout, J.C.S.).



*Copropriété Anse-Saint-Charles, Bâtiment A (Le Syndicat) et Questco inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, CCAC S08-181201-NP, 18 septembre 2009, Jean Moisan, arbitre.

*Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc.* 2012 QCCA 1736.

*MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.* 2010 QCCS 3451 (Hon. Juge Manon Savard J.C.S., appel rejeté vu le défaut de se constituer un nouveau procureur 2013 QCCA 828).

*Duval c. Les Constructions Vaubec et La Garantie Habitation du Québec* CCAC S15-033001-NP, 21 juillet 2017 M<sup>e</sup> Jean-Philippe Ewart, arbitre.

*Rousseau et Développement Immobilier Titan et La Garantie Qualité Habitation* GAMM 2013-16-007, 10 mai 2015, M<sup>e</sup> Karine Poulain, arbitre.

*Nancy Audette et Daniel Savignac et Construction Louis-Seize et Associés et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC S12-103002-NP, 5 avril 2013, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.

*9086-1279 Québec inc. (Loft du Parc) c. 2862-5622 Québec inc. (Groupe St-Lambert)* 2017 QCCS 2286 (Hon. Johanne Mainville, j.c.s.).

*Genest c. Rénoconstruction SBC inc.:* 2017 QCCS 894 (Hon. Bernard Tremblay, j.c.s.).

Bernard P. Quinn, *Les règles de l'art*, Barreau du Québec, Développements récents en droit de la construction 2002, EYB, Cowansville, 2002.

Proulx c. Garas et al 2009 QC C.S. 5121 (CANLII), [2009] RL 563 et

Gastonguay c. Entreprises D. L. Paysagiste, 2004 CanLII 31925 (QC CQ).

Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, Wilson & Lafleur, Montréal, 2<sup>e</sup> édition, 2011.

*Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc* 2007 QCCA 1466.

*Banque de Montréal c. Bail Itée*, [1992] 2 R.C.S. 554.

Bernard P. Quinn, *L'autonomie de l'entrepreneur dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage*, Développements récents en droit de la construction, volume 223, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2005.

*Lavoie c. Dupuis* 2016 QCCS 2881 (Hon. Michel A. Caron, J.C.S.).

*Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

*La Garantie habitation du Québec inc. et Sotramont Québec c. Lebire* [2002] J.Qc. no 3230 (C.S.) (Hon. Jacques Dufresne, J.C.S.)

*Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc.* 2012 QCCA 385.

*Tomko v. Labour Relations Board (N.S.) et al.*, [1977] 1 S.C.R. 112.

*Association des pompiers de Montréal inc. c. Ville de Montréal*, J.E. 2011-699, 2011 QCCA 631.



*Québec (Procureur Général) v. Progress Brand Clothing Inc.*, [1979] C.A. 326.

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier* 2007 QCCS 2146 (Hon. Lise Matteau, j.c.s., 11 mai 2007).

*7713673 Canada et La Garantie de Construction Résidentielle* CCAC S15-031302-NP, 13 juillet 2015, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre.

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, J.C.S.)

Raymonde Crête, «Dealing with Unfairness: Some observations on the Role of the Courts in Designing a Fair Solution», (2003) 36 U.B.C.L. Rev.519-540.

