

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

Arbitre :	Me Errol Payne
Pour les Bénéficiaires :	Mme Isabel Pouliot M. Simon Allaire
Pour l'Entrepreneur :	M. Mario Chabot
Pour l'Administrateur :	Me Éric Provencal

Date de l'audition : Le 5 novembre 2019

Date de la décision : Le 6 février 2020

Identification complète des parties

Arbitre : Me Errol Payne
79, boul. René-Lévesque Est, bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaires : Mme Isabel Pouliot
1245, rue Louis-Cuisinier
Québec (Québec) G2G 0L7

M. Simon Allaire
1251, rue Louis-Cuisinier
Québec (Québec) G2G 0L7

Et leur procureur
Me Mario Welsh
Complexe Julles-Dallaire, T1
2828, boul. Laurier, 12^e étage
Québec (Québec), G1V 0B9

Entrepreneur : M. Mario Chabot
Constructions Beaubois Inc.
545, rue Michel Fragasso
Québec (Québec) G3E 5Y8

Administrateur : La Garantie de Construction Résidentielle
7171, rue Jean-Talon Est, Bureau 200
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et son procureur
Me Éric Provencal
7171, rue Jean-Talon Est
Montréal (Québec) H1M 3N2

LISTE DES PIÈCES PRODUITES PAR L'ADMINISTRATEUR

Dans l'arbitrage impliquant Mme Isabel Pouliot

- Pièce A-1 :** Contrat préliminaire signé par la Bénéficiaire le 18 octobre 2016 et par l'Entrepreneur le 19 octobre 2016;
- Pièce A-2 :** Contrat de garantie signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 18 octobre 2016;
- Pièce A-3 :** Formulaire d'inspection préréception signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 9 juin 2017;
- Pièce A-4 :** Contrat de vente d'un immeuble signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 16 juin 2017;
- Pièce A-5 :** Formulaire de réclamation complété par la Bénéficiaire et reçu par l'Administrateur le 5 mars 2018;
- Pièce A-6 :** En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 5 avril 2018, auquel est jointe une lettre de la Bénéficiaire datée du 16 février 2018, ainsi que l'accusé de lecture par courriel de l'Entrepreneur;
- Pièce A-7 :** L'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec de Constructions Beaubois inc. datée du 16 janvier 2019;
- Pièce A-8 :** En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 29 novembre 2018, la décision modifiée de l'Administrateur datée du 18 décembre 2018, ainsi que l'accusé de réception de Postes Canada de la Bénéficiaire daté du 23 décembre 2018;
- Pièce A-9 :** En liasse, le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 10 janvier 2019 auquel sont joints la lettre de notification et de nomination, la demande d'arbitrage, la décision de l'Administrateur datée du 29 novembre 2018 déjà soumise en A-8 et la décision modifiée de l'Administrateur datée du 18 décembre 2018 déjà soumise en A-8;
- Pièce A-10 :** Curriculum vitae de Madame Marie-Pier Bédard.

Dans l'arbitrage impliquant M. Simon Allaire

- Pièce A-11 :** Contrat préliminaire signé par le Bénéficiaire le 18 janvier 2017 et par l'Entrepreneur le 19 janvier 2017;

- Pièce A-12 :** Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 18 janvier 2017;
- Pièce A-13 :** Formulaire d'inspection préreception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 7 avril 2017;
- Pièce A-14 :** Contrat de vente d'un immeuble signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 28 avril 2017;
- Pièce A-15 :** Avis de fin de travaux signé par le Bénéficiaire le 19 décembre 2017;
- Pièce A-16 :** Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 24 juillet 2017;
- Pièce A-17 :** En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 14 août 2018, auquel est jointe une lettre du procureur du Bénéficiaire datée du 21 février 2018, ainsi que l'accusé de remise par courriel de l'Entrepreneur daté du 14 août 2018;
- Pièce A-18 :** L'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec de Constructions Beaubois inc. datée du 16 janvier 2019;
- Pièce A-19 :** En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 29 novembre 2018, ainsi que l'accusé de réception de Postes Canada du Bénéficiaire daté du 16 décembre 2018;
- Pièce A-20 :** Le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 10 janvier 2019 auquel sont joints la lettre de notification et de nomination, la demande d'arbitrage et la décision de l'Administrateur datée du 29 novembre 2018 déjà soumise en A-9;
- Pièce A-21 :** Curriculum vitae de Madame Marie-Pier Bédard.

LISTE DES PIÈCES PRODUITES PAR LES BÉNÉFICIAIRES

- Pièce B-1 :** Rapport d'expertise acoustique réalisée par la firme Soft dB en septembre 2019;
- Pièce B-2 :** En liasse, factures relatives à l'expertise effectuée par Soft dB et le témoignage de l'expert M. Pascal Thériault devant le tribunal d'arbitrage;
- Pièce B-3 :** En liasse, publicités publiées par l'Entrepreneur sur le réseau social *Facebook*.

LISTE DES PIÈCES PRODUITES PAR L'ENTREPRENEUR

- Pièce E-1 :** Le certificat de localisation de la résidence du Bénéficiaire M. Allaire;
- Pièce E-2 :** Plan d'implantation du bloc « H », lequel correspond aux résidences des Bénéficiaires;
- Pièce E-3 :** Projet de lotissement;
- Pièce E-4 :** Permis de construction du bloc « H », lequel correspond aux résidences des Bénéficiaires;
- Pièce E-5 :** Grille de la zone 36419Hb.

ARBITRAGE

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 10 janvier 2019.

HISTORIQUE DU DOSSIER

18 octobre 2016	Contrat de construction entre Constructions Beaubois inc. et Mme Isabel Pouliot, la Bénéficiaire
18 janvier 2017	Contrat de construction entre Constructions Beaubois inc. et M. Simon Allaire, le Bénéficiaire
18 janvier 2017	Contrat de garantie entre Constructions Beaubois inc. et M. Simon Allaire, le Bénéficiaire
9 juin 2017	Prise de possession de la résidence par Mme Isabel Pouliot, la Bénéficiaire
7 août 2017	Prise de possession de la résidence par M. Simon Allaire, le Bénéficiaire
22 février 2018	Réclamation écrite de M. Simon Allaire, le Bénéficiaire
5 mars 2018	Réclamation écrite de Mme Isabel Pouliot, la Bénéficiaire
25 septembre 2018	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
29 novembre 2018	Décisions de l'Administrateur
18 décembre 2018	Décision modifiée de l'Administrateur concernant la Bénéficiaire seulement
Septembre 2019	Visite des lieux et constatation de la problématique par l'arbitre
Septembre 2019	Rapport d'expertise effectué par M. François Thibodeau et M. Pascal Thériault, ingénieurs au sein de la firme Soft Db
5 novembre 2019	Audition devant le tribunal d'arbitrage
6 février 2020	Décision

DÉCISION ARBITRALE

- [1] Mme Isabel Pouliot, Bénéficiaire (ci-après désignée « Pouliot »), transmet une demande d'arbitrage contestant la décision rendue par l'Administrateur le **18 décembre 2018**, laquelle rejette sa réclamation relative au point deux (2), soit la mauvaise insonorisation de la résidence. Cette problématique est le seul point litigieux de la décision à être débattu devant le tribunal d'arbitrage.
- [2] M. Simon Allaire, Bénéficiaire (ci-après désigné « Allaire »), transmet une demande d'arbitrage contestant la décision rendue par l'Administrateur le **29 novembre 2018**, laquelle rejette sa réclamation relative au point un (1), soit la mauvaise insonorisation de la résidence.
- [3] Essentiellement, les Bénéficiaires allèguent de part et d'autre que le bruit engendré par leurs voisins respectifs est transmis jusqu'à leur propre résidence, ce qui incommode leur quotidien de manière importante.
- [4] Comme la problématique d'insonorisation dénoncée à l'Administrateur et l'Entrepreneur est la même pour les deux Bénéficiaires, les parties ont convenu, au mois de **février 2019**, de joindre les deux dossiers afin de procéder à un arbitrage commun. Il est également entendu que l'arbitre ne rédige qu'une seule décision relative aux deux dossiers d'arbitrage entendus conjointement devant lui.
- [5] De son côté, l'Entrepreneur requiert le maintien des décisions de l'Administrateur quant aux points un (1) et deux (2). Selon lui, les résidences des Bénéficiaires respectent les règles de l'art en matière d'insonorisation.
- [6] L'Administrateur défend également les décisions telles que rédigées et rendues les **29 novembre 2018** et **18 décembre 2018**.
- [7] Le tribunal révisera donc la preuve étayée devant lui et le rapport d'expertise afin de décider de la justesse des moyens soulevés par les parties.

LA VISITE DES LIEUX

- [8] En **septembre 2019**, l'arbitre se déplace aux résidences des Bénéficiaires afin de constater par lui-même la problématique d'insonorisation soulevée par ces derniers. Les Bénéficiaires sont présents avec l'arbitre à l'occasion de cette visite des lieux. M. Mario Chabot, Mme Marie-Pier Bédard et Me Éric Provençal sont également présents.
- [9] La démonstration des bruits d'impacts et bruits aériens dénoncés se fait de la manière suivante. L'arbitre se tient dans le salon de la résidence de Pouliot. Pendant ce temps, Allaire se trouve dans la cuisine de sa propre résidence. Celle-ci est voisine de l'unité dont Pouliot est propriétaire. Allaire effectue alors des déplacements dans sa cuisine.

- [10] À ce moment, l'arbitre constate effectivement que des bruits d'impacts sont transmis jusqu'au salon de la résidence de Pouliot. Il entend les déplacements effectués par Allaire dans sa cuisine.
- [11] Néanmoins, à son retour dans la résidence de Pouliot, Allaire reproduit les déplacements qu'il vient tout juste d'effectuer dans la cuisine de sa propre unité. L'arbitre est alors quelque peu étonné de voir Allaire sauter sur place afin de démontrer aux parties présentes le bruit qu'il vient tout juste de produire dans sa résidence voisine.
- [12] Le tribunal ne nie pas avoir entendu les bruits d'impacts transmis jusqu'au salon de la résidence de Pouliot. En revanche, il craint que la démarche de Allaire ait été quelque peu exagérée en ce qu'un saut ne peut raisonnablement constituer un déplacement usuel à l'intérieur d'une résidence.
- [13] Ces éléments seront considérés dans l'évaluation de la preuve effectuée par le tribunal d'arbitrage ici-bas.

LES TÉMOINS

- [14] À l'audience, les Bénéficiaires, Pouliot et Allaire, témoignent quant à l'achat de leur résidence, aux représentations effectuées par l'Entrepreneur à ce moment ainsi qu'aux troubles et inconvénients vécus en raison des problèmes d'insonorisation de leur résidence.
- [15] Les Bénéficiaires font également entendre M. Pascal Thériault, ingénieur en acoustique, afin d'expliquer au tribunal la teneur de son rapport, lequel a été déposé en pièce B-1.
- [16] M. Mario Chabot est chargé de projet et représentant de l'Entrepreneur. Il témoigne relativement aux résidences qui ont été vendues aux parties et élabore sur le fait que celles-ci connaissaient bel et bien la nature des immeubles dont ils allaient se porter acquéreurs.
- [17] Finalement, la conciliatrice, auteure des décisions rendues par l'Administrateur à l'égard des réclamations des Bénéficiaires, Mme Marie-Pier Bédard, témoigne par rapport à sa décision ainsi que des conversations qu'elle a eues avec la Bénéficiaire, Pouliot.

LES FAITS

- [18] En **2015**, Pouliot entame des recherches afin de trouver une résidence unifamiliale pour s'établir. Suite à une année de recherches actives, Pouliot aperçoit une publicité de l'Entrepreneur sur *Facebook* dans laquelle le projet de développement résidentiel de l'Îlot Gaudarville est annoncé.
- [19] La publicité dépeint la construction d'unités d'habitations sans murs mitoyens dans un quartier permettant un cadre de vie idéal pour les familles. La tranquillité et

l'emplacement du projet résidentiel mis de l'avant dans cette annonce font en sorte qu'elle s'y intéresse grandement.

- [20] Au cours de l'automne **2016**, Pouliot visite la résidence modèle du projet immobilier de l'Entrepreneur à plusieurs reprises. À ce moment, la résidence est présentée individuellement. C'est-à-dire qu'elle n'est pas physiquement rattachée par un passage couvert avec d'autres résidences voisines identiques. Pouliot est alors consciente qu'il ne s'agit que d'une résidence modèle et que la sienne sera entourée de deux résidences voisines, qui y seront reliées de chaque côté par un passage couvert.
- [21] Subséquemment, le **18 octobre 2016**, Pouliot conclut un contrat préliminaire avec l'Entrepreneur pour la construction de son unité d'habitation, soit le 1245 rue Louis-Cuisinier. Elle conclut également un contrat de garantie de construction résidentielle avec l'Entrepreneur.
- [22] Suite à la construction de son unité d'habitation par l'Entrepreneur, Pouliot prend possession de celle-ci en date du **9 juin 2017**. Au moment de son arrivée, les résidences voisines immédiates sont toujours inhabitées.
- [23] Allaire est le deuxième Bénéficiaire requérant dans ce dossier. À l'hiver **2017**, celui-ci entame des démarches afin de trouver une résidence familiale capable de l'accueillir avec ses fils. Après avoir vu les publicités relatives au projet de l'Îlot Gaudarville publiées sur *Facebook*, Allaire se rend à la résidence modèle du projet pour la visiter, et ce, à deux reprises. Comme dans le cas de Pouliot, la résidence modèle est présentée individuellement.
- [24] Satisfait des visites effectuées, Allaire conclut, en date du **18 janvier 2017**, le contrat préliminaire avec l'Entrepreneur pour la construction de son unité d'habitation, soit le 1251 rue Louis-Cuisinier. Par la même occasion, il conclut aussi le contrat de garantie de construction résidentielle avec l'Entrepreneur.
- [25] La prise de possession de l'unité résidentielle de Allaire a lieu le **7 août 2017**, soit près de deux (2) mois après l'arrivée de Pouliot.
- [26] Selon la description faite par les parties, l'unité de Pouliot est à gauche de l'unité de Allaire. Pouliot dispose d'un autre voisin immédiat à sa gauche, lequel n'est pas partie aux présentes. De son côté, l'unité de Allaire ne comporte pas de voisin immédiat à droite. Qui plus est, les résidences de Pouliot et Allaire sont indépendantes en ce qu'elles ne comportent pas de murs mitoyens. Néanmoins, celles-ci sont érigées à un mètre cinquante-deux (1,52) m l'une de l'autre. Dans cet espace se trouve un lien physique qui couvre le passage et se trouve à rattacher les murs extérieurs des deux résidences l'un à l'autre. Pour fins de compréhension, le tribunal reproduit une photo du lien physique entre les deux résidences :



- [27] Postérieurement à l'arrivée de Allaire, les troubles relatifs à l'insonorisation vécus par les Bénéficiaires se concrétisent. De part et d'autre, ceux-ci entendent des bruits aériens et d'impacts en provenance de l'unité voisine. Selon leurs dires, les Bénéficiaires entendent la musique du Bénéficiaire voisin, lorsque chacun écoute la télévision, descend l'escalier ou circule librement dans sa propriété. Chacun entend même l'autre se lever le matin.
- [28] Il appert que le transport de ces bruits d'impacts et aériens s'effectue par l'entremise du lien physique couvrant le passage entre les résidences des Bénéficiaires. Cette information n'est d'ailleurs pas contestée devant le tribunal d'arbitrage.
- [29] Après quelques semaines à habiter dans leur résidence en tant que voisins, les Bénéficiaires se plaignent respectivement à l'Entrepreneur de la situation vécue, sans toutefois avoir averti l'autre de leur intention d'effectuer une telle démarche.
- [30] Afin d'analyser la problématique soulevée par les Bénéficiaires, l'Entrepreneur mandate la firme Octave Acoustique inc. pour que cette dernière effectue des tests évaluant l'importance des sons émis à l'intérieur des résidences des Bénéficiaires.
- [31] Le **1^{er} mai 2018**, l'Entrepreneur, conformément à la suggestion émise par Octave Acoustique inc., effectue à ses frais des travaux de désolidarisation du passage couvert entre les deux résidences afin de régler la situation.
- [32] Bien que les bruits transigent par l'entremise du passage couvert, l'Entrepreneur ne peut retirer ce dernier en raison du règlement municipal qui impose cette construction. Ceci explique donc la nature des travaux correctifs ayant été effectués par l'Entrepreneur en date du **1^{er} mai**.
- [33] Les Bénéficiaires s'entendent sur le fait que ces travaux correctifs n'ont à peu près pas résolu le problème. Ceux-ci remarquent une légère amélioration au niveau de la transmission des sons, mais sans plus.

- [34] Face à ce constat et puisque l'Entrepreneur n'entend pas remédier davantage au problème d'insonorisation, les Bénéficiaires font deux dénonciations distinctes à la Garantie de construction résidentielle afin de forcer l'Entrepreneur à effectuer des travaux corrigeant la problématique de manière définitive.
- [35] Les **29 novembre 2019** et **18 décembre 2019**, l'Administrateur rend les décisions rédigées par la conciliatrice, Mme Marie-Pier Bédard, lesquelles rejettent les réclamations des Bénéficiaires relatives à l'insonorisation de leur résidence. Ces décisions s'appuient notamment sur l'absence de norme applicable en l'espèce, lesquelles auraient permis à la conciliatrice de trancher à savoir si l'Entrepreneur a bel et bien manqué au Code du bâtiment.
- [36] Par leur demande d'arbitrage, les Bénéficiaires demandent à l'arbitre d'infirmier les décisions de la conciliatrice.
- [37] En préparation de l'audition d'arbitrage, les Bénéficiaires retiennent les services de M. Pascal Thériault, ingénieur acoustique oeuvrant au sein de la firme Soft dB. Celui-ci s'est déplacé afin d'effectuer des tests sur les lieux en date du **5 juillet 2019**, entre 13h et 18h. Le rapport d'expertise rédigé par M. Pascal Thériault, lequel est déposé en preuve devant le tribunal d'arbitrage, a pour objectif de déterminer objectivement les indices de bruits aériens et d'impacts qui sont transmis entre les résidences des Bénéficiaires.

LA POSITION DES PARTIES

Position des Bénéficiaires

- [38] Les Bénéficiaires débutent en alléguant que l'Entrepreneur leur a vendu une résidence unifamiliale sans mur mitoyen.
- [39] Le principal problème soulevé en l'instance se veut être l'absence de normes d'insonorisation objectives devant être respectées par un Entrepreneur advenant la construction d'une résidence unifamiliale ne comportant pas de mur mitoyen avec une résidence voisine.
- [40] Les Bénéficiaires soutiennent que cette absence de cadre normatif dans le *Code du bâtiment* est tout à fait logique puisqu'il est improbable qu'une résidence unifamiliale connaisse un tel problème d'insonorisation lorsqu'elle ne compte pas de mur mitoyen avec une autre résidence. Selon eux, là n'est pas un enjeu.
- [41] En contrepartie, il existe certaines normes minimales d'insonorisation qui sont recommandées lors de la construction d'habitations contiguës telles que des condominiums ou des logements multifamiliaux. Ces normes existent d'ailleurs puisque des problématiques sont susceptibles de survenir en raison de la proximité des habitations.
- [42] Selon eux, ce vide normatif ne saurait toutefois entraîner le rejet de leur réclamation. Ils invoquent que ce vide constitue justement la preuve qu'ils étaient

en droit de s'attendre à la bonne insonorisation de leur résidence unifamiliale au moment de l'achat.

- [43] Les Bénéficiaires allèguent que les règles de l'art exigent nécessairement que l'on ne puisse pas percevoir de bruits aériens et d'impacts à l'intérieur d'une résidence unifamiliale totalement indépendante des résidences voisines. Qu'il existe des normes applicables ou non importe peu, la situation vécue est anormale et constitue une malfaçon au sens du *Plan de garantie de la Garantie de construction résidentielle* (ci-après désigné « le Plan de garantie »), laquelle doit être corrigée.
- [44] À titre subsidiaire, les Bénéficiaires argumentent que la nature particulière du dossier permet l'intervention de l'arbitre en vertu des règles de l'équité. Selon eux, ces règles commandent le redressement de la situation puisque l'application du Règlement risque d'entraîner un déni de justice.

Position de l'Entrepreneur

- [45] De son côté, l'Entrepreneur insiste sur le fait que ce sont des résidences en rangées qui ont été vendues aux Bénéficiaires. Au moment de l'achat, ces derniers savaient pertinemment que leur résidence comporterait des liens physiques avec les résidences voisines. Ces liens leur ont d'ailleurs été présentés sur les plans de construction.
- [46] L'Entrepreneur allègue que le *Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*¹ impose la mise en place d'un lien physique lors de la construction de bâtiments en rangées. Il n'a donc que suivi la réglementation applicable en la matière au moment de la conception et de la construction des résidences.
- [47] Il poursuit en argumentant que selon le rapport d'expertise déposé par les Bénéficiaires, lequel a été rédigé par M. Pascal Thériault, ingénieur en acoustique, les Résidences respectent et même surpassent les valeurs recommandées des normes d'insonorisation applicables aux collectifs d'habitations.
- [48] L'Entrepreneur invoque que de simplement référer aux règles de l'art en l'absence de normes d'insonorisation applicables aux résidences unifamiliales ouvre la porte à l'imposition d'une obligation disproportionnée pour lui. Il craint qu'il n'y ait pour seule limite à son obligation d'insonorisation la bonne satisfaction des acheteurs, qui elle, est subjective.

Position de l'Administrateur

- [49] Ultimement, l'Administrateur plaide que les résidences des Bénéficiaires ne sauraient être considérées comme étant des résidences unifamiliales complètement isolées. Selon lui, celles-ci se qualifient de résidences unifamiliales

¹ Règlement r.c.a.3v.q. 4.

rattachées par un passage couvert. L'existence de ce passage couvert était d'ailleurs connue des Bénéficiaires au moment de l'achat des résidences.

- [50] Selon l'Administrateur, le Plan de garantie trouve application dans un contexte précis. En l'instance, il n'est pas opportun d'élargir son cadre d'application afin de couvrir l'insatisfaction des Bénéficiaires survenue au niveau de l'achat de leur résidence.
- [51] L'Administrateur soumet qu'il semble plutôt que les Bénéficiaires soient insatisfaits en raison des fausses représentations relatives à la nature et l'insonorisation des résidences qui auraient été effectuées par l'Entrepreneur lors de la vente.
- [52] Il poursuit en mentionnant qu'il n'y a aucune malfaçon en l'espèce et donc, que le Plan de garantie ne couvre pas les réclamations des Bénéficiaires relativement à l'insonorisation de leur résidence.

LES QUESTIONS EN LITIGE

- [53] Afin de trancher la présente demande d'arbitrage, le tribunal doit répondre aux trois questions suivantes :
- 1) L'absence de norme objective s'appliquant à la problématique d'insonorisation des Bénéficiaires fait-elle échec à la couverture du Plan de garantie pour malfaçons?
 - 2) Le défaut d'insonorisation dénoncé par les Bénéficiaires constitue-t-il une malfaçon au sens du Plan de garantie?
 - 3) Subsidiairement, les règles de l'équité permettent-elles au tribunal d'arbitrage d'intervenir afin d'accueillir la réclamation des Bénéficiaires?

ANALYSE DE LA PREUVE

L'absence de norme objective

- [54] Le tribunal d'arbitrage se permet d'abord de reproduire les articles pertinents du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*² (ci-après désigné « le Règlement ») et du Plan de garantie, lesquels sont nécessaires à l'analyse de la demande des Bénéficiaires.
- [55] D'emblée, le Règlement dispose de l'étendue de la garantie qu'un plan de garantie doit offrir au Bénéficiaire dans l'année suivant la réception d'un bâtiment neuf :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

² RLRQ, c B-1.1.

[...]

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;

[Nos soulignements]

- [56] Le Plan de garantie, à son article 9.1, traite de la garantie contre les malfaçons qui couvre les résidences des Bénéficiaires en l'espèce :

Article 9. GARANTIE CONTRE LES MALFAÇONS

[...]

9.3 Sous réserve des limites contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales à réparer les malfaçons existantes et non apparentes qui affectent le Bâtiment au moment de la Réception du bâtiment et découvertes dans la première année suivant la Réception du bâtiment à la condition que de telles malfaçons soient dénoncées à l'écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte.

- [57] Le Plan de garantie définit la malfaçon de la manière suivante :

Article 2. DÉFINITIONS

Les mots et expressions suivants, lorsqu'ils sont employés dans le présent contrat de garantie, dans ses annexes et dans tout document accessoire à ce contrat, ont, à moins d'incompatibilité avec le contexte, les significations suivantes :

2.18 « malfaçon » : travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables.

Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art. Il s'agit de défauts mineurs qui n'ont pas d'incidence sur la solidité du bâtiment et qui selon le cas :

2.18.1 sont existants et apparents au moment de la Réception du bâtiment;
ou

2.18.2 sont existants et non apparents au moment de la Réception du bâtiment;

- [58] En vertu de l'article 10 al.1 (3) du Règlement, les malfaçons visées par la couverture du Plan de garantie sont aussi celles décrites aux articles 2113 et 2120 C.c.Q. De ce fait, il devient pertinent pour le tribunal d'arbitrage de se référer à l'interprétation qui est faite de ces dispositions du C.c.Q.
- [59] Selon les auteurs Gilles Doyon et Serge Crochetière³, lesquels reprennent les propos de l'auteur Jean-Louis Baudoin, la garantie contre les malfaçons existantes et non apparentes vise à protéger les Bénéficiaires contre le non respect par l'Entrepreneur des stipulations contractuelles liant les parties :

Mauvaise exécution

[...]

Concernant également l'article 2120 du Code civil du Québec, l'auteur Jean-Louis Baudoin affirme ce qui suit pour sa part :

Les commentaires du ministre révèlent d'ailleurs que la règle de l'article 2120 C.c. a plutôt pour objet d'assurer la conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles liant les parties et l'absence de défauts affectant l'ouvrage en général. La responsabilité qui en découle apparaît donc comme la sanction d'une mauvaise exécution des travaux, exécution qui ne revêt cependant pas un caractère de gravité permettant d'entraîner une responsabilité sous l'article 2118 C.c.

[...]

Gravité intrinsèque

[...]

Ainsi, l'on peut affirmer que l'ouvrage doit être conforme aux clauses du contrat et ne présenter aucun défaut dans l'exécution des travaux. Au regard de ce qui précède et comme on a pu le voir dans l'étude du paragraphe 2 ci-dessus, pour les malfaçons dénoncées au moment de la réception, l'on peut donc en arriver à la conclusion que les malfaçons concernées par l'article 2120 du Code civil du Québec n'ont pas, pour être considérées comme telles, à se qualifier comme des défauts graves. À compter du moment où ces malfaçons sont des défauts d'exécution rendant l'ouvrage non conforme aux stipulations contractuelles, elles tombent sous l'application de l'article 2120.

[Nos soulignements]

- [60] C'est donc dire qu'afin d'être qualifiée de malfaçon couverte par le Plan de garantie, la situation d'insonorisation problématique dénoncée par les

³ Doyon, Gilles, Serge Crochetière. *Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999 à la p.45.

Bénéficiaires doit présenter une non-conformité au contenu obligationnel découlant des contrats de construction ayant été conclus avec l'Entrepreneur.

- [61] Dans le présent dossier, le contenu obligationnel découlant des contrats de construction déposés en pièces A-1 et A-11 comprend les éléments y exprimés par les parties aux plans et devis, mais également tout ce qui en découle d'après la nature du contrat, les usages, l'équité ou la loi⁴. Ces usages comprennent tout autant le respect des normes contenues au *Code national du bâtiment* que celles issues des règles de l'art en la matière.
- [62] Là est d'ailleurs le raisonnement suivi par l'arbitre Me Reynald Poulin dans la décision *Leclerc c. Les Constructions du Sous-Bois (MP) inc.*⁵, lequel a jugé d'analyser le contenu contractuel des contrats de construction qui avaient été conclus par les bénéficiaires et l'entrepreneur afin de déterminer s'il existait ou non une malfaçon, c'est-à-dire, une non-conformité aux obligations convenues entre les parties. Selon les motifs exprimés par l'arbitre, l'absence de norme régissant le degré d'insonorisation qu'un bâtiment devrait minimalement respecter n'indique pas que l'entrepreneur n'a aucune obligation par rapport à cet élément envers les bénéficiaires :

[35] Il est spécifié à l'article 10 du Règlement que la garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir la réparation des malfaçons non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception du bâtiment.

[36] Or, l'obligation contractuelle de l'entrepreneur contre les malfaçons vise certainement ce que doit rencontrer les composantes d'un bâtiment à titre de performance d'insonorisation aux bruits d'impact, d'autant que les experts sont unanimes à déterminer objectivement cette performance après analyse des matériaux utilisés et techniques de construction prévus par l'Entrepreneur. Par ailleurs, il est spécifié aux dispositions du *Code civil du Québec* pertinentes au contrat d'entreprise que le client, les Bénéficiaires en l'instance, est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux de construction c'est-à-dire lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine. Cet usage inclut certainement la performance acoustique d'un immeuble construit de façon à atteindre ce que tous, raisonnablement et objectivement, s'attendent. Or, en l'instance, les experts des deux parties, après analyse des coupes de plancher, lesquelles ont été modifiées à la demande des Bénéficiaires après en avoir consulté l'Entrepreneur, devaient nécessairement avoir une performance au-delà de ce qui a été testé et expertisé. Le *Code national du bâtiment* (qu'importe son édition) ne prévoit pas de performance d'insonorisation aux bruits d'impact. Seuls les bruits aériens sont traités à cet ouvrage qui fait aussi partie du contenu obligationnel du contrat d'entreprise. Par contre, lorsque nous analysons les règles de l'art, certaines recommandations et techniques de construction permettent de baliser et d'encadrer les bruits d'impact, ce qui

⁴ Art. 1474 C.c.Q.

⁵ O.A.G.B.R.N., 2013, AZ-51018708.

implique que ceux-ci peuvent être reconnus lorsque le contexte contractuel et les performances auxquelles on doit s'attendre des composantes d'un immeuble ne sont pas atteints.

[37] À l'audience, les parties n'ont soumis aucune autorité jurisprudentielle ou doctrinale au Tribunal. Évidemment, tous les cas sont d'espèce et nécessitent l'étude du contenu obligationnel du contrat et les règles applicables à la problématique d'insonorisation soulevée particulièrement par une demande.

[38] C'est donc dans le contenu obligationnel du contrat que l'on doit tirer les droits des Bénéficiaires, le cas échéant. Ce contenu obligationnel ne doit pas être occulté par le fait qu'une mention ou un respect d'une règle très précise ne s'y retrouve pas surtout lorsqu'un entrepreneur, avec de bonnes techniques de construction et la littérature abondante à ce sujet, est capable de s'assurer que la performance des composantes prévues à un contrat de construction se réalise. Il est évident que le contrat de construction ne peut comprendre toutes et chacune des performances auxquelles on peut s'attendre des éléments qui le constitue. Raisonner ainsi occasionnerait une multitude d'incertitudes au niveau de nombreuses composantes d'une construction.

[Nos emphases et soulignements]

- [63] Le tribunal d'arbitrage partage l'opinion de Me Reynald Poulin en ce que l'absence de norme objective s'appliquant au présent dossier en matière d'insonorisation ne doit pas d'emblée faire échec à la réclamation des Bénéficiaires. Afin de déterminer si le niveau d'insonorisation des résidences respecte les règles de l'art, le tribunal d'arbitrage doit donc faire l'analyse du contenu obligationnel des contrats de construction conclus entre les parties et évaluer, à l'aide de la preuve déposée au dossier, si les résidences atteignent la performance d'insonorisation à laquelle une personne raisonnable aurait été en droit de s'attendre suite à l'achat d'une résidence de ce type.

L'existence d'une malfaçon

- [64] Demeure donc entière la question de savoir si, en l'espèce, le degré d'insonorisation des résidences des Bénéficiaires constitue une non-conformité aux dispositions contractuelles convenues entre les parties et donc, par le fait même, une malfaçon au sens du Plan de garantie.
- [65] En l'espèce, les plans et devis des résidences auxquels font référence les contrats de construction ne sont pas déposés en preuve devant le tribunal d'arbitrage. Néanmoins, il ressort de la preuve présentée par l'Administrateur et l'Entrepreneur que les Bénéficiaires ont pu prendre connaissance de ces plans et devis avant la signature des contrats de construction avec l'Entrepreneur. Il ressort également des témoignages des Bénéficiaires que la proximité entre les résidences et la construction d'un passage couvert entre celles-ci étaient des éléments connus des Bénéficiaires avant la signature des contrats de construction avec l'Entrepreneur.

- [66] Les Bénéficiaires allèguent avoir fait l'achat d'une résidence unifamiliale totalement indépendante. Pourtant, à la vue du plan de projet d'implantation déposé en pièce E-2, le tribunal constate qu'en plus de se trouver à uniquement un mètre cinquante-deux (1,52) m l'une de l'autre, il y est clairement indiqué que les résidences sont rattachées par un passage couvert de quatre mètre quatre-vingt huit (4,88) m de longueur. Le plan comporte la mention « maison unifamiliale (en rangée) ». Ces renseignements sont tout autant présents dans le certificat de localisation du Bénéficiaire Allaire, lequel est déposé en pièce E-1.
- [67] Le tribunal retient de tout ceci que bien que les murs extérieurs des résidences des Bénéficiaires ne soient pas mitoyens, il demeure tout de même que ceux-ci sont physiquement rattachés l'un à l'autre par un passage couvert de quatre mètre quatre-vingt huit (4,88) m de longueur par un mètre cinquante-deux (1,52) m de largeur. Cet élément de rattachement a été spécifiquement prévu aux contrats de construction conclus entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur. Cet élément fait donc partie du contenu obligationnel liant les parties.
- [68] Il a été mis en preuve que l'Entrepreneur, dans sa publicité de l'Îlot Gaudarville, dépeint les résidences à vendre comme étant « sans mur mitoyen » et offrant un « cadre de vie idéal pour les familles ». La Bénéficiaire Pouliot appuie son témoignage sur ces publicités pour affirmer que l'Entrepreneur lui a fait miroiter l'achat d'une résidence indépendante qui ne permettrait aucunement le transport de bruits aériens ou bruits d'impacts d'une résidence à l'autre. Celle-ci témoigne à l'effet qu'elle s'attendait à obtenir une performance d'insonorisation que pourrait offrir une résidence qui se trouvant à plusieurs mètres de ses voisins. Telle perception n'est pas objectivement réaliste.
- [69] Indépendamment des représentations qui ont été faites aux Bénéficiaires antérieurement à la vente, le tribunal doit souligner que ceux-ci ont signé des contrats de construction qui font clairement état d'éléments de proximité et de liaison physique entre les résidences. Ces éléments contractuellement prévus font en sorte que les obligations de l'Entrepreneur quant à l'insonorisation des résidences ne peuvent être les mêmes que si les résidences avaient été conçues pour être totalement indépendantes l'une de l'autre.
- [70] Au final, que l'on ait qualifié les résidences au moment de la vente d'unifamiliales indépendantes, d'unités d'habitations, de maisons en rangées ou même de d'unifamiliales en rangées, il demeure tout de même que ces résidences étaient prévues pour être physiquement reliées. La qualification qu'on ait décidé d'en faire importe peu en ce qui a trait à l'application du Plan de garantie.
- [71] Mais il y a plus. Le tribunal d'arbitrage a déjà précisé plus tôt que les normes permettant une évaluation objective de l'insonorisation, soient les normes appelées *Apparent Sound Transmission Class* (ci-après désignée « ASTC ») pour les bruits aériens et *Field Impact Insulation Class* (ci-après désignée « FIIC ») pour les bruits d'impacts, permettent de cibler des valeurs minimales que les collectifs d'habitations devraient normalement atteindre en matière d'insonorisation.

- [72] Selon le rapport d'expertise déposé en pièce B-1, afin de se conformer à ces recommandations lors de la construction de collectifs d'habitations, les Entrepreneurs doivent construire des bâtiments qui respectent un indice minimal de STC-50 pour les bruits aériens et un indice minimal entre ICC-50 et ICC-55 pour les bruits d'impacts⁶.
- [73] Le rapport d'expertise B-1 permet de conclure qu'en comparaison aux critères applicables pour les collectifs d'habitations, les indices d'insonorisation aux bruits aériens (ASTC) et d'impacts (FICC) mesurés dans les résidences des Bénéficiaires sont supérieurs aux valeurs prescrites par le *Code national du bâtiment* et la littérature. Le tribunal tient à préciser que les indices perçus se trouvent entre 63 et 77 ASTC et entre 68 et 84 FICC. Les indices mesurés dans les résidences des Bénéficiaires, et ce, même dans le cas de la valeur la plus basse observée, se trouvent donc bien au-dessus des valeurs minimales recommandées dans le cas de collectifs d'habitations. Vu la nature des démonstrations qui ont été faites à l'occasion de sa visite des lieux, le soussigné juge que ce rapport d'expertise B-1 jouit d'une force probante supérieure à la preuve issue de la visite des lieux. Ce rapport d'expertise permet de quantifier scientifiquement les bruits aériens et d'impacts transmis d'une résidence à l'autre.
- [74] Néanmoins, précisons qu'il n'appartient pas au tribunal d'arbitrage de déterminer la performance normative exacte qui pourrait être acceptable dans le cas des résidences des Bénéficiaires, d'autant plus que cette situation comporte un haut degré de subjectivité quant à l'appréciation de ce qui peut être « raisonnable ou acceptable » dépendamment de chaque propriétaire.
- [75] Les résidences des Bénéficiaires doivent être considérées à mi chemin entre des habitations collectives et des résidences unifamiliales construites à plusieurs mètres de distance. C'est-à-dire que celles-ci ne comportent pas de murs mitoyens, mais se trouvent à un mètre cinquante-deux (1,52) m l'une de l'autre et comportent une liaison physique. Le spectre obligationnel de l'Entrepreneur découlant du contrat doit tenir compte de ces caractéristiques. Dans cette optique, le tribunal d'arbitrage considère que les résidences des Bénéficiaires doivent offrir une meilleure insonorisation que ce qui est minimalement requis dans un collectif d'habitations. Au contraire, il ne peut en être inféré que les résidences des Bénéficiaires devraient offrir la même insonorisation qu'une résidence complètement indépendante afin de se conformer aux règles de l'art. Là n'est pas ce qui a été contractuellement prévu par les parties. Le tribunal ne peut souscrire à cet argument des Bénéficiaires.
- [76] À ce titre, et à la lumière de la preuve présentée, le tribunal d'arbitrage juge donc que l'Entrepreneur a rempli ses obligations contractuelles envers les Bénéficiaires relativement à l'insonorisation des résidences.

⁶ Code national du bâtiment, recommandations de la Société canadienne d'Hypothèque et de Logements (SCHL), recommandations du Conseil National de Recherche du Canada.

[77] En outre, le tribunal d'arbitrage tient à distinguer la décision arbitrale rendue par l'arbitre Me Poulin, laquelle est citée ci-haut⁷ et a été déposée par les Bénéficiaires au soutien de leur réclamation. À ce sujet, précisons que les faits y étant étayés diffèrent du présent dossier puisque dans ce cas, les bénéficiaires avaient spécifiquement requis l'ajout de travaux supplémentaires à leur contrat de construction pour obtenir un meilleur degré d'insonorisation étant donné la construction d'un logement indépendant à l'intérieur de leur résidence. C'est en analysant les obligations contractuelles prévues dans le contrat de construction des bénéficiaires que l'arbitre a jugé que la résidence n'atteignait pas les performances d'insonorisation prévues :

[107] L'Entrepreneur et l'Administrateur plaident que le contrat de construction est muet quant à l'atteinte d'un indice pour les bruits d'impact, ce qui fait en sorte que la demande de réclamation des Bénéficiaires devrait être automatiquement rejetée. Pourtant, il n'y a aucun indice quant aux bruits aériens et ceux-ci se réfèrent malgré tout au *Code national du bâtiment* pour compléter le contrat de construction à cet égard. Le Tribunal convient qu'il n'y a pas d'exigences à respecter au *Code national du bâtiment* mais ne peut faire droit à un argument de texte aussi simple et rejeter sans autre analyse la demande de réclamation des Bénéficiaires. En effet, il fut mis en preuve, et cela est non contesté ni contestable, qu'il y a eu des ajouts au «contrat de base» de l'Entrepreneur et ce, à la demande des Bénéficiaires. L'Entrepreneur ne peut ignorer son devoir de conseil et prétendre que les Bénéficiaires n'ont droit à aucune performance particulière au niveau des bruits d'impact lorsqu'il est précisément question d'insonorisation dans le cadre de leurs discussions et que des coûts additionnels sont facturés à ce sujet précis. Ce serait ni plus ni moins inverser les rôles que d'accueillir les prétentions de l'Entrepreneur à l'effet que les Bénéficiaires sont responsables, ni plus ni moins, de l'atteinte des performances auxquelles ils s'attendaient alors que ceux-ci n'ont aucun contrôle sur les méthodes de construction.

[108] Ainsi, le Tribunal est d'avis que l'atteinte de l'indice de FIIC 60, clairement déterminé par les experts avec l'assemblage plancher/plafond entre le rez-de-chaussée et l'étage de l'immeuble des Bénéficiaires, fait partie du contrat de construction et des obligations de l'Entrepreneur. Le défaut d'atteindre cette performance constitue une malfaçon au sens du Règlement. L'arbitre soussigné a longuement réfléchi sur le critère objectif rencontré pour corriger la malfaçon dans le présent dossier. Les Bénéficiaires avaient-ils droit à une insonorisation de base ? À l'atteinte d'un indice FIIC de 50, 55, 60 ou 65 ? Qu'en est-il d'un niveau d'insonorisation supérieure comme le prétendent les Bénéficiaires ? L'atteinte d'un indice FIIC, tel que devrait donner un assemblage plancher/plafond comme celui prévu au devis de construction et inclus au contrat, apparaît être la réponse juste et équitable dans le présent dossier d'autant que les experts sont unanimes à ce sujet.

[...]

⁷ *Supra* note 5.

[115] La présente affaire est évidemment un cas d'espèce qu'il est nécessaire de distinguer avec d'autres cas qui pourraient se soulever en matière de bruits d'impact. Ce qui précède est d'autant plus vrai et évident qu'il n'existe pas de normes législatives ou réglementaires à respecter au sujet des bruits d'impact si ce n'est que le contenu des règles de l'art qui demeurent néanmoins un domaine difficile parfois à définir et à imposer à des parties ayant conclu un contrat de construction. Dans le présent cas, la preuve testimoniale et d'experts a révélé le contenu obligationnel du contrat de construction et imposé la conclusion d'une malfaçon.

[Nos soulignements]

- [78] Ajoutons au surplus que dans ce cas particulier, la preuve est à l'effet que la résidence des bénéficiaires était affligée de plusieurs vices de construction et d'autres éléments qui ne respectaient pas les obligations prévues aux plans et devis et qui se trouvaient être la cause spécifique des problèmes d'insonorisation rapportés par les bénéficiaires. C'est dans cette perspective que l'arbitre a ordonné à l'entrepreneur d'effectuer les travaux conformément aux plans et devis, ce qui permettrait par le fait-même d'atteindre l'indice d'insonorisation qui aurait du initialement exister.
- [79] Force est de constater que la preuve présentée devant le tribunal d'arbitrage n'est pas de cette nature. Les contrats de construction conclus entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur prévoient la mise en place d'un lien physique entre les résidences. Les Bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que ce passage couvert est affligé d'un vice ou n'est pas réalisé conformément aux règles de l'art ou aux plans et devis des résidences.
- [80] Pour les motifs éayés ci-haut, le tribunal considère que les Bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que le niveau d'insonorisation des résidences constitue une non-conformité aux règles de l'art en la matière, et par le fait même, une malfaçon entraînant la couverture du Plan de garantie.

L'application des règles de l'équité

- [81] Subsidiairement, les Bénéficiaires soutiennent que l'anormalité de la situation en l'absence de norme applicable relativement à l'insonorisation permet au tribunal d'arbitrage d'intervenir en vertu de son pouvoir d'en appeler à l'équité lorsque les circonstances le justifient :

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

- [82] Le pouvoir de l'arbitre de faire appel aux règles d'équité a déjà été reconnu dans des cas où certaines dispositions du Règlement comportaient des difficultés d'interprétation et d'application ou encore lorsque l'application trop littérale du Règlement avait pour résultat d'entraîner un déni de justice. La Cour supérieure,

dans la décision *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*⁸ s'exprime sur ce pouvoir de l'arbitre de la manière suivante :

[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 dispositions du plan ne permettent pas de remédier à une injustice.

[67] L'arbitre peut ainsi suppléer au silence du règlement et agir comme amiable compositeur. Dans un tel cas, le Tribunal doit donc limiter son intervention à sanctionner ce qui est manifestement déraisonnable.

- [83] En l'occurrence, le tribunal d'arbitrage juge que de faire appel aux règles d'équité aurait pour corollaire l'élargissement indu de la portée du Plan de garantie alors que ses clauses permettent expressément de fournir une solution au litige entre les parties.
- [84] Le tribunal d'arbitrage a jugé ci-haut que l'existence d'un vide normatif quant à l'insonorisation minimale qu'une résidence doit rencontrer n'emportait pas le rejet automatique de la réclamation des Bénéficiaires. C'est plutôt l'analyse des obligations contractuelles convenues entre les parties qui n'a pas permis au soussigné de conclure à l'existence d'une malfaçon.
- [85] Il est à mentionner que l'appel aux règles d'équité ne permet pas de pallier au défaut des Bénéficiaires d'avoir rempli le fardeau de preuve qui leur incombait, mais bien de suppléer au silence du règlement ou du Plan de garantie.
- [86] Le tribunal d'arbitrage maintient donc sa conclusion selon laquelle les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve relatif à l'existence d'une malfaçon au sens du Plan de garantie.

Frais d'arbitrage et d'expertise

- [87] L'article 123 du Règlement traite de la dispense des frais d'arbitrage de la manière suivante :

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.

⁸ 2007 QCCS 4701.

- [88] Comme les Bénéficiaires sont demandeurs en l'instance et qu'ils n'obtiennent gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, le tribunal d'arbitrage doit départager les frais d'arbitrage.
- [89] Puisque le Règlement peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, le soussigné estime que les frais encourus par les Bénéficiaires pour en appeler de la décision de l'administrateur doivent être du même ordre que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec⁹.
- [90] Conséquemment, les Bénéficiaires devront conjointement acquitter la somme de cent quatre (104) \$ et l'Administrateur sera tenu d'acquitter la balance.
- [91] L'article 124 du Règlement, quant à lui, dispose du paiement des frais d'expertise engendrés pour la tenue de l'arbitrage :
- 124.** L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.
- Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.
- Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.
- [92] En l'occurrence, seuls les Bénéficiaires ont fait appel à un expert dans la préparation du présent dossier. Le rapport de l'expert M. Pascal Thériault, ingénieur en acoustique, a été déposé en pièce B-1. Les frais d'expertise de cinq mille neuf cent vingt-deux et trente-six (**5 922,36**) \$ pour la préparation de ce rapport et le déplacement de M. Thériault devant le tribunal doivent être partagés de manière égale entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.
- [93] Effectivement, le tribunal est d'avis que le rapport d'expertise s'est avéré utile au litige et a permis d'éclairer les positions soutenues par toutes les parties au dossier. Voilà qui explique un tel partage des coûts.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [94] **REJETTE** la présente demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

⁹ Mess c. Constructions Bois & Poliquin inc., 2006 CanLII (QC OAGBRN)

- [95] **ORDONNE** aux Bénéficiaires de verser conjointement à l'Administrateur la somme de cent quatre (**104**) \$ en paiement des frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier, et ce, dans une délai de trente (30) jours suivant la présente décision;
- [96] **CONDAMNE** l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage encourus jusqu'à la date de la présente décision;
- [97] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires les frais d'expertise de cinq mille neuf cent vingt-deux et trente-six (**5 922,36**) \$, et ce, dans un délai de trente (30) jours suivant la présente décision;
- [98] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de verser la somme de deux mille neuf cent soixante-et-un et dix-huit (**2 961,18**) \$, soit la moitié des frais d'expertise, à l'Administrateur, et ce, dans une délai de trente (30) jours suivant la présente décision.

Québec, le 6 février 2020



ERROL PAYNE, AVOCAT

Arbitre / Société pour la résolution des conflits
inc. (CCAC)