

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 MONTREAL
No : S22-062301-NP

Syndicat de la copropriété AERA

Bénéficiaire

c.

Société en commandite AERA

Entrepreneur

Et :

Garantie Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Gabriel Lemieux Catherine Desgagnés
Pour l'Entrepreneur :	Marie-Ève Donais Jude Baillargeon
Pour l'Administrateur :	M ^e Pierre-Marc Boyer Catherine Beausoleil-Carignan
Date de l'audition :	29 novembre 2022
Date de la décision :	20 décembre 2022

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

Syndicat de la copropriété AERA
a/s Monsieur Gabriel Lemieux
2500 rue Dandurand, app. 318
Montréal, Qc. H1Y 0C6

ENTREPRENEUR :

Société en commandite AERA
a/s Madame Marie-Ève Donais
5790, rue Lamoureux
Saint-Hyacinthe, Qc. J2R 1S4

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Pierre-Marc Boyer
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

PIÈCES

L'Administrateur a produit :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Avis de fin de travaux signé le 15 octobre 2020;
- A-2 Procès-verbal de la réunion du CA du syndicat des copropriétaires daté du 23 septembre 2020;
- A-3 Rapport de réception des parties communes effectué par Luc Laliberté daté du 3 décembre 2020, suivant la visite du 18 novembre 2020;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 En liasse, le formulaire de dénonciation daté du 17 décembre 2020 ainsi que la preuve d'envoi à l'Entrepreneur;
- A-5 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire 29 janvier 2021;
- A-6 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 9 février 2021, avec les preuves de remises par courriel, incluant:
 - Formulaire de dénonciation daté du 17 décembre 2020 (voir A-4);
 - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);
- A-7 En liasse, échanges de courriels datés du 17 décembre 2020 au 18 décembre 2020;
- A-8 Courriel de l'Entrepreneur daté du 9 février 2021 rép. Avis 15 jours;
- A-9 Courriel de l'Entrepreneur daté du 16 février 2021, incluant :
 - Mesures à prendre par l'Entrepreneur;
 - Formulaire de dénonciation daté du 17 décembre 2020 (voir A-4);
 - Rapports d'inspection de la GCR (non inclus dans le cahier);
 - Échanges de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur daté du 6 décembre 2019 au 9 décembre 2019;
 - Annexe datée du 29 avril 2020;
 - Lettre;

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;



A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de la Copropriété AERA;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-12 La décision initiale de l'Administrateur datée du 3 mai 2021;

A-13 La décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 28 janvier 2022;

A-14 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 9 juin 2022 ainsi que l'accusé réception de Postes Canada du Bénéficiaire daté du 14 juin 2022;

A-15 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 27 juin 2022, incluant :

Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 23 juin 2022;

Décision de l'Administrateur (voir A-10);

Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 27 juin 2022;

A-16 Curriculum vitae de la conciliatrice Catherine Beausoleil Carignan.

Le Bénéficiaire a produit :

B-1 Demande soumission;

B-2 Réponse;

B-3 Soumission;

B-4 Soumission #110972.

Table des matières

INTRODUCTION	4
La problématique	4
La preuve à l'audience du Bénéficiaire	4
Visite des lieux avant l'audience	5
Les trois décisions de l'Administrateur	5
Preuve de l'Entrepreneur	12
Marie-Ève Donais	12
Jude Baillargeon	13
Preuve de l'Administrateur	14
Catherine Beausoleil-Carignan	14
Plaidoiries.....	17
Le Bénéficiaire.....	17
L'Administrateur	18
L'Entrepreneur.....	19
Réplique du Bénéficiaire	19
DÉCISION.....	19
Trois principes juridiques de base.....	20
Obligation d'appliquer le <i>Règlement</i> sans le modifier	20
Obligation d'appliquer sa décision qui n'est pas portée en arbitrage	21
Obligation de l'Administrateur de couvrir la malfaçon comme caution d'une obligation de garantie et une obligation de renseignement	23
Obligation de garantie et règle de l'art.....	24
Obligation de renseignement.....	25
La trame factuelle du présent dossier : la réclamation du Bénéficiaire (article 27 (3)) et la mise en œuvre de la garantie (article 34)	26
Quant à l'article 34 alinéas 1 ^o à 5 ^o du <i>Règlement</i>	26
Quant à l'article 34 alinéa 6 ^o du <i>Règlement</i>	27
Plaidoirie du procureur.....	28
Le fardeau de preuve.....	28
La porte à rouleaux.....	31
Le témoignage de l'inspectrice-conciliatrice	31
Quant à l'article 34 5 ^o du <i>Règlement</i>	32



Plaidoirie du procureur.....	32
Témoignage de l'inspectrice-conciliatrice.....	32
La malfaçon et la couverture du plan de garantie pour les présents bruits mécaniques continus	34
L'ordonnance du Tribunal d'arbitrage pour les travaux correctifs	39
FRAIS.....	42
CONCLUSION	42

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par le syndicat Bénéficiaire reçu par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 23 juin 2022, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 27 juin 2022.
- [2] Le Bénéficiaire a confirmé que le différend avec la décision supplémentaire de l'Administrateur du 9 juin 2022 qui a rejeté sa réclamation, à la suite d'une première décision du 3 mai 2021 puis d'une décision supplémentaire du 28 janvier 2022 qui avaient toutes les deux accueilli sa réclamation, qu'il demande au tribunal d'arbitrage de trancher est :
- [2.1] Point 1. Insonorisation entre le condo 111 et la porte de garage.
- [3] Le Tribunal a souligné à l'audience qu'il n'était saisi que de l'insonorisation entre le condo et la porte de garage (bruit à l'ouverture et à la fermeture), et non des voix ou des bourdonnements de voix ou des bacs, cités dans la décision pour lesquels l'inspectrice-conciliatrice avait affirmé ne pas les avoir entendus, alors que personne ne lui a fait de démonstration sur les voix et les bacs lors de la visite des lieux du Tribunal soussigné avant l'audience.

La problématique

La preuve à l'audience du Bénéficiaire

- [4] Catherine Desgagnés, copropriétaire du condo 111 a témoigné :
- [4.1] avoir :
- [4.1.1] acheté son condo sur plan ;
- [4.1.2] vu qu'il était contigu au garage ;
- [4.1.3] demandé si elle allait entendre de son condo le bruit de la porte de garage et qu'on lui avait répondu qu'elle n'allait pas entendre la porte de garage ;
- [4.1.4] payé 207,000\$ pour son condo et sa place de stationnement au garage en 2019 ;
- [4.1.5] emménagé le 20 juin 2020 ; et
- [4.2] que le bruit était continu – autant de jour que de nuit, la porte s'ouvre (et se ferme) une centaine de fois par jour ;
- [4.2.1] pour les occupants des 32 places de stationnement dans le garage ;
- [4.2.2] pour ceux qui y mettent leur vélo (il y a 47 unités de condos) ;



- [4.2.3] pour ceux qui sortent les ordures et les bacs de recyclage ;
- [4.2.4] pour ceux qui utilisent tout simplement le garage comme accès au bâtiment à pied ;
- [4.3] qu'il n'y a aucune différence au niveau de bruit quand elle a emménagé en 2020, par rapport à aujourd'hui, la situation est la même depuis le jour 1.

Visite des lieux avant l'audience

- [5] L'audition a été précédée d'une visite des lieux, qui a permis au président du Tribunal soussigné d'entendre clairement du condo 111 (à l'entrée de la chambre à coucher) un bruit de roulement à l'ouverture de la porte de garage et d'un bruit de « clic », puis un bruit du genre « dloup » (la façon de décrire ce dernier bruit est propre à chacun), puis un bruit de roulement à la fermeture.

Les trois décisions de l'Administrateur

- [6] L'Administrateur a rendu trois décisions, soit une première décision accueillant la réclamation et deux décisions supplémentaires, l'une accueillant la réclamation mais la dernière la rejetant et qui est l'objet de l'arbitrage.
- [7] Avant de citer ces décisions, pour que le lecteur comprenne la grille d'analyse du Tribunal, le soussigné souligne avoir indiqué aux participants à l'audience après la preuve du Bénéficiaire et avant celles de l'Entrepreneur et de l'Administrateur qu'il y avait une question juridique qui le « titillait » concernant les mots utilisés dans la troisième décision qui sont différents de ceux utilisés dans les deux premières et leur ont demandé quelle conclusion il devait en tirer :

- [7.1] que si dans les deux premières décisions :

- [7.1.1] l'Administrateur utilise les mots « malfaçons sous l'article 27 (3) du *Règlement* » et « travaux correctifs », avec un « délai de rigueur » pour l'exécution des travaux correctifs avec cette affirmation :

7.1.1.1. *« la malfaçon non apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au Règlement. Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1 » ;*

- [7.2] dans la troisième, c'est la décision supplémentaire qui est portée en arbitrage, l'Administrateur ne statue pas si les travaux correctifs ont corrigé la malfaçon couverte selon le *Règlement* selon ses deux premières décisions, mais statue plutôt en conclusion que la problématique dénoncée ne peut être couverte par le *Règlement* :

- [7.2.1] il n'est plus question de malfaçon couverte mais d'absence de norme au Code national du bâtiment avec cette affirmation :

7.2.1.1. *« la problématique dénoncée ne peut être couverte par le règlement de garantie considérant l'absence de norme applicable et/ou d'objectif défini à atteindre à*



l'égard des bruits d'impact dans la réglementation applicable » ;

[7.2.2] il n'est plus question de « travaux correctifs » mais d'« interventions dans l'objectif d'atténuer ».

[8] Par décision du 3 mai 2021 (pièce A-12), l'Administrateur accueillait la réclamation pour « Insonorisation entre le condo 111 et la porte de garage » (les caractères gras et les surlignés sont du Tribunal) :

Le syndicat dénonce un problème d'insonorisation au niveau du plafond entre le condo 111 et la porte de garage menant au stationnement souterrain, élément constaté le ou vers le 30 juin 2020, situation à laquelle il a informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 17 décembre 2020, soit plus de (5) mois suivant la constatation des faits, ce qui nous situe en première année de garantie.

Lors de la visite des lieux, le représentant du syndicat expliquera que le bénéficiaire de l'unité 111 **entend les bruits de vibrations de la porte de garage et le bruit du mécanisme (clic)**. De plus, il explique entendre des bruits de voix provenant du garage lorsqu'il se trouve dans la salle de bain et le bruit des bacs à roulettes (ordure et/ou recyclage) qui sont déplacés dans le garage.

Lors de la visite, plusieurs tests ont été effectués avec le représentant du syndicat dans le garage pendant que l'administrateur se trouvait dans l'unité 111 en ligne avec celui-ci qui se trouvait dans le garage. **Cet exercice nous a permis d'entendre un bruit de vibration de la porte de garage prononcé et un bruit du mécanisme de la porte de garage (clic) facilement perceptible lors de l'ouverture et de la fermeture de la porte de garage, bruits entendus dans la chambre et dans la salle de bain de l'unité.** Nous ne sommes pas en mesure d'entendre des voix provenant du garage. Nous ne sommes pas en mesure d'entendre le bruit d'un bac à roulette qui est déplacé dans le garage.

L'administrateur est en mesure d'observer que le rail de la porte de garage est en partie fixée sur le mur adjacent (finition de tôle métallique) à la chambre à coucher de l'unité 111. Nous ne sommes pas en mesure de constater la présence d'amortisseur ou de dispositif anti-vibration sur cette fixation.

L'administrateur juge que la problématique dénoncée n'est pas un bruit d'impact, mais un bruit mécanique. **L'administrateur recommande à l'entrepreneur de s'adjoindre des services d'un professionnel qualifié** pour trouver des pistes de solution afin d'atténuer les bruits mécaniques et vibrations causés par l'opération de la porte de garage (voir annexe 3).

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 **rencontre les critères de la malfaçon non apparente** au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

27. *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :*



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 ;

Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

CONCLUSION

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

ORDONNE à l'entrepreneur de réglér le point 1 au plus tard d'ici le 18 mars 2022.

À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, vertu du paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.

34. *La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27 :*

6° *à défaut par l'entrepreneur de de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, [...] prend en charge [...] les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux.*

Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

- [8.1] En Annexe, la décision contient un extrait du Code national du bâtiment – Canada 2010 (intégrant les modifications du Québec) Volume 2 pour les bruits d'impact et les bruits mécaniques ; cette Annexe sera souvent citée dans la présente décision arbitrale pour les bruits mécaniques :

A-9.11.1.1. 1) Indice de transmission du son

[...]

Bruits d'impact

Le CNB ne contient aucune exigence concernant la transmission des bruits d'impact. Toutefois, puisque les bruits de pas et d'autres bruits d'impact peuvent être très dérangeants dans les résidences multifamiliales, les constructeurs qui



se préoccupent du confort des occupants devraient s'assurer que les planchers sont conçus pour réduire la transmission des bruits d'impact. Les experts en acoustique recommandent un indice d'isolation d'impact de 55 pour les planchers nus (soumis à l'essai sans moquette); toutefois, peu de types de planchers courants peuvent satisfaire à ce critère à l'état nu. Certains planchers légers qui satisfont à ce critère peuvent néanmoins faire l'objet de plaintes au sujet des bruits d'impact à basse fréquence.

Les méthodes de mesure des bruits d'impact [...]

Bruits mécaniques

Les ascenseurs, vide-ordures, tuyauteries, ventilateurs et pompes à chaleur sont des sources de bruit courantes dans les bâtiments. Pour réduire la gêne qu'ils causent, ils devraient être placés loin des zones sensibles. Les pièces qui vibrent devraient être isolées de la structure du bâtiment en utilisant des matériaux souples comme le néoprène ou le caoutchouc.

- [9] Puis le 28 janvier 2022 (pièce A-13), l'Administrateur rendait une première décision supplémentaire :

Rappelons-nous que le syndicat de copropriété dénonçait un problème d'insonorisation au niveau du mur entre le condo 111 et la porte de garage menant au stationnement souterrain, élément constaté vers le 30 juin 2020, situation à laquelle il a informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 17 décembre 2020, soit plus de (5) mois suivant la constatation des faits, ce qui nous situe en première année de garantie.

À la suite de la réception d'une réclamation de la bénéficiaire, l'administrateur procéda à une inspection du bâtiment en date du 10 mars 2021, à la suite duquel une décision fut rendue par l'administrateur le 3 mai 2021.

La situation dénoncée au point 1 qui fut reconnue par l'administrateur comme étant une malfaçon non-apparente et la date maximale **pour l'exécution des travaux correctifs** par l'entrepreneur était le 30 juin 2021.

En effet, l'administrateur recommanda à l'entrepreneur de s'adjoindre des services d'un professionnel qualifié pour trouver des pistes de solution afin d'atténuer les bruits mécaniques et vibrations causés par l'opération de la porte de garage.

Les travaux correctifs ont finalement réalisé par le sous-traitant de l'entrepreneur le 4 août 2021 en raison de délai occasionné pour la réception de la pièce à installer et des vacances de la construction.

Le sous-traitant de l'entrepreneur procéda à la modification du support de fixation pour le rail de la porte de garage pour limiter les bruits mécaniques.

Le 9 août 2021, le représentant du syndicat, M. Maxime Lemieux, informe les parties que la bénéficiaire de l'unité 111 mentionne que les correctifs n'ont pas corrigé la situation dénoncée et que la problématique est toujours entendue par celle-ci.



L'entrepreneur indique qu'il ira constater la situation le 11 août 2021 afin de constater l'évolution de la situation dénoncée par le syndicat de copropriété. Il précise également qu'il commence à être à court de solutions pour tenter de limiter les bruits mécaniques considérant que **le moteur a été changé d'emplacement (mur opposé au logement 111), que les roulettes ont été remplacées par des roulettes en nylon, que le moteur initial de la porte de garage fût finalement remplacé et la récente modification du support du rail de la porte de garage.**

Le 11 août 2021, le syndicat de copropriété demande à ce que l'administrateur procède à une visite supplémentaire des lieux afin de constater l'absence de résultat des travaux correctifs effectués par l'entrepreneur, selon le témoignage de la bénéficiaire de l'unité 111.

L'administrateur procède alors à une visite supplémentaire des lieux le 21 octobre 2021.

Lors de la visite des lieux, nous avons été dans la chambre à coucher de l'unité 111 afin d'observer à nouveau la situation dénoncée par la bénéficiaire. Nous avons demandé au représentant du syndicat de copropriété d'activer à plusieurs reprises la porte de garage adjacente à l'unité.

Nous sommes en mesure de constater la présence d'un bruit sourd entendu à deux reprises, soit à l'ouverture et à la fermeture de la porte de garage. Nous sommes toujours en mesure d'entendre le bruit du mécanisme de la porte de garage (clic) lors de l'ouverture et de la fermeture de la porte de garage.

Dans l'entrée de la descente du garage souterrain, nous sommes en mesure de constater que le support du rail de la porte de garage a été modifié et que les points d'appui de celui-ci se trouvent maintenant sur le mur de béton sous le mur mitoyen entre la descente du garage et la chambre à coucher de l'unité 111.

Nous avons également constaté une résistance au niveau de la 4e rangée de roues/troisième panneau en partant du haut de la porte de garage, situation qui amplifie le bruit à l'ouverture et à la fermeture de la porte de garage.

Le représentant de **l'entrepreneur a confirmé constater l'accrochage** observé au niveau de la 4e rangée de roues/panneau de porte, mais **il demande tout de même à l'administrateur de statuer** conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

L'administrateur est d'avis que l'entrepreneur devra procéder à l'ajustement de la porte de garage par un professionnel qualifié afin de vérifier si le rebondissement des roues observé est normal et dans le cas contraire, la quincaillerie de la porte de garage devra être ajustée afin de limiter au maximum les bruits mécaniques causés par le fonctionnement de celle-ci.

L'administrateur suggère l'ajout de néoprène ou de caoutchouc entre le point d'appui du support de la porte garage et le mur de fondation afin de limiter la vibration provenant du support, et ce, comme mentionné dans l'extrait de l'article



A-9.11.1.1. 1) (suite) - Code national du bâtiment — Canada 2010 (modifié Québec) (voir annexe 2).

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le **point 1 rencontre les critères de la malfaçon non apparente** [...]

Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, l'administrateur **doit accueillir la réclamation** du bénéficiaire à l'égard du point 1.

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

ORDONNE à l'entrepreneur de **régler le point 1** au plus tard d'ici le 18 mars 2022.

À **noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur** et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, vertu du paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai. [...]

- [10] Enfin, le 9 juin 2022 (pièce A-14), l'Administrateur rendait une dernière décision supplémentaire sur ce point, décision qui est l'objet du présent arbitrage :

Rappelons-nous que le syndicat de copropriété dénonçait un problème d'insonorisation au niveau du mur entre le condo 111 et la porte de garage menant au stationnement souterrain, élément constaté vers le 30 juin 2020, situation à laquelle il a informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 17 décembre 2020, soit plus de (5) mois suivant la constatation des faits, ce qui nous situe en première année de garantie.

À la suite de la réception d'une réclamation du syndicat de copropriété, l'administrateur procéda à une inspection du bâtiment en date du 10 mars 2021, à la suite duquel une décision fut rendue par l'administrateur le 3 mai 2021. La situation dénoncée au point 1 qui fut reconnue par l'administrateur.

En effet, l'administrateur recommanda à l'entrepreneur de s'adjoindre des services d'un professionnel pour trouver des pistes de solution afin d'atténuer les bruits mécaniques et vibrations causés par l'opération de la porte de garage, et ce, en accord avec l'article A9.11.1.1. 1) du Code national du bâtiment — Canada 2010 (modifié Québec) afin de limiter la gêne que cause le bruit.

Suivant la modification de la braquette de fixation pour le rail de la porte de garage, le représentant du syndicat, M. Maxime Lemieux, informe les parties que la bénéficiaire de l'unité 111 mentionne que les correctifs n'ont pas corrigé la situation dénoncée et que la problématique est toujours entendue par celle-ci.

L'administrateur procède alors à une visite supplémentaire le 21 octobre 2021.



Lors de cette visite supplémentaire, l'administrateur est en mesure de constater un accrochage au niveau de la 4e rangée de roues/panneau de porte. Il demande alors à l'entrepreneur de procéder à l'ajustement de la porte de garage par un professionnel qualifié afin de vérifier si le rebondissement de la roue observée est normal et dans le cas contraire, la quincaillerie de la porte de garage devra être ajustée afin de limiter au maximum les bruits mécaniques causés par le fonctionnement de celle-ci.

L'entrepreneur procède à l'ajustement de la porte de garage comme demandé dans la décision supplémentaire de l'administrateur du 28 janvier 2022.

L'entrepreneur informe également la conciliatrice au dossier qu'ils ont effectué plusieurs correctifs afin d'atténuer la situation dénoncée soit :

- 1. Déplacement du moteur de la porte de garage sur le mur opposé à l'unité 111 ;**
- 2. Changement des roulettes sur rail pour des roulettes en nylon ;**
- 3. Changement complet du moteur de la porte de garage pour un modèle plus silencieux ;**
- 4. Relocalisation de l'appui de la braquette de fixation. La fixation est maintenant faite au niveau de la fondation ;**
- 5. Ajustement de la porte de garage.**

Il précise toutefois qu'il se trouve à court de solutions et que le syndicat de copropriété juge que les travaux correctifs sont toujours insatisfaisants.

Suivant la demande du syndicat de copropriété, l'administrateur procède à une visite supplémentaire en date du 13 mai 2022.

Quant à lui, le représentant du syndicat, M. Gabriel Lemieux, informe la conciliatrice au dossier que lors du dernier passage de l'entrepreneur, celui-ci aurait complètement détaché la fixation de la porte de garage au mur de béton et que la situation dénoncée était toujours perceptible dans l'unité 111. Il croit que la cause des vibrations entendues résulte de la fixation de la porte et des rails au mur extérieur.

Selon lui, il juge que seul le remplacement de la porte de garage par une porte de garage à rouleau à ouverture rapide serait acceptable comme correctif. Il précise avoir fait faire des soumissions auprès d'entreprises spécialisées et que le remplacement de la porte de garage pour le type de modèle désiré coûterait la somme approximative de 38 000 \$. Il explique toutefois qu'il n'y a pas de certitude que les correctifs désirés régleraient la problématique.

Il mentionne que le syndicat serait prêt à partager les frais du remplacement de la porte de garage avec l'entrepreneur, proposition qui fut refusée par l'entrepreneur.

Lors de la visite des lieux, l'administrateur est en mesure de constater que l'accrochage observé au niveau de la 4e rangée de roues/panneau de porte est corrigé et que l'ajustement de la porte de garage est satisfaisant.



Nous avons été dans l'unité 111 afin d'observer à nouveau la situation dénoncée par la bénéficiaire. Nous avons demandé au représentant du syndicat de copropriété d'activer à plusieurs reprises la porte de garage adjacente à l'unité.

Nous sommes en mesure de constater la présence d'un bruit sourd et léger perceptible à l'ouverture et à la fermeture de la porte de garage. Le bruit est plus important lorsqu'écouté de la chambre à coucher.

L'administrateur rappelle aux parties qu'il est toutefois improbable que la mise en marche de la porte de garage devienne complètement inaudible.

La recommandation effectuée par l'administrateur était en accord avec l'article A9.11.1.1. 1) du Code national du bâtiment — Canada 2010 (modifié Québec).

Considérant qu'il n'y a aucune exigence dans la réglementation sur un indice de transmission sonore à atteindre pour un bruit mécanique et considérant les nombreuses interventions dans l'objectif d'atténuer les bruits mécaniques, l'administrateur juge que la problématique dénoncée ne peut être couverte par le règlement de garantie considérant l'absence de norme applicable et/ou d'objectif défini à atteindre à l'égard des bruits d'impact dans la réglementation applicable.

Par conséquent, l'administrateur ne peut convenir que l'entrepreneur est à défaut.

Preuve de l'Entrepreneur

Marie-Ève Donais

- [11] Marie-Ève Donais, représentante de l'Entrepreneur, témoigne à l'effet que les travaux effectués par l'Entrepreneur sont décrits dans la dernière décision à la page 6 (voir ci-haut, numérotés de 1 à 5), certaines interventions ont été effectuées à la demande de la GCR, l'Entrepreneur a toujours collaboré, il a répondu à sa responsabilité.
- [12] Elle y avait déjà fait des interventions avant que le Syndicat fasse une réclamation auprès de la GCR.
- [13] Elle a fait l'ajustement demandé aux roulettes, sur le 4^e panneau, ça a été constaté que ça a été fait.
- [14] Si la décision du 3 mai 2021 contenait une recommandation de s'adjoindre un professionnel qualifié, elle a demandé à l'inspectrice-conciliatrice qui les a référés au soutien technique de la GCR car elle a demandé d'autres ressources « on ne savait plus trop comment intervenir pour régler tout ça ».
- [15] Toutefois, ce soutien technique n'est pas pour les [participants aux] litiges, et elle n'avait pas d'autres pistes pour analyser la situation, elle a tout fait ce qu'on a pu.
- [16] En contre-interrogatoire, à savoir si elle s'est adressée à d'autres personnes que son installateur de porte de garage pour en arriver à la conclusion qu'il n'y avait rien de mieux à faire, elle répond qu'effectivement, c'est avec l' « installateur de



garage » qu'elle a cherché des solutions – le témoin Baillargeon intervient et dit s'être informé auprès d'autres compagnies de portes de garage qui ont répondu que les solutions avancées par l'Entrepreneur étaient les mêmes que les leurs et qu'il n'y avait pas d'autres solutions possibles pour le dossier.

Jude Baillargeon

- [17] Jude Baillargeon est le surintendant de l'Entrepreneur au moment des interventions (il est arrivé après la construction).
- [18] Il affirme être allé voir d'autres professionnels, avoir parlé avec leur ingénieur en structure, avoir discuté avec le sous-traitant pour trouver une solution pour diminuer le bruit.
- [19] L'Entrepreneur a épuisé toutes les ressources au niveau d'autres entreprises de porte de garage, toutes les recherches faites pour trouver une méthode correctrice, ça n'a pas comblé le problème.
- [20] « On est allé au bout de nos ressources. »
- [21] Les bras de support qui pourraient transférer le son au niveau de ou via la structure, on a fait le test en détachant (en séparant) le bras de la structure et en le suspendant dans les airs, une fois décroché du mur ça ne change rien.
- [22] Il affirme que le son vient de la fenêtre et de la rue et non d'un transfert à la structure car plus rien n'y était attaché ;
- [22.1] ce à quoi le Tribunal a répondu être allé sur les lieux et que le son venait de sa droite, à l'intérieur et non de dehors ;
- [22.2] le témoin dit que pour lui, le son était ambiant, qu'il l'entendait autant qui venait de la ruelle, ça peut être mélangeant – toutefois, en détachant le bras du mur, on coupait cette option, mais ça n'a pas atténué.
- [23] Quant à la porte-rouleau proposée par le Syndicat, il n'y a aucune confirmation que ça réduit le bruit.
- [24] Ils ont demandé aux *compagnies* de portes de garage et de portes à rouleaux, personne ne peut confirmer qu'il y aura une réduction du son, l'Entrepreneur n'a donc pas voulu s'embarquer dans les frais pour un autre type d'ouverture-fermeture quand il n'a pas de confirmation que ça va régler le problème.
- [25] En contre-interrogatoire, il admet que son installateur de porte de garage a dit, en sa présence et en la présence du représentant du Syndicat, qu'il ne pouvait pas suggérer comme solution la porte à rouleaux, parce qu'il n'installait pas ce type de produit-là, en ajoutant qu'il ne pouvait pas donner des conseils ou une opinion sur un produit qu'il ne connaissait pas.
- [26] A la question du Tribunal s'il a consulté un acousticien, il répond par la négative.



Preuve de l'Administrateur

Catherine Beausoleil-Carignan

- [27] Catherine Beausoleil-Carignan est technologue professionnelle, inspectrice-conciliatrice qui a rédigé les décisions au nom de l'Administrateur GCR.
- [28] Elle a effectué une première visite des lieux le 10 mars 2021 pour constater la réclamation quant au point 1, l'insonorisation entre le condo 111 et la porte de garage.
- [29] On a demandé au représentant du Syndicat d'actionner à plusieurs reprises la porte de garage :
- [29.1] on a été en mesure de constater la présence de bruits s'apparentant à une vibration provenant de la porte de garage et le bruit d'un mécanisme, un « clic » au moment de l'ouverture et de la fermeture, perceptibles à la chambre à coucher et à la salle de bain adjacente à la chambre à coucher ; l'entrée, la chambre et la salle de bain sont adjacentes au mur du garage.
- [30] Elle affirme aussi qu'à sa première visite :
- [30.1] on a été en mesure de constater que l'installation en place n'était pas complètement en alignement avec les recommandations de l'Annexe A-9.11.1.1. 1) mise en annexe de sa décision, c'est pour cela qu'on a reconnu le point ;
- [30.1.1] considérant qu'il y avait place à l'amélioration ;
- [30.1.2] considérant l'alignement avec l'Annexe ; et
- [30.1.3] considérant qu'il y avait possibilité de faire encore des modifications en lien avec cette Annexe pour venir réduire les bruits.
- [31] Bien qu'il n'y ait pas de réglementation à respecter ou autres, il y avait toujours place à l'amélioration et on est en mesure de voir que l'installation de la porte n'était pas optimale, c'est pour cela qu'on dit que la situation dénoncée n'est pas un bruit d'impact mais un bruit mécanique, et on recommande à l'Entrepreneur de s'adjoindre un professionnel qualifié pour trouver des pistes de solutions afin d'atténuer les bruits mécaniques et les vibrations tout en référant l'Annexe.
- [32] Si elle affirme qu'à cette visite, le point a été reconnu, elle ajoute à l'audience :
- [32.1] qu'en fait, l'*objectif* de la décision qui a été rendue était en lien avec les recommandations de l'Annexe A-9.11.1.1. 1) du Code national du bâtiment ;
- [32.1.1] dans cette optique, il n'y a pas d'exigence au niveau du Code du bâtiment concernant les bruits mécaniques comme c'est le cas pour les bruits aériens ;
- [32.2] qu'il faut regarder le *contenu* de la décision et non le titre du Point 1 ;



- [32.2.1] le contenu réfère à la porte de garage, « ce n'est pas en accordance avec les exigences de l'Annexe en question, **mais on n'a pas statué qu'il y avait malfaçon quant à l'insonorisation de ce mur-là**, ce n'est pas ce qui est indiqué dans la décision de l'Administrateur, on est vraiment en lien avec les recommandations qui sont à l'Annexe mais on ne réfère pas à un indice de transmission sonore qui serait inadéquat » ;
- [32.2.2] si le titre du Point 1, c'est la dénonciation pour l'insonorisation, elle, elle parle de bruits mécaniques de la porte de garage liés à son installation, « en aucun cas je parle de l'insonorisation » « le Syndicat réfère à l'insonorisation, mais la situation est intimement liée avec l'installation de la porte de garage, étant donné que **la situation qui est dénoncée par les Bénéficiaires c'est un bruit résultant de l'activation de la porte de garage** » ;
- [32.2.3] le Tribunal note ici que la situation est dénoncée pour quelqu'un qui vit dans un bâtiment résidentiel situé de l'autre côté « de ce mur-là », et non pour quelqu'un qui vit dans le garage.
- [33] Suivant les travaux correctifs à la suite de la première décision, le Syndicat a communiqué le 11 août 2021 pour l'informer que les travaux correctifs n'avaient pas réglé la situation.
- [34] Le 21 octobre 2021, seconde visite, elle a procédé aux mêmes tests, elle a entendu un bruit sourd à l'ouverture et à la fermeture de la porte de garage, un clic.
- [35] Elle a été en mesure de constater la modification de la braquette, et une résistance au niveau de la 4^e rangée de roues au troisième panneau de la porte.
- [36] La deuxième décision demande à l'Entrepreneur de procéder à l'ajustement de la porte de garage par un professionnel qualifié afin de vérifier si le rebondissement des roues observé est normal et dans le cas contraire, que les quincailleries devraient être ajustées pour réduire au maximum le bruit et elle resuggère le néoprène (cité à l'Annexe A-9.11.1.1. 1)) pour limiter le bruit.
- [37] Le Syndicat lui a dit que le dévissage et le décrochage du support du mur et l'ajout de néoprène ou caoutchouc ne changeaient rien quant aux bruits, les deux parties ont convenu que ce n'était pas nécessaire d'ajouter le néoprène ou le caoutchouc puisqu'en dévissant l'appui de mur, le bruit était entendu quand même.
- [38] Le Syndicat étant toujours insatisfait, elle a procédé à une visite supplémentaire le 13 mai 2022, la troisième visite, lors de cette rencontre « on » réalise que les bruits entendus sont moins importants, c'est un bruit sourd et léger lors de l'ouverture et de la fermeture.



- [39] A ce moment-là l'Entrepreneur avait procédé aux modifications demandées sur l'ajustement de la porte.
- [40] Elle a rejeté la réclamation considérant tous les travaux qui avaient été réalisés par l'Entrepreneur.
- [41] Dans sa troisième décision, elle jugeait que considérant qu'initialement sa décision portait sur les recommandations de l'Annexe de l'article 9.11.1.1. alinéa 1, on considérait que l'Entrepreneur avait fait des *correctifs* pour venir limiter les bruits mécaniques entendus dans l'unité 111 et en conformité cette Annexe-là et considérant l'absence de réglementation au niveau des bruits mécaniques et d'absence d'indice de transmission sonore minimale à respecter, on considérait que l'Entrepreneur avait fait des **correctifs nécessaires pour venir rencontrer ces exigences-là** de cette Annexe pour limiter les bruits tel que demandé (elle se reprend pour dire « tel que recommandé ») dans l'Annexe ;
- [41.1] le Tribunal note que le témoignage contredit la décision écrite objet de l'arbitrage : il est écrit que la problématique n'est pas couverte par le *Règlement* et que l'Entrepreneur a fait des interventions dans l'objectif d'atténuation du bruit.
- [42] Elle affirme par la suite qu'il n'y a pas d'exigence : « considérant qu'il n'y a aucune exigence dans la réglementation sur l'indice de transmission sonore à atteindre pour un bruit mécanique, considérant les nombreuses interventions réalisées par l'Entrepreneur on jugeait que la problématique dénoncée ne pouvait pas être couverte ».
- [43] Étant donné que là on était allé au maximum de ce qu'on pouvait aller chercher au niveau des recommandations soulevées dans le cadre de la première décision, on ne pouvait pas exiger d'autres correctifs supplémentaires considérant l'absence de réglementation ;
- [43.1] le Tribunal lui a demandé si on s'était adjoint un acousticien ;
- [43.1.1] le témoin répond qu'on n'a pas demandé à un acousticien de regarder la situation car la situation ne touche pas des bruits ambiants mais mécaniques et on n'a pas à vérifier la norme ;
- 43.1.1.1. le Tribunal a souligné que l'Administrateur avait déjà statué qu'il y avait malfaçon, donc l'acousticien, c'était pour déterminer les travaux correctifs ;
- [43.1.2] quant à sa recommandation dans ses premières décisions de consulter un professionnel qualifié, ce n'est pas un acousticien auquel on fait référence, sinon elle aurait écrit « acousticien », pour elle, un sous-traitant qui est spécialiste dans l'installation de porte de garage est plus qualifié que l'Entrepreneur pour émettre des pistes de solutions pour atténuer les bruits mécaniques.
- [44] Elle dit avoir consulté les plans « mais on ne voit pas à travers les murs pour savoir si les plans ont été respectés » ;



- [44.1] le Tribunal note qu'aucun participant à l'arbitrage n'a pensé à produire les plans pour que le soussigné les analyse.
- [45] Elle ajoute que rien ne prouve que le remplacement de la porte par une porte à rouleaux va venir garantir qu'on n'entendra aucun bruit.
- [46] Malgré tous les correctifs qu'on voudrait faire, il est improbable qu'on vienne à n'avoir plus aucun son de perçu du côté de l'unité 111.
- [47] Quant à son affirmation d'une différence sonore entre sa première et dernière visite, elle admet qu'elle n'avait pas d'instrument pour calculer le niveau sonore à sa première et dernière visite.
- [48] Elle n'a pas reçu d'autres expertises que ce soit du Syndicat ou de l'Entrepreneur pour ses interventions.

Contre-preuve

- [49] Le représentant du Syndicat Bénéficiaire affirme avoir demandé une solution à un distributeur de porte de garage et non, à un simple installateur, et Mainville lui a envoyé une solution avec une soumission, soit une porte à rouleaux, produite au dossier sous la cote B-4 (coût 33,321.35\$ sans les taxes, 38,311.28\$ avec), quoiqu'il existe peut-être d'autres solutions.

Plaidoiries

Le Bénéficiaire

- [50] Le Bénéficiaire plaide que l'Entrepreneur avait à deux reprises la possibilité d'intervenir lui-même avant que le dossier soit pris en mains par la GCR.
- [51] L'article 34 (6) du *Règlement* dit qu'à défaut par l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs, l'Administrateur prend en charge les corrections.
- [52] Ici après la deuxième visite, vu la non-conformité, on se serait attendu à ce que la GCR les prenne en mains à partir de ce moment-là, soumettent et fasse faire les expertises, prennent charge des expertises nécessaires pour résoudre la situation.
- [53] Au cours des deux dernières années, tant au niveau de l'Entrepreneur qu'au niveau de la GCR, les efforts déployés ont été relativement minimes, estimés à deux ou trois journées de travail au total sur deux ans et demi pour réussir à corriger cette situation-là (le Tribunal note ici n'avoir aucune preuve à cet effet).
- [54] Depuis le début on s'attaque à une problématique qui a mal été identifiée.
- [55] L'expertise est déficiente : l'Entrepreneur et la GCR auraient pu contacter les différents acteurs pour essayer de régler la problématique, que ce soit d'autres installateurs de porte de garage, un ingénieur en structure, un acousticien, d'autres professionnels pouvant attester de la problématique et trouver des pistes de solutions.
- [56] Ce n'est pas vrai de dire que tout a été essayé dans ce dossier, par exemple, il a produit une soumission pour une porte à rouleaux comme une solution plus silencieuse.



- [57] Pour la copropriétaire visée, les inconvénients sont difficiles à imaginer, il y a de quoi devenir coucou avec des ouvertures à longueur de journée et de nuit, et cela aura un impact financier – ça ne sera pas simple de vendre une unité de condo avec cette problématique et le Syndicat sera dans l'obligation de déclarer à chacune des transactions cet évènement susceptible de faire baisser la valeur du condo.
- [58] Depuis le début, le Syndicat a suivi le processus à la lettre et ils sont restés un peu pantois devant le refus de la GCR après avoir accepté à deux reprises et sans amélioration notable, « on se croyait protégé par la garantie GCR, le promoteur fait état de la garantie GCR comme étant une garantie tranquillité lors du processus de vente, malheureusement la protection à l'heure actuelle ne nous protège pas, la GCR va faillir à sa mission ».

L'Administrateur

- [59] L'Administrateur plaide que dans la première décision du 3 mai 2021, il est bien mentionné que l'Inspectrice-conciliatrice s'est basée pour demander les modifications à l'Entrepreneur, sur l'Annexe A-9.11.1.1. 1).
- [60] Au niveau des bruits mécaniques, il est bien précisé dans la troisième décision qu'il n'y a pas de norme, il n'y a pas de réglementation, par contre ce que Madame Carignan pouvait faire à ce moment-là c'était d'ordonner à l'Entrepreneur d'apporter les correctifs pour se conformer à la règle (dans l'Annexe A-9.11.1.1. 1) soit la pose de néoprène et de caoutchouc).
- [61] C'est la première règle [décision] qui a été rendue – la réclamation a été accueillie.
- [62] Pour la deuxième, elle se rend sur les lieux de nouveau, elle constate qu'il y a eu changement au niveau du support et à ce moment-là tout ce qu'elle peut ordonner de nouveau [note : toujours d'après sa plaidoirie] c'est l'ajustement au niveau de la porte de garage et l'ajout de matériaux souples conformément à l'article de l'Annexe cité.
- [63] Et dans la troisième décision, elle constate que toutes les modifications qu'elles pouvaient ordonner à l'Entrepreneur ont été exécutées [note : toujours d'après sa plaidoirie qui ne parle pas de l'obligation de résultat] et étant donné qu'il n'y a pas de normes applicables, il n'y a pas de réglementation, elle ne peut pas aller plus loin, l'Entrepreneur mentionne « je suis allé au bout de ce que je pouvais faire ».
- [64] Donc à partir de ce moment-là il appartenait au Bénéficiaire s'il faisait une demande d'arbitrage de faire la preuve selon l'article 2803 C.c.Q., par une expertise notamment, qu'il y a ici effectivement un désordre, une malfaçon, qu'il y a un problème.
- [65] Il n'y a aucune preuve présentée par le Bénéficiaire, le Bénéficiaire n'a pas cherché les conseils d'un avocat ou de qui que ce soit, pour s'aider dans le processus ; visiblement il y a un problème de compréhension parce que le Bénéficiaire a mentionné à plusieurs reprises « je n'ai pas à faire la preuve, ce n'est pas à moi ».



- [66] En réalité c'est l'inverse : c'est le Bénéficiaire qui doit démontrer par une preuve prépondérante, notamment par une preuve d'expert que ce qui est en place ne respecte pas les règles de l'art alors que le rôle de la GCR, ça a été de déterminer que l'installation, que les travaux exécutés par l'Entrepreneur respectent la règle de l'art.
- [67] Donc on peut certainement avoir de la compassion pour la bénéficiaire au Condo 111 qui vit la situation, par contre il y a un fardeau de preuve qui doit être rempli, en quoi ce qui est en place ne respecte pas la règle de l'art, et c'est quoi qu'on propose comme modification, aucune preuve à ce niveau-là n'a été présentée.
- [68] Le Bénéficiaire dit que « des avenues autres auraient dû être explorées et on vous démontre qu'il y a d'autres solutions », il n'y a aucune preuve à cet effet.
- [69] La seule preuve du Syndicat : il y a un bruit qui est entendu au condo 111, on sait que ce bruit est dérangement pour elle, mais on a aucune preuve que cette situation est en contravention avec les règles de l'art.
- [70] En conclusion vu l'absence de preuve, il convient de rejeter la demande.

L'Entrepreneur

- [71] L'Entrepreneur plaide avoir toujours été de bonne foi dans le dossier, avoir été toujours été présent, avoir toujours répondu à ses responsabilités, avoir fait des interventions autant avant l'arrivée de la GCR que pendant les interventions de la GCR.

Réplique du Bénéficiaire

- [72] En réplique, le Bénéficiaire affirme avoir prouvé :
- [72.1] que la situation est toujours présente, il n'y a pas eu de résolution ;
 - [72.2] la requête a été accueillie à deux reprises par la GCR et la GCR change son fusil d'épaules au moment où elle devrait prendre les actions nécessaires dans le dossier ;
- et quant aux règles de l'art :
- [72.1] pour eux ça ne fait pas de sens, « ce n'est pas normé mais ni vous ni moi n'accepterions pareille situation si on était à la place de Madame Desgagnés ».
- [73] Tout le monde mentionne avoir été de bonne foi dans le processus, mais on n'a pas simplement une obligation de participer au processus, on a une obligation de résultats, qui ne sont pas présents.

DÉCISION

- [74] Considérant la preuve, considérant les nombreuses erreurs de droit apparaissant dans la décision de l'Administrateur, le Tribunal n'a d'autre option que d'accueillir la demande d'arbitrage.



Trois principes juridiques de base

[75] Avant d'aborder le fond du dossier (paragraphe [93] et s.), le Tribunal procède à un bref rappel de trois principes juridiques de base supportant sa grille d'analyse :

[75.1] l'obligation de l'Administrateur d'appliquer le *Règlement* sans le modifier ;

[75.2] l'obligation de l'Administrateur d'appliquer sa décision en cas d'absence d'une demande d'arbitrage ;

[75.3] l'obligation de l'Administrateur de couvrir la malfaçon comme caution de de l'Entrepreneur.

[76] Le Tribunal cite à cet effet plusieurs décisions de la Cour d'appel, tout en soulignant qu'en vertu de la règle du *stare decisis vertical*, lorsque la Cour d'appel énonce le droit applicable, les instances inférieures appelées à statuer, comme l'Administrateur du plan de garantie en vertu de l'article 34 alinéa 5^o du *Règlement* et le Tribunal d'arbitrage soussigné, sont liées par ses décisions, comme la Cour le rappelle dans l'arrêt *Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)*¹ :

[35] Lorsque la règle du *stare decisis vertical* s'applique et que le tribunal inférieur est en désaccord avec la décision liante du tribunal qui lui est hiérarchiquement supérieur, il peut certes exposer dans ses motifs ce qu'il estime problématique avec le précédent liant, mais il ne peut refuser de l'appliquer².

Obligation d'appliquer le *Règlement* sans le modifier

[77] La Cour d'appel jugea dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*³ :

[13] *Le Règlement est d'ordre public.* Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers. Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76). [...]

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) fortement réglementés **dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.**

[78] La Cour d'appel réaffirme en 2019 dans l'arrêt *Procureur général c. Du*⁴ :

¹ *Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)* 2021 QCCA 1095, par. 44.

² *R. c. Lapointe*, 2021 QCCA 36.

³ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 ; voir aussi *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, par. 19 ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 par. 18 ; *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.), par. 11.

⁴ *Procureur général c. Du* 2019 QCCA 2076 par. 56.



[56] Ceux chargés de l'application d'une loi et de ses règlements ne peuvent se substituer au législateur pour modifier de fait la loi, ou se substituer au gouvernement, pour amender de fait ses règlements^[45] [45] *Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale)*, [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).

Obligation d'appliquer sa décision qui n'est pas portée en arbitrage

[79] Une première décision de l'Administrateur du 3 mai 2021 (pièce A-12) a reconnu le Point 1, la malfaçon quant à l'insonorisation entre le condo 111 et la porte de garage (le Tribunal discute ci-après des arguments de l'Administrateur exposés pendant l'arbitrage):

ORDONNE à l'entrepreneur de **régler le point 1** au plus tard **d'ici le 30 juin 2021**.
 À noter qu'il s'agit d'un **délai de rigueur** et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, vertu du paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement, **dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge** le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.

[80] L'Entrepreneur ne s'est pas pourvu en arbitrage de cette décision, ni de la deuxième qui a changé la date du 30 juin 2021 au 18 mars 2022.

[81] Comme le rappelle la Cour d'appel en 2020 dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*⁵ le fait de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » à l'égard de l'Entrepreneur « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent » :

[9] Le Règlement prévoit un mode de résolution des conflits qui oblige l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'Administrateur à soumettre le différend à l'arbitrage : [Article 19...] [note : l'article 19 est l'article miroir de l'article 35 pour les maisons non détenues en copropriété]

[10] En l'espèce, CDH [l'Entrepreneur] a négligé de se prévaloir du seul moyen de résolution des conflits à sa portée en cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur. Pourtant, la décision administrative comportait la mise en garde suivante :

« Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation.

Arbitrage

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de ta décision de l'administrateur ou, s'il y a eu médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »

[...] [13] En somme, CDH a renoncé à soumettre à l'arbitrage le différend qui l'opposait à Q[ualité] H[abitation]. [...]

[14] **La décision administrative rendue contre CDH est donc liante à son égard avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent.**

⁵ 2020 QCCA 550.



[82] Dans l'affaire *Dubois c. Fondations André Lemaire inc. (Habitations André Lemaire)*⁶, la Cour supérieure jugea en se basant sur un arrêt de la Cour d'appel :

[99] La Cour d'appel a expliqué, dans l'arrêt *Ville de Montréal c. Centre Immaculée Conception inc.* que: [...]

Le principe de l'autorité de la chose jugée est, en droit civil, codifié à l'article 1241 C.c.B.-C.. En droit administratif, par ailleurs, on doit se référer à la loi constitutive pour connaître l'effet d'une décision d'un organisme administratif. Dans le cas présent, le législateur a spécifiquement prévu un pouvoir de révocation de l'exemption accordée par l'article 204.10 L.F.M.. Il ne s'agit pas à proprement parler d'un pouvoir d'annulation ou de révision de la décision initiale, mais plutôt d'un pouvoir de remise en question du bénéfice qu'un contribuable peut tirer d'une décision. Tel est là l'effet de la décision initiale recherché par le législateur. Ces décisions ne revêtent pas le caractère de permanence attaché aux décisions des tribunaux judiciaires ou des organismes administratifs auxquels on a pas conféré de pouvoir de révision ou de révocation de leurs propres actes⁷.

[100] Or, la *Loi sur le bâtiment* ne confère pas à l'inspecteur-conciliateur de pouvoir de révision ou de révocation de ses propres actes. Le principe de l'autorité de la chose jugée s'applique, par conséquent, en l'espèce.

[83] Pour rappel, l'Administrateur « statue » en vertu de l'article 34 du *Règlement* (c'est le terme employé par l'article), ce *Règlement* ne prévoit pas de rétractation *proprio motu*.

[84] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a jugé en 2016 dans *Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat*⁸ 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 :

Décision

[213] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a manifesté ses doutes à l'audience s'il pouvait, en droit, annuler une décision de l'Administrateur de 2014 qui change d'idée après que l'Entrepreneur a négligé ou omis de se conformer à son ordonnance d'effectuer des travaux correctifs.

[214] Le *Règlement* n'a pas de dispositions sur la rétractation *proprio motu* de la part de l'Administrateur de sa propre décision ordonnant d'effectuer des travaux correctifs, dans un cas où la Bénéficiaire s'y objecte.

⁶ 2011 QCCS 2339 (Suzanne Mireault, J.C.S.).

⁷ AZ-93011609 (C.A.), pp. 10-11 du texte intégral.

⁸ *Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat* CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [213] et suivants.



[...] [218] Le *Règlement* prévoit que le bénéficiaire ou l'entrepreneur non satisfait d'une décision de l'Administrateur a trente jours pour en demander l'arbitrage.

[219] Qui plus est, il est de connaissance judiciaire que l'Administrateur ne se prive pas d'envoyer une requête en irrecevabilité de la demande d'arbitrage du bénéficiaire ou de l'entrepreneur produite après trente jours; le soussigné a dû dans le passé trancher de telles requêtes.

[220] Ici, une première décision est rendue le 8 décembre 2014 puis, un an et dix mois plus tard, l'Administrateur, de son propre chef, annule sa décision après avoir constaté que l'Entrepreneur n'avait pas effectué les travaux correctifs qui lui avaient été ordonnés.

[221] Quelques furent les motifs de bonne foi de l'Administrateur pour procéder ainsi, le Tribunal d'arbitrage rejette cette nouvelle décision comme étant contraire au *Règlement*.

[222] Le Tribunal d'arbitrage considère aussi qu'il est contraire à l'équité de créer une exception jurisprudentielle dans le présent dossier, même si la bonne foi des parties n'est pas remise en jeu :

[222.1] d'abord parce que à la base,

[222.1.1] l'article 18 du *Règlement* stipule :

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

5° [...] l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ;

[...] [222.3] dans le présent cas, cette exception serait contraire aux buts poursuivis par le *Règlement*; la Cour d'appel dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* écrit : [...]

[223] Considérant que ni le droit, ni le *Règlement*, ni l'équité, ni la preuve, ne permettent de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point, vu l'objection de la Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage rejette la décision de l'Administrateur du 18 octobre 2016, réitère l'ordonnance de l'Administrateur le 8 décembre 2014, et accueille la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire.

Obligation de l'Administrateur de couvrir la malfaçon comme caution d'une obligation de garantie et une obligation de renseignement

[85] En vertu de l'article 27 du *Règlement*, l'Administrateur est la caution de l'Entrepreneur, de son obligation de garantie pour la malfaçon (article 2120⁹)

⁹ 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



C.c.q.) et de son obligation de résultat pour le contrat d'entreprise (article 2100¹⁰ C.c.q.).

[86] L'article 27 du *Règlement* sur la couverture du Plan de garantie pour la malfaçon réfère à l'article 2120 :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir: [...]

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

Obligation de garantie et règle de l'art

[87] La Cour d'appel énonce :

[87.1] dans l'arrêt *Nasco inc. c. Godbout (Village de)*¹¹ :

[13] **L'article 2120 du Code civil du Québec** — L'article 2120 C.c.Q., invoqué par l'appelante, confère au propriétaire une **garantie** contre les malfaçons [...];

[87.2] dans l'arrêt *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.*¹², citant Beaudouin :

[49] [...] 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 plus lourde sous l'article 2118 C.c. ;

[87.3] dans l'arrêt *Guistini c. Expo Ornamental Inc.*¹³ :

[7] [...] L'absence de devis et de précisions de l'ouvrage ne relève pas l'intimée de son obligation de se conformer aux règles de l'art.

[88] Pour sa part, la Cour Supérieure affirme dans l'affaire *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.*¹⁴:

an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

¹⁰ 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.

¹¹ *Nasco inc. c. Godbout (Village de)* 2015 QCCA 965.

¹² 2009 QCCA 1778.

¹³ 2007 QCCA 417.

¹⁴ *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).



[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. [...]

[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]. 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.

Obligation de renseignement

[89] La copropriétaire affirme avoir acheté sur plan, avoir vu la localisation de son unité mais avoir été rassuré quant au bruit.

[90] Vu son obligation de garantie contre les malfaçons, il n'y a aucune preuve que l'Entrepreneur ait signé une décharge de responsabilité ou donné quelques renseignements défavorables quant à la localisation de son unité contiguë au garage.

[91] La Cour d'appel a rappelé dans l'arrêt *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*¹⁵ l'obligation de renseignement de l'Entrepreneur en vertu du Code civil :

[34] [...] l'entrepreneur a en principe une obligation de résultat. Il est vrai aussi qu'il a l'obligation d'informer le client des difficultés ou risques afférents aux travaux (obligation qu'il doit satisfaire avant même la conclusion du contrat, conformément à l'article 2102 C.c.Q. Il doit de même signaler au client les vices ou défauts des biens que celui-ci lui fournit (art. 2104 C.c.Q.). **Tant avant que pendant l'exécution du contrat, il ne peut pas fermer les yeux sur les écueils qu'il rencontre ou observe et qui peuvent, par exemple, mettre l'ouvrage en péril, faire en sorte qu'il ne réponde pas aux objectifs du client,** compliquer sa réalisation, engendrer un risque de dégradation ou affecter sa qualité. Il doit en aviser le client et, le cas échéant, le conseiller à ce sujet.

[92] Pour sa part, la Cour Supérieure affirme dans l'affaire *Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc.*¹⁶ :

¹⁵ 2020 QCCA 91.



[131] Dans son ouvrage, « *Les contrats d'entreprise, de prestations de services et l'hypothèque légale* »[19]¹⁷, le professeur Karim commente la portée de l'article 2102 C.c.Q. comme suit:

« Afin de donner un consentement valable, le client doit être en mesure de conclure le contrat d'entreprise ou de services **en toute connaissance de cause, de façon libre et éclairée**. C'est ce qui explique la nature protectrice et pré contractuelle du devoir d'information de l'article 2102 C.c.Q.. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu à une obligation de renseignements ayant pour objet la divulgation des risques concernant la nature des tâches, les biens, la qualité et le coût des matériaux, et le temps nécessaire pour l'exécution des travaux, à moins d'indication contraire telle qu'une clause d'exonération. »

[132] L'obligation d'information de l'entrepreneur doit être évaluée en fonction de la nature du contrat mais également du degré de connaissances du client [20]¹⁸.

La trame factuelle du présent dossier : la réclamation du Bénéficiaire (article 27 (3)) et la mise en œuvre de la garantie (article 34)

[93] La trame factuelle montre :

[93.1] que l'Administrateur a appliqué le *Règlement* jusqu'à l'étape où il devait prendre charge des travaux correctifs ;

[93.2] et qu'au moment de devoir les prendre en charge, l'Administrateur a rétroactivement cherché à réécrire le *Règlement* ainsi que les décisions qu'il avait rendues, autant dans sa troisième décision, que dans le témoignage de sa représentante à l'audience et, le tout dit avec égards pour qui défend son client, que dans la plaidoirie de son procureur.

[94] D'une part :

Quant à l'article 34 alinéas 1° à 5° du *Règlement*

[94.1] (Article 27 (3) et 34 1° du *Règlement*) : le 17 décembre 2020 (pièce A-4), le Bénéficiaire envoie une dénonciation écrite à l'Administrateur et à l'Entrepreneur en vertu de l'article 27 (3) du *Règlement* quant à l'insonorisation : « point 7 Problème d'insonorisation entre le condo 111 et la porte de garage – Clic mécanisme porte de garage, vibrations de la porte de garage » :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir: [...]

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**

¹⁶ 2007 QCCS 652 (Hon. juge Denis Jacques).

¹⁷ [19] Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise de prestations, de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004, p. 66.

¹⁸ [20] V. Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 2, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 1999, p. 120; V. aussi Olivier F. KOTT et Claudine ROY, *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1998, p. 370 ss.



l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

[94.2] (Article 34 2° du *Règlement*) : le 29 janvier 2021 (pièce A-6), le Bénéficiaire envoie une réclamation à l'Administrateur, avec son paiement de \$100.00 plus les taxes :

34 2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

[94.3] (Article 34 3° et 4° du *Règlement*) : le 9 février 2021, l'Administrateur envoie un avis de quinze jours à l'Entrepreneur puis procède à une inspection des lieux le 10 mars 2021 :

34 3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

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;

[94.4] (Article 34 5° du *Règlement*) : les 3 mai 2021 puis le 29 janvier 2022, l'Administrateur rend une première décision puis une seconde, dans laquelle il accueille la réclamation quant au point 1 *Insonorisation entre le condo 111 et la porte de garage* et ordonne de régler ce point dans un délai de rigueur :

34 5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé [...] En l'absence de règlement, l'administrateur **statue** sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de [...] ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ;

[95] d'autre part :

Quant à l'article 34 alinéa 6° du *Règlement*

[95.1] l'Administrateur refuse d'appliquer l'étape suivante : si la correction des travaux ne règle pas la réclamation, il prend en charge les travaux et il doit communiquer par écrit au bénéficiaire un échéancier pour assurer l'exécution des travaux correctifs :



34 6° à défaut par l'entrepreneur de [...] corriger les travaux [...] l'administrateur, **dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5**, [...] prend en charge [...] les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur **doit** communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs ;

[95.1.1] dans l'affaire *Zeppetelli c. Constructions Naslin inc.*¹⁹, la Cour supérieure écrit :

[171] En agissant de la sorte, Garantie Habitation [Administrateur] se dérobe à son obligation envers les demandeurs. Elle persiste en ce sens, en refusant d'intervenir à l'expiration du délai de 45 jours accordé à l'entrepreneur. Pourtant, l'article 74 du Règlement ne laisse planer aucun doute sur le sujet :

Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre ou plan approuvé. ;

Plaidoirie du procureur

[95.2] au lieu de prendre charge les travaux correctifs comme le lui oblige le *Règlement*,

[95.2.1] et alors même que le Tribunal soussigné a rendu une décision en 2020 dans l'affaire *Khoukaz-Gamache et al. c. Maisons Laprise Inc. et GCR*²⁰ à l'effet qu'il n'y avait pas deux définitions à « délai de rigueur », l'une juridique et l'autre qui serait particulière à la GCR ; et

[95.2.2] et alors même que l'alinéa 6^e dit « doit » et non, « pourra » ;

le procureur de l'Administrateur plaide ces deux points, soit :

Le fardeau de preuve

[95.2.3] 1. que le Bénéficiaire avait le fardeau de prouver la présence de malfaçon à l'arbitrage par preuve d'expert « on a aucune preuve que cette situation est en contravention avec les règles de l'art » :

¹⁹ 2017 QCCS 4143 (Pierre Labelle, j.c.s.).

²⁰ Décision intérimaire, Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence, CCAC S20-061001-NP, 8 septembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre, par. 115 et 116, 124 à 137.



95.2.3.1. toutefois, le Tribunal souligne que c'est l'Administrateur lui-même qui a déterminé la présence d'une malfaçon couverte par le *Règlement* dans deux décisions qui n'ont pas été portées en arbitrage par l'Entrepreneur, puisqu'il a ordonné des travaux correctifs à la malfaçon ;

95.2.3.1.1. alors même que l'Administrateur n'a jamais mentionné à l'audience sur quelles autres bases que l'article 34 du *Règlement*, il avait pu ordonner à l'Entrepreneur des travaux correctifs ou, comme il les baptise dans sa troisième décision, « d'intervention dans l'objectif d'atténuer » en absence de malfaçon, absence qu'il plaide maintenant ;

95.2.3.1.2. la Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*²¹ que le Tribunal soussigné doit d'abord analyser les éléments de preuve devant lui pour voir où se situe la vérité avant de faire succomber une partie en soulevant le fardeau de preuve :

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'empresser 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

²¹ 2006 QCCA 887.



doit décider en fonction de la charge de la preuve. »²² ;

95.2.3.2. le Tribunal souligne bien comprendre que normalement, et c'est ce qui différencie le présent dossier de moult autres, l'Administrateur aurait rendu une décision supplémentaire à l'effet que les travaux correctifs ordonnés avaient corrigé la malfaçon et donc, le Bénéficiaire aurait alors bien eu le fardeau de prouver que ce n'était pas le cas ;

95.2.3.2.1. **OR**, ce qui rend le présent dossier unique, c'est que l'Administrateur, au lieu de passer à l'étape suivante, soit la prise en charge des travaux quand les travaux correctifs ne corrigent pas la malfaçon qu'il avait reconnue, a statué dans une décision supplémentaire que contrairement à ce qu'il avait statué dans deux décisions antérieures, il n'y avait pas de malfaçon couverte par le *Règlement*, et il renomme les « travaux correctifs » en « interventions dans l'objectif d'atténuer », modifiant ainsi sa décision antérieure, ce qu'il ne pouvait pas légalement faire ;

95.2.3.3. enfin, la preuve a été produite de façon convaincante, entre autres, l'audition a été précédée par une visite des lieux, où le Tribunal soussigné a pu constater le bruit entendu de la chambre à coucher de la copropriétaire du condo 111 qui a témoigné à l'audience, qui avait payé \$207,000, remis à l'Entrepreneur en considération de ce résultat ;

95.2.3.4. de façon subsidiaire, un très grand nombre de bâtiments résidentiels détenus en copropriété au Québec ont des garages et des portes de garage ;

95.2.3.4.1. avec des unités de condos adjacentes, autant sur les côtés qu'au-dessus ; et

95.2.3.4.2. avec des installations qui permettent aux occupants de vivre en harmonie, avec des systèmes de tampon, de démarrage progressif de moteur qui ne font pas « clic dloup » au départ, des systèmes de

²² [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.



roulement et d'entraînement de qualité et d'insonorisation ;

La porte à rouleaux

[95.2.4] 2. que le Bénéficiaire avait le fardeau de prouver à l'arbitrage par preuve d'expert le moyen correctif qu'il propose ;

95.2.4.1. il va de soi que si le procureur faisait ici référence à la porte à rouleaux coûtant 33,321.35\$ sans les taxes, 38,311.28\$ avec (soumission, pièce B-4), le Tribunal est d'accord, aucun document produit au dossier ne confirme que cela va régler la problématique dénoncée, le Tribunal n'a pas la preuve suffisante pour se prononcer à ce sujet ;

Le témoignage de l'inspectrice-conciliatrice

[95.2.5] l'inspectrice-conciliatrice affirme que l'Entrepreneur (qui a une obligation de résultat) est à bout de solutions comme excuse pour ne pas couvrir une malfaçon qui soudainement n'existerait plus ;

95.2.5.1. alors même que le *Règlement* lui dit que dans ce cas, c'est à l'Administrateur de prendre en charge les travaux ;

95.2.5.2. alors même que, de façon subsidiaire ;

95.2.5.2.1. son appréciation est basée sur du oui-dire, le Tribunal n'a vu aucun rapport écrit d'expert à cet effet, l'Entrepreneur affirme à l'audience avoir parlé à des installateurs de porte de garage et un ingénieur (où est sa réponse écrite?) et refusé de payer pour une solution proposée par le Syndicat s'il n'a pas de garantie qu'elle va réussir ;

95.2.5.2.2. dans l'affaire *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*²³, notre collègue Tibor Holländer, arbitre, rejeta l'expertise d'un architecte dans une affaire d'insonorisation en ces termes :

[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

²³ SORECONI 121805001, 4 mars 2013, Tibor Holländer, arbitre.



et présentées, ses déclarations outrepassent son domaine de compétence. ;

Quant à l'article 34 5° du Règlement

[95.3] après avoir rendu deux décisions où l'Administrateur a statué qu'il y avait malfaçon ;

Plaidoirie du procureur

[95.3.1] le procureur plaide l'absence de malfaçon vu l'absence de norme au Code national du bâtiment, ce qui, vu les faits constatés sur les lieux, est une erreur en droit, qualifiée de sophisme par la Cour d'appel (nous y reviendrons, voir paragraphe [107]) ;

Témoignage de l'inspectrice-conciliatrice

[95.3.2] l'inspectrice-conciliatrice affirme qu'il y a absence de malfaçon vu l'absence de norme et ce, après avoir rendu deux décisions où elle a statué qu'il y avait malfaçon et a parlé de « travaux correctifs »,

95.3.2.1. d'abord, pour qu'il y ait des travaux correctifs, il doit y avoir quelque chose de mal fait, ou malfaçon, à corriger ;

[95.3.3] qui plus est, l'inspectrice-conciliatrice témoigne pour changer le contenu de ses décisions antérieures :

95.3.3.1. **le contenu et non le titre** : en disant que c'est le contenu de la décision qu'il faut regarder et non le titre du Point 1 à sa décision ;

95.3.3.1.1. d'une part,

95.3.3.1.1.1. elle affirme qu'il faut regarder le contenu de la sentence, et le contenu se rapporterait à la porte du garage et non au titre, *insonorisation entre le condo 111 et la porte de garage* qui n'est que la reproduction de la réclamation ;

95.3.3.1.2. d'autre part,

95.3.3.1.2.1. la réclamation est « insonorisation », la conclusion est « accueille le point 1 », c'est l'insonorisation qui est accueillie, pas l'ajustement de la porte de garage – sa décision dit : « **ACCUEILLE** la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1 » ;



95.3.3.1.2.2. le *Règlement* décrété par le Législateur dit que l'Administrateur statue sur la réclamation, il ne peut pas affirmer *a posteriori* avoir rendu une autre décision que celle qu'il a communiquée ;

95.3.3.1.2.3. l'Administrateur ne peut pas chercher par témoignage à l'audience à modifier le contenu d'une décision où il a « statué » ;

95.3.3.1.2.4. la copropriétaire du condo 111 vit dans le condo 111 qui est son bâtiment résidentiel et non dans le garage, la dénonciation porte nécessairement sur le fait qu'on entend le bruit dans le condo 111 donc qu'il y a un problème d'insonorisation et non, qu'on entend du bruit dans le garage à cause de la porte du garage ;

95.3.3.2. l'objectif et non le contenu : l'Annexe A-9.11.1.1.

1) du CNB : l'Inspectrice-conciliatrice témoigne, et cela est repris par son procureur, qu'il faut regarder l'*objectif* de la décision qui renvoie en Annexe à A-9.11.1.1. 1) et que c'est sous cet *objectif* que la malfaçon fut d'abord reconnue puis non reconnue quand l'Entrepreneur a dit être à court de solutions car il n'y a pas de norme au Code national du Bâtiment ;

95.3.3.2.1. or, l'Administrateur admet avoir rendu deux décisions en reconnaissant une malfaçon couverte par le *Règlement* sur la base de l'Annexe A-9.11.1.1. 1) puis avoir rendu une troisième décision en disant cette fois qu'il ne peut y avoir de malfaçon couverte par le *Règlement sur la même base* de l'Annexe A-9.11.1.1. 1) car elle n'a pas de norme précise, le Tribunal rejette l'argument que la même Annexe puisse servir de base un jour pour la malfaçon et, quand l'Entrepreneur dit qu'il est à court de solutions, servir de base pour dire qu'il n'y a pas de malfaçon au lieu de prendre en charge les travaux correctifs ;

95.3.3.2.2. l'Administrateur omet de mentionner sur quelle base juridique il a pu ordonner des travaux correctifs sur la base de cet objectif s'il y avait



absence de malfaçon couverte par le plan de garantie.

La malfaçon et la couverture du plan de garantie pour les présents bruits mécaniques continus

[96] La présente affaire est un cas d'espèce qu'il est nécessaire de distinguer avec d'autres cas qui pourraient se soulever en matière de bruits mécaniques continus.

[97] Dans le présent cas, la preuve a révélé le contenu obligationnel du contrat de construction et imposé la conclusion d'une malfaçon, déjà reconnue par l'Administrateur dans ses deux premières décisions.

[98] Tout comme l'inspectrice-conciliatrice avant lui en 2021, le président du Tribunal est en présence d'un « bruit mécanique continu » dont il a constaté l'ampleur sur les lieux.

[99] La copropriétaire de l'unité 111 a témoigné que :

[99.1] le bruit était continu – autant de jour que de nuit, la porte s'ouvre et se ferme une centaine de fois par jour (même si le décompte ne se rendait pas jusqu'à cent, le Tribunal conclut que c'est plusieurs dizaines de fois par 24 heures) ;

[99.1.1] pour ceux qui occupent les 32 places de stationnement garage ;

[99.1.2] pour ceux qui y mettent leur vélo (il y a 47 unités) ;

[99.1.3] pour ceux qui utilisent tout simplement le garage comme accès au bâtiment à pied ou sortir les ordures et bacs de recyclage ;

[99.2] il n'y a aucune différence au niveau de bruit quand elle a emménagé, par rapport à aujourd'hui, la situation est la même depuis le jour 1 ;

[99.3] elle a emménagé le 20 juin 2020 et a payé \$207,000 pour son condo et sa place de garage.

[100] Il s'agit d'un cas où :

[100.1] une copropriétaire qui a versé \$207,000 à un Entrepreneur cautionné par l'Administrateur pour un condo et une place de stationnement, entend jour et nuit, plusieurs dizaines de fois par jour (elle dit une centaine de fois), une porte de garage qui s'ouvre et se ferme de façon très perceptible avec du bruit clairement entendu par le président du Tribunal lors de sa visite des lieux ;

[100.2] et d'une réclamation pour insonorisation entre un condo et un garage quant au bruit de l'ouverture et fermeture de sa porte qui a été accueillie à deux reprises dans deux décisions de l'Administrateur sur la base de la malfaçon couverte par le *Règlement*, décisions qui n'ont pas été portées en arbitrage par l'Entrepreneur et qui ont l'effet de chose jugée.



[101] Dans sa troisième décision, malgré l'absence d'exclusion au *Règlement*, l'Administrateur affirme que les obligations de l'Entrepreneur à l'endroit de qui a payé \$207,000 ne sont pas couvertes par le plan de garantie, donc que ce dernier peut garder la considération, \$207,000, sans l'obligation de livrer un condo qui ne souffre pas de la malfaçon présente.

[102] Ce sont les acheteurs de bâtiments résidentiels neufs qui sont couverts par le plan de garantie de l'Administrateur, le problème dénoncé et accueilli par l'Administrateur visait nécessairement le bruit entendu à l'unité 111 par l'acheteur du condo et non, le seul bruit à l'intérieur du garage comme tel où ne vit aucun bénéficiaire.

[103] Comme l'a écrit l'Administrateur dans ses deux premières décisions, l'Administrateur couvre la malfaçon.

[104] Avec égards, après avoir reconnu la malfaçon et la couverture du plan de garantie, l'Administrateur cherche dans sa troisième décision à ajouter une exclusion au *Règlement* : nulle part dans le *Règlement* il est écrit que la malfaçon concernant les bruits mécaniques continus entendus par l'acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf sont exclus de la couverture du plan de garantie après que la malfaçon a été dûment reconnue par l'Administrateur.

[105] Considérant :

[105.1] la présence de la malfaçon perceptible par le Tribunal lors de la visite des lieux et dont la couverture a déjà été reconnue par l'Administrateur ;

[105.2] que cette couverture vise l'obligation de garantie (voir paragraphe [87] ci-haut) de l'Entrepreneur dans la première année qui suit l'inspection pré-réception,

l'Administrateur erre en droit en refusant la couverture pour malfaçons alléguant absence de norme précise au Code National du Bâtiment pour les bruits mécaniques continus.

[106] Vu la preuve, la règle de l'art exige de sortir du cadre strict des mesures du Code national du bâtiment ; d'ailleurs, c'est aussi la position de la Cour d'appel.

[107] En mettant de côté pour un instant que l'Administrateur a modifié sa décision antérieure, la Cour d'appel dans l'arrêt *Banque de Nouvelle-Écosse c. Raymond*²⁴ a qualifié de « sophisme (= raisonnement faux malgré une apparence de vérité) en droit » la prétention d'une absence de faute aux normes de construction dans la vente d'un bâtiment destiné à l'habitation :

" Sa [à l'entrepreneur] preuve a pour objet de démontrer que ces maisons ont été construites **suivant les règles de l'art et les normes alors en vigueur**, et, partant, que sa responsabilité ne pourrait être retenue [...] 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.**"

²⁴ J.E. 87-299 (C.A.).



Cet énoncé comporte **un sophisme de droit**. Ce n'est pas parce qu'un objet a été fabriqué suivant les normes de construction 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**. À savoir si en l'espèce ce fût le cas, était essentiellement une question de faits.

[108] En 2010 dans l'affaire *St-Pierre c. 9136-8316 Québec inc.*²⁵, la Cour supérieure a accepté d'annuler la vente d'un condominium vu les problèmes d'insonorisation reliés principalement aux bruits provenant de la chute à déchets située à proximité de l'unité du demandeur.

[109] Dans l'affaire *Saint-Pierre*, le principal reproche porte sur le fait qu'aucun isolateur n'avait été installé lors de la construction de l'immeuble, notamment dans la chute à déchets de l'unité en cause :

[63] Pour le Tribunal, il est inutile de décider si Bélair a effectivement et spécifiquement affirmé aux acheteurs que ceux-ci n'entendraient rien dans leur appartement. En effet, les représentations générales du constructeur quant à la qualité de son immeuble et plus particulièrement quant à son insonorisation sont suffisantes pour disposer du litige.

[64] En effet, le constructeur ne peut se retrancher derrière une acception purement et strictement légaliste du mot «norme», soit le simple respect de ce que présente le CNB quant aux cloisons séparatrices, pour éviter sa responsabilité.

[65] D'une part, selon le Grand Robert de la langue française, une norme ne réfère pas uniquement à un standard juridique, mais est également:

Un état habituel, ordinaire, régulier, conforme à la majorité des cas.

[66] À l'évidence, les bruits qui émanent de la chute à déchets ne sont pas dans la norme puisque Deshaies [note du soussigné : Marc Deshaies («**Deshaies**») de Décibel, ingénieur spécialisé en acoustique, recommandations de mai 2004] constate qu'avec l'utilisation la plus usuelle, on dépasse le niveau acceptable de bruit.

[110] Quant aux tribunaux d'arbitrage chargés d'appliquer le *Règlement*, dans l'affaire *Monique Meunier et Coopérative De Travailleurs Les Habitations Apex et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²⁶ notre collègue M^e Johanne Despatis, arbitre, écrit:

[84] En effet, si absence de norme formelle signifiait absence de toute règle on se demande à quoi pourrait bien servir la mention de la nécessité de se conformer aux *règles de l'art* qui se trouve notamment à l'annexe II du *Règlement* et qui exige :

²⁵ 2010 QCCS 1269 (Marc-André Blanchard, j.c.s.)

²⁶ GAMM 2009-20-001, 30 septembre 2010, M^e Johanne Despatis, arbitre.



ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage: [...]

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

[86] Il se peut selon les cas que les règles de l'art soient traduites dans une norme formelle comme les codes de construction en comportent. C'est souvent le cas. Mais il se peut aussi, que ces règles n'aient pas conduit à l'adoption de normes et qu'elles demeurent dans le vécu et la science propres à chaque métier.

[111] Le Tribunal, bien conscient que chaque cas est un cas d'espèce, prend en considération ses décisions arbitrales antérieures en matière d'insonorisation même si aucune décision (de qui ce soit) n'a été produite à l'audience.

[112] En 2018, dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile et al. c. 9256-4103 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. es qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abritat inc.*²⁷, le Tribunal soussigné avait accueilli la demande d'arbitrage à la suite du refus de cet administrateur de donner suite à une réclamation pour bruit d'impact :

[63] L'Administrateur plaide que contrairement aux bruits aériens (comme les conversations des voisins, leur réveil matin, etc.) qui eux, ont une norme précise dans le Code national du Bâtiment (Section 9.11.2 - Canada 2005), les bruits d'impact ne sont pas couverts puisqu'ils font seulement l'objet de recommandations à l'Annexe A dans la partie 9 (A-9.11.1.1. 1) Indice de transmission de son) et par la SCHL. [...]

[...] [86] Le représentant du Syndicat Bénéficiaire dit que quand il pleut on entend le bruit de l'eau comme « sous une chute » et que si le tuyau avait été en fonte, « on n'entendrait rien ».

[87] Le soussigné a constaté lors de sa visite des lieux, le « claironnement » du bruit de l'évacuation dans un drain derrière le long du mur des eaux usés de la chasse-d'eau de l'unité au-dessus de laquelle il se trouvait, dans une unité qui a été payée environ \$300,000. [...]

[...] [94] Reste toutefois que l'Entrepreneur a l'obligation de résultat de construire un bâtiment exempt de malfaçon en vertu du Règlement qui renvoie aux dispositions du Code civil et les bruits d'impact ne sont nulle part, objet d'une exclusion dans la couverture de la malfaçon prévue au Règlement, l'Administrateur est donc responsable, comme caution de l'Entrepreneur, de la malfaçon quant aux bruits d'impact.

- Conclusion quant à l'insonorisation

[95] Le Tribunal d'arbitrage considère que :

²⁷ CCAC S17-100301-NP et al., 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[95.1] « 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^{[32]28} », et que

[95.2] « les recommandations que l'on trouve à l'annexe « A » du Code de construction du Québec tout comme les recommandations de la SCHL qui datent des années 80 doivent être prises en considération au même titre que les règles de l'art dans l'industrie de la construction résidentielle. Il est anormal qu'un bâtiment construit en 2015 ne rencontre pas les critères de la SCHL qui ont été édictées dans les années 80^{[33]29} ».

[96] Le *Règlement* n'a aucune exclusion pour malfaçon en matière de bruit d'impact.

[97] Trois arrêts de la Cour d'appel ont jugé que le *Règlement* était d'ordre public.

[98] En vertu de l'article 7 du *Règlement*, l'Administrateur cautionne les obligations contractuelles et légales de l'entrepreneur.

[113] Dans l'affaire *Geneviève Leclerc c. Les Constructions du Sous-Bois (MP) Inc. et La Garantie Habitations du Québec Inc. (La Garantie Qualité Habitation)*³⁰, notre collègue M^e Reynald Poulain, arbitre, écrit (les caractères gras sont ajoutés par le soussigné qui ajoute que, là où le texte dit « ICC », il faut lire IIC):

[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. [...]**

²⁸ [32] *Geneviève Leclerc c. 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^e Reynald Poulain, arbitre.

²⁹ [33] Dossier 108610-96 du 5 juillet 2016, Jocelyn Dubuc, Inspecteur-Conciliateur, GCR.

³⁰ CCAC S12-070301-NP, 6 novembre 2013, M^e Reynald Poulain, arbitre.



[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. [...]

[107] 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. [...]

L'ordonnance du Tribunal d'arbitrage pour les travaux correctifs

[114] Même si des tribunaux judiciaires ont annulé des ventes de bien immeuble en cas de niveau sonore trop élevé (voir les exemples cités ci-haut), le Tribunal d'arbitrage créé en vertu du *Règlement*, qui a donné aux acheteurs un recours supplémentaire à celui prévu en vertu du droit commun contre l'Entrepreneur³¹, ne peut qu'ordonner des travaux correctifs.

[115] D'une part, l'Entrepreneur a affirmé à l'audience être à court de solutions.

[116] Tout en rappelant que cet immeuble n'est pas le seul au Québec avec un garage et des condos adjacents, le Tribunal rejette l'affirmation d'être « à court de solutions ».

[117] D'autre part, l'Administrateur lui a donné à deux reprises, un délai d'exécution qu'il n'a pas respecté et selon l'article 34 alinéa 6^o du *Règlement*, il appartient à l'Administrateur de prendre en charge les travaux comme caution de l'Entrepreneur.

[118] Vu la preuve, le droit et pour les motifs exposés aux paragraphes précédents, le Tribunal conclut qu'il y a lieu d'ordonner à l'Administrateur de prendre en charge les travaux correctifs pour corriger la malfaçon.

[119] La présente décision du Tribunal doit être exécutoire, le Tribunal se doit donc de mettre dans ses conclusions un seuil.

³¹ 3223701 *Canada inc. c. Darkallah* 2018 QCCA 937 : « [22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler. 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 » ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094 : « [10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le Règlement n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui. »



[120] En effet, la Cour supérieure s'exprime ainsi dans l'affaire *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*³² :

[31] Le Conciliateur et l'Arbitre, tous deux spécialistes dans le domaine. Il aurait certes été approprié que la norme ou règle de l'art retenue soient exprimée avec plus de précision et que l'ordonnance indique de façon appropriée le résultat recherché à la suite des travaux. [...]

[33] Le juge Gendreau de la Cour d'appel[15]³³ écrivait : « ... Un ordre n'existe que si la manifestation impérative signifie clairement l'action ou l'abstention d'agir qui est recherchée du sujet du commandement ».

[34] Évidemment, nous ne sommes pas en matière d'injonction et la sanction du non-respect de la décision n'est pas pénale. Peu importe, si l'Entrepreneur a ou non le choix des moyens pour exécuter les travaux, encore faut-il qu'il connaisse avec suffisamment de précision le résultat attendu.

[35] Le Tribunal rappelle qu'il est dans l'intérêt de l'Entrepreneur, des Bénéficiaires, mais également de l'Administrateur de pouvoir comprendre exactement ce qui est ordonné. Si la décision n'est pas exécutoire, parce qu'elle impose à l'Entrepreneur une obligation indéterminée ou imprécise[16]³⁴, la possibilité pour l'Administrateur, s'il fait les travaux, de récupérer le coût de ceux-ci devient aléatoire.

[121] Le Législateur a fait le choix de créer un tribunal spécialisé³⁵.

[122] Plus de douze ans après avoir été saisi comme arbitre de son premier dossier d'arbitrage en matière d'insonorisation³⁶, le Tribunal soussigné est déjà au courant des normes, des recommandations et de la règle de l'art en matière d'insonorisation sans qu'un autre expert en acoustique n'ait à venir dans le présent dossier d'arbitrage pour les lui répéter.

[123] Le Tribunal soussigné a connaissance judiciaire³⁷ comme tribunal statuaire spécialisé dans le domaine de la construction :

[123.1] des recommandations de la SCHL (Société Canadienne d'Hypothèques et de Logements) en 1996 pour les bruits mécaniques causés par une porte de garage³⁸ :

³² 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

³³ [15] *Sporting club du sanctuaire inc. c. 2320 4365 Québec*, 1989 CanLII 1210 (QC CA).

³⁴ [16] *Picard c. Johnson & Higgins Willis Faber Ltée*, 1987 CanLII 891 (QC CA).

³⁵ *Règlement* Article 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.

³⁶ *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.

³⁷ « Devant des tribunaux administratifs ou spécialisés ou devant des arbitres, la connaissance judiciaire des faits est encore plus étendue. Les membres de ces tribunaux sont souvent nommés en raison de leurs connaissances et de leur expérience dans un domaine spécialisé. Ils peuvent parfois prendre connaissance d'office des faits qui, sans être connus de tout le monde, sont notoires à l'égard des parties qui plaident devant ces tribunaux » ; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4^e édition, p. 91.



Le premier problème auquel font face les constructeurs et les acheteurs d'unités de condominiums est de déterminer le degré d'isolation sonore que devrait fournir chaque unité. Il existe certes les critères de STC 55 et IIC 65/55 développés par la SCHL (bureaux régionaux du Québec) au début des années 80 qui font office de normes dans l'industrie de la construction, mais il n'existe aucun critère régissant la transmission aux logements du bruit produit par la plomberie, les chutes à déchets, les ascenseurs, les portes de garage, etc.. [...]

Leq(A)(5 cycles) porte de garage : <= (inférieure ou égale) 38dB(A) si structure de bois

Leq(A)(5 cycles) porte de garage : <= (inférieure ou égale) 34dB(A) si structure de béton ;

[123.1.1] *Leq* ou niveau de bruit moyen est défini ainsi par la Cour supérieure dans *Pollués de Montréal-Trudeau c. Aéroports de Montréal*³⁹ :

Unité de mesure utilisée pour indiquer une intensité acoustique moyenne dans un laps de temps déterminé. ;

[123.2] de l'étude de 1996⁴⁰ qui a servi de référence à la SCHL pour ses recommandations et qui indique :

[123.2.1] « Les conclusions de ce projet de recherche indiquent qu'il est possible de réduire de façon économique la transmission du bruit produit par l'ouverture et la fermeture des portes de garages au logement situé directement au-dessus de celle-ci, jusqu'à un niveau de l'ordre de NC 25 (34 dB(A)) pour les constructions de béton et NC 35 (38 dB(A)) pour les constructions de bois. » ;

[123.2.2] qu'en France, la Règlementation est à 35 dB(A) pour les *bruits d'équipement* (comme cela est appelé en France) ;

[123.3] de l'étude de 2001⁴¹ du Conseil National de Recherches du Canada, qui affirme que le confort acoustique d'une chambre à coucher a été déterminé entre 30 et 35 dB(A) :

(Page 2)

Tableau 1. Critères acoustiques recommandés en fonction du type d'occupation

³⁸ SCHL, *Qualification du degré de confort acoustique dans les édifices multilogements* https://publications.gc.ca/collections/collection_2014/schl-cmhc/NH18-22-99-112-fra.pdf

³⁹ 2018 QCCS 1401 (Chantal Tremblay j.c.s.), note 6.

⁴⁰ Michel Morin, *Projet de recherche sur la qualification du degré de confort acoustique procuré par les immeubles multilogements*, Rapport soumis le 10 juillet 1996 à Monsieur Michael McPherson, SCHL, https://mjm.qc.ca/wp-content/uploads/2019/11/177951_qualifications-l.pdf

⁴¹ A.C.C. Warnock, CNRC-NRC, *Solution constructive no 50, Des critères en matière d'acoustique dans les bâtiments*, 2001. <https://nrc-publications.canada.ca/fra/voir/td/?id=53c70659-39c7-4fc0-9f04-f133a3280c84>



Chambres à coucher dans les résidences

Bruit de fond recommandé dB(A) : 30-35

(Page 3)

Voici quelle forme pourrait prendre le texte d'une spécification touchant le bruit de fond dans une pièce :

Le niveau sonore moyen dans la pièce doit se situer entre 30 et 35 dB(A). On mesurera le niveau moyen avec tous les appareils mécaniques et installations de plomberie en place dans la pièce ou fonctionnant normalement.

[124] Le Tribunal ayant à trancher entre 35 dB(A) au rapport de 2001 du CNRC et 38 dB(A) rapport de 1996 de la SCHL, tranche pour 35 dB(A), considérant la haute fréquence de l'ouverture et de la fermeture, perceptibles dans la chambre à coucher.

[125] Le Tribunal est bien conscient que le niveau sonore actuel n'a pas été mesuré mais vu la preuve que les parties ont décidé de lui produire, vu l'état des conclusions dans les publications des recherches dans le domaine, c'est le seuil qu'il détermine pour la couverture du plan de garantie pour la malfaçon présente dans le présent dossier.

[126] Le Tribunal ordonnera donc que les travaux correctifs permettent un niveau sonore lors de l'ouverture et fermeture de la porte de garage d'un maximum de 35 dB(A) au condo 111.

[127] Sur la base de l'équité (article 116 du *Règlement*), le Tribunal considère qu'il y a lieu de considérer la pause des Fêtes, et de faire débiter la computation du délai d'exécution des travaux correctifs au lundi, 9 janvier 2023.

FRAIS

[128] L'article 123 du *Règlement* stipule :

123. Les coûts de l'arbitrage [...] 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.

[129] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause, l'Administrateur sera condamné aux frais d'arbitrage en vertu de l'article 123 du *Règlement* pour les frais encourus, sous réserves de ses recours récursoires contre l'Entrepreneur.

CONCLUSION

[130] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[130.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;



[130.2] **MAINTIENT** la réclamation du Bénéficiaire quant à la couverture du plan de garantie pour malfaçon pour le point 1 « Insonorisation entre le condo 111 et la porte de garage » ;

[130.3] **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, de faire exécuter les travaux correctifs nécessaires pour corriger l'insonorisation entre le condo 111 et le garage quant aux bruits causés par l'ouverture et la fermeture de la porte de garage pour qu'il en résulte que le condo 111 ait un niveau sonore de 35 dB(A) ou moins lors de l'ouverture et la fermeture de ladite porte ;

[130.3.1] en mandatant un ingénieur en acoustique pour aider à trouver les correctifs ;

[130.3.2] puis en préparant un devis correctif puis un appel d'offre, et en choisissant l'entrepreneur (ou les entrepreneurs) pour effectuer les travaux et en surveillant les travaux ;

et ce, dans les 120 jours à partir du lundi 9 janvier 2023, ce délai étant un délai de rigueur, ou dans tout autre délai convenu par écrit avec le Bénéficiaire, le tout, avec la règle de l'art et l'obligation de résultat ;

[130.4] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[130.5] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour 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*.

Montréal, le 20 décembre 2022



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Autorités citées :

Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel 2016 QCCA 2094.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.



Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE) 2021 QCCA 1095.

R. c. Lapointe, 2021 QCCA 36.

Procureur général c. Du 2019 QCCA 2076

Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale), [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).

SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc. 2020 QCCA 550.

Dubois c. Fondations André Lemaire inc. (Habitations André Lemaire) 2011 QCCS 2339 (Suzanne Mireault, J.C.S.).

Ville de Montréal c. Centre Immaculée Conception inc. AZ-93011609 (C.A.).

Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Nasco inc. c. Godbout (Village de) 2015 QCCA 965.

Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc. 2009 QCCA 1778.

Guistini c. Expo Ornemental Inc. 2007 QCCA 417.

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).

Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc. 2020 QCCA 91.

Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc. : 2007 QCCS 652 (Hon. juge Denis Jacques).

Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise de prestations, de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004.

Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 2, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 1999.

Olivier F. KOTT et Claudine ROY, *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1998,

Zeppetelli c. Constructions Naslin inc. 2017 QCCS 4143 (Pierre Labelle, j.c.s.).

Khokaz-Gamache et al. c. Maisons Laprise Inc. et GCR Décision intérimaire, Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence, CCAC S20-061001-NP, 8 septembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre



Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc. 2006 QCCA 887.

Daunais c. Farrugia, [1985] R.D.J. 223 (C.A.).

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.

Banque de Nouvelle-Écosse c. Raymond J.E. 87-299 (C.A.).

St-Pierre c. 9136-8316 Québec inc. 2010 QCCS 1269 (Marc-André Blanchard, j.c.s.).

Monique Meunier et Coopérative De Travailleurs Les Habitations Apex et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ GAMM 2009-20-001, 30 septembre 2010, M^e Johanne Despatis, arbitre.

Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile et al. c. 9256-4103 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. es qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abritat inc. CCAC S17-100301-NP et al., 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Geneviève Leclerc c. 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^e Reynald Poulain, arbitre.

9264-3212 Québec inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

Sporting club du sanctuaire inc. c. 2320 4365 Québec, 1989 CanLII 1210 (QC CA).

Picard c. Johnson & Higgins Willis Faber Itée, 1987 CanLII 891 (QC CA).

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.

Pollués de Montréal-Trudeau c. Aéroports de Montréal 2018 QCCS 1401 (Chantal Tremblay j.c.s.).

