ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*

(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie :	216790-11488
N° dossier CCAC :	S24-112801

Entre

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 7433 À 7437 SAINT-ANDRÉ

(le « Bénéficiaire »)

Et

9433-9751 QUÉBEC INC.

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

Sentence arbitrale

Arbitre :	M^e^ Anas Qiabi
Pour le Bénéficiaire :	Véronic Villeneuve
	Antoine Dauphin
	Sophie Proulx-Lachance
	Zorina Von Siebenthal

	Nicolas Tzogalis
Pour l'Entrepreneur :	Steven Landucci
	Mark Landucci
Pour l'Administrateur :	Absent
Date d'audience :	2 mai 2025

DESCRIPTION DES PARTIES

Arbitre:	Me Anas Qiabi Arbitre 1010 rue Sherbrooke Ouest, bureau 2200 Montréal (Québec) H3A 2R7
Bénéficiaire:	Syndicat des copropriétaires du 7433 à 7437 Saint-André 7433, rue Saint-André Montréal (Québec) H2R 2P8
Entrepreneur:	9433-9751 Québec Inc. 3066, boulevard Dagenais Ouest Laval (Québec) H7P 1T6
Administrateur:	La Garantie de Construction résidentielle (GCR) 4101, rue Molson, bur. 300 Montréal (Québec) H1Y 3L1

SENTENCE ARBITRALE

CONTEXTE PROCÉDURAL

[1] Une décision de l'Administrateur en lien avec la propriété sise au 7433-7437 rue Saint-André, Montréal, fut rendue le 29 octobre 2024 relativement à une demande du Bénéficiaire Syndicat des copropriétaires du 7433 à 7437 Saint-André quant à une allégation d'insonorisation déficiente des cloisons de l'immeuble.

[2] Le 25 novembre 2024, un représentant du Bénéficiaire fit une demande d'arbitrage au CCAC.

[3] L'arbitre soussigné fut nommé à titre de seul arbitre constituant le Tribunal d'arbitrage en date du 19 décembre 2024. Aucun motif d'inhabileté ou de récusation ne fut soulevé par l'une ou l'autre des parties.

[4] L'Administrateur, par courriel daté du 13 janvier 2025, indiqua ne pas avoir l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, jugeant la décision rendue claire et conforme au règlement, et s'en remettant conséquemment à la présente sentence arbitrale.

[5] Une conférence préparatoire eut lieu le 16 janvier 2025. Outre des étapes concernant la communication de pièces de part et d'autre ainsi que la transmission d'un rapport d'expertise par le Bénéficiaire, aucun autre incident procédural ne fut soulevé.

[6] Suite à une rencontre préparatoire à l'audience à la demande conjointe des parties, l'audience au mérite fut tenue le 2 mai 2025.

[7] Tant durant la conférence préparatoire que durant l'audience au mérite, la question de la visite du décideur sur les lieux en litige fut soulevée par le Tribunal arbitral – le Bénéficiaire souhaitait une telle visite lors de l'audience préliminaire, puis s'en remettait à la décision du Tribunal arbitral lors de l'audience au mérite, tandis que l'Entrepreneur ne jugeait pas une telle visite nécessaire/appropriée dans les circonstances du présent litige.

[8] En cours d'audience, des demandes documentaires furent effectuées relativement au témoin expert du Bénéficiaire, M. Danny Vu, ing. Les documents furent reçus le 8 mai 2025, date à laquelle le délibéré débuta.

CONTEXTE FACTUEL

[9] Les faits étant essentiellement non-contestés en la présente instance, ceux-ci seront traités en premier lieu.

[10] Les pièces de part et d'autre furent produites de consentement.

La preuve du Bénéficiaire

[11] Le Bénéficiaire est un Syndicat de copropriété responsable de la gestion des aires communes entre les unités 7433, 7435 et 7437 rue Saint-André.

[12] À ce titre, le Bénéficiaire, par le biais de ses copropriétaires, allègue un problème d'isolation acoustique et en a saisi le présent Tribunal arbitral.

Les copropriétaires

[13] Le Bénéficiaire indique que l'acquisition des diverses unités de copropriété fut effectuée par chacun de ses membres à différentes dates, selon des représentations spécifiques de qualité dans les annonces de courtiers immobiliers, et après une inspection pré-achat, lesquels sont résumés dans le tableau qui suit :

	7433	7435	7437	Syndicat
Représentations courtier	« Haut de gamme »[1]	« Matériaux et finitions haut de gamme »[2]	« Ultime refuge », « ambiance accueillante », « qualité de vie exceptionnelle »[3]	N/A
Visites initiales	16 et 21 août 2023[4]	4 juin 2022	Quelques reprises	N/A
Inspection (pré-achat ou livraison)	4 septembre 2023 (Inspections Rodrigues)[5]	13 juin 2022 (Amérispec)[6]	21 septembre 2023 (Inspection Tessier)[7]	12 décembre 2023 (SR Inspections)
Date d'acquisition	13 octobre 2023	22 juillet 2022	12 octobre 2022	6 novembre 2023
Date de découverte du problème	13 octobre 2023 (nuit)	Quelques jours après le 22 juillet 2022, lors de l'emménagement	Dès le début de l'habitation	Dénonciation 26 janvier 2024

[14] Les fiches Centris indiquent toutes l'année de construction comme étant 2022.

[15] Essentiellement, les copropriétaires composant le Bénéficiaire indiquent qu'ils recherchaient un logement paisible, et furent attirés par les représentations

[1] Pièce B-3, p. 2 de 4, sections « Remarques – Courtier » et « Addenda »
[2] Pièce B-4, p. 2 de 4, sections « Remarques – Courtier » et « Addenda »
[3] Pièce B-2, p. 2 de 6, sections « Remarques – Courtier » et « Addenda »
[4] Durant la rencontre du 21 août 2023, le témoin Sophie Proulx-Lachance indique que M. Mike Zoulias était présent et aurait indiqué qu'il y avait une qualité supérieure d'insonorisation entre les étages, notamment car l'immeuble était construit avec du béton entre les étages
[5] Pièce B-8
[6] Pièce B-9
[7] Pièce B-10

effectuées à l'endroit de l'immeuble en litige, notamment la qualité « haut de gamme » et la « qualité de vie exceptionnelle » publicisées dans les fiches des propriétés en litige.

[16] Les copropriétaires ont tous visité leur unité respective avant son acquisition, et ont fait réaliser une inspection pré-achat par des inspecteurs divers – durant aucune de ces visites le problème allégué d'insonorisation inadéquate ne fut relevé ou noté.

[17] Les copropriétaires indiquent qu'à leur connaissance, aucun autre occupant de l'immeuble n'était présent lors des visites ou inspections, rendant impossible la constatation du problème allégué d'insonorisation.

[18] L'Entrepreneur aurait également coché « non » dans les déclarations du vendeur pour chaque unité à la clause D13.9, indiquant « Y a-t-il d'autres facteurs se rapportant à votre partie privative qui sont susceptibles, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage et dont vous n'avez pas fait état dans les présentes déclarations (ex. : projet de développement ou de construction (par ex. : phases concomitantes), problème environnemental (par ex. : radon), **bruit anormalement élevé**, odeur nauséabonde, empiètements, etc.)? »[8].

[19] La clause 3.16, clause équivalente présente dans la demande de renseignements au Syndicat des copropriétaires, est également cochée « non »[9].

[20] Ce n'est que suite à leur acquisition, le même jour ou quelques jours après leur habitation, qu'ils prirent connaissance du problème qu'ils dénoncent.

[21] Que ce soit par la perception audible marquée d'une alarme-réveil d'un voisin, les conversations provenant d'autres unités manifestement audibles, les bruits de pas dans les escaliers et dans les unités voisines, les appareils de nettoyage, les instruments de musique, les bruits générés par des soirées entre amis, l'écoulement des eaux à travers les murs et les bruits d'animaux domestiques, pour n'en nommer que quelques exemples, les copropriétaires ont noté une insonorisation manifestement déficiente, un indice d'un vice ou d'une malfaçon dans l'immeuble en litige.

[22] Les copropriétaires font également état des nombreux inconvénients et de la perte de jouissance corrélatifs à cette transmission sonore, particulièrement présente dans les salles de bains des unités.

[23] Les copropriétaires témoignent de façon précise, crédible et ciblée relativement à des inconvénients anormaux qui troublent particulièrement leur jouissance de leur unité respective, selon leurs circonstances particulières, dans une preuve majoritairement non-contredite, et le présent Tribunal arbitral n'a aucune difficulté d'accorder foi à leurs doléances.

[8] Pièces B-5 à B-7
[9] Pièce B-12

[24] Malgré l'empathie du Tribunal arbitral quant aux inconvénients subis et nonobstant les remèdes qui pourraient être obtenus en droit commun, la compétence du présent Tribunal arbitral est limitée par le *Règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs* (c. B-1.1, r. 8) (ci-après le « **Règlement** »), notamment ses articles 27 et 29, soit la correction du vice et les dommages conséquentiels à cette correction, le remboursement d'acompte et des dédommagements de relogement, déménagement ou entreposage.

[25] Le Bénéficiaire fait également état des démarches suivies afin d'obtenir la correction du vice et ses difficultés afin d'obtenir la correction desdits vices.

[26] Il importe de noter que certaines affirmations des copropriétaires contredisent les résultats de leur expertise, en ce que les sons qu'ils indiquent percevoir entre les unités semblent plus prononcés que l'équivalence de référence de perception de bruit relativement à l'indice de transmission de son (ci-après « **STC** », tel que défini plus bas) mesuré pour les cloisons en question.

M. Danny Vu, ingénieur

[27] M. Vu témoigna afin d'éclairer le Tribunal arbitral quant aux normes applicables et règles de l'art en matière d'insonorisation, ainsi que les tests effectués en lien avec l'immeuble.

[28] Considérant la technicalité du témoignage et du rapport d'expertise, les éléments les plus pertinents seront relatés dans la section analyse de la présente sentence arbitrale.

[29] Qu'il n'en suffise de dire que, par son témoignage introductif ainsi que son *curriculum vitae* transmis avant le début de l'audience, M. Vu a clairement établi sa capacité à témoigner en tant qu'expert en insonorisation, et fut déclaré expert en insonorisation dans le cadre d'immeubles résidentiels séance tenante.

[30] Son témoignage, ses éclairages, et ses connaissances furent d'une aide incontestable pour le présent Tribunal arbitral en vue de trancher le présent litige, tant par son rapport, durant l'audience, que par la transmission d'un rapport complémentaire le ou vers le 5 mai 2025 afin de répondre à des questions et demandes documentaires spécifiques du Tribunal arbitral.

[31] L'expert a visité l'immeuble en litige le 12 février 2025, accompagné de son collègue et muni d'une pièce émettrice et réceptrice qui furent dûment calibrés dans un institut reconnu pour se faire, et ayant fourni le certificat de calibration afférent[10]. L'expert a pris les pièces telles que meublées, en fermant les portes et fenêtres avant le début de ses tests.

[32] Ses conclusions sont à l'effet que la cloison entre les unités et la cage d'escalier (aire commune), tant dans sa conception sur plans que dans les mesures effectuées sur le terrain, ne rencontre pas les normes minimales ni

[10] Voir Annexe 1 du rapport d'expertise

recommandées en lien avec la transmission aérienne ou d'impact de sons.

[33] Il conclut également que les différentes cloisons plancher/plafond respectent les critères minimaux établis par le Code de construction du Québec et le Code National du Bâtiment du Canada (ci-après « **CCQ/CNBC** ») mais sont largement inférieures aux recommandations de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (ci-après « **SCHL** »).

[34] Les bruits d'impacts des cloisons plancher/plafond ne respectent pas les recommandations du CCQ/CNBC ni de la SCHL.

[35] L'expert est très critique à l'encontre du rapport Sonar, indiquant qu'il devrait être rejeté à cause de l'absence de calibrage de ses instruments par une entité accréditée pour se faire, et vu les compétences et formations inadéquates (ou plutôt inconnues) de son auteur.

[36] Finalement, l'expert note des discordances entre les plans soumis pour approbation à la municipalité et l'état des lieux après avoir vérifié l'intérieur de la cloison plancher/plafond – en effet, il semble que les barres résilientes figurant aux plans furent remplacées par une fourrure isolante.

La preuve de l'Entrepreneur

[37] L'Entrepreneur fit entendre ses deux (2) représentants, MM. Mark et Steven Landucci.

[38] Essentiellement, MM. Landucci se défendent des allégations de manque de collaboration et/ou de communication, indiquant qu'ils ont toujours tenté d'accommoder le Bénéficiaire et les copropriétaires constituant ce dernier, et que la quasi-totalité des éléments dans les dénonciations, qui ne sont pas l'objet du présent arbitrage, furent corrigés promptement.

[39] L'Entrepreneur indique avoir fait affaires avec un courtier immobilier quant aux représentations effectuées quant aux logements, et n'avoir jamais fait une représentation quelconque quant au degré d'insonorisation, non plus qu'avoir indiqué que les cloisons plancher/plafond seraient en béton.

[40] L'Entrepreneur précise que les représentations de « haut de gamme » réfèrent au plancher en chêne blanc, aux portes de dimensions supérieures, aux plafonds élevés, aux comptoirs de quartz, à la céramique d'Italie, aux planchers chauffants, aux encastrés et aux autres emménagements qui sont au-delà des normes habituelles minimales pour un logement.

[41] L'Entrepreneur continue en précisant que les copropriétaires ont acquis les unités déjà construites et n'ont pas fait une acquisition dite « sur plans »; dans ces circonstances les plans de construction initiaux n'ont jamais été soumis aux copropriétaires avant l'acquisition de leur unité respective.

[42] L'Entrepreneur indique avoir effectué une expertise de bonne foi durant le processus d'inspection de la GCR, afin de ne pas avoir à référer à des

observations humaines non scientifiques, et que les résultats de l'étude préparée par Sonar concordent avec les résultats de l'expert du Bénéficiaire.

[43] L'Entrepreneur confirme avoir remplacé les barres résilientes présentes aux plans par de la fourrure isolante dans le but de mieux coordonner le travail des divers corps de métier sur le chantier, tant dans la cloison unité/escalier que plancher/plafond, assurant néanmoins que l'effet final sur l'isolation acoustique est équivalent, sans expertise à ce sujet.

[44] Il importe de noter qu'en tout début d'audience, de son propre chef, l'Entrepreneur indique avoir révisé le rapport du Bénéficiaire et s'engager à effectuer les correctifs afin que la cloison entre l'unité 7433 et la cage d'escalier soit corrigée afin qu'elle soit conforme aux normes obligatoires CCQ/CNBC.

[45] L'Entrepreneur a choisi de ne point faire témoigner l'auteur du rapport Sonar en la présente instance.

LE DROIT

[46] Le présent arbitrage est tenu en vertu du Règlement.

[47] Le Règlement prévoit à son article 35 que l'une ou l'autre des Parties étant insatisfaite d'une décision de l'Adminsitrateur peut soumettre le différend à l'arbitrage afin que le différend soit tranché.

[48] Le Règlement prévoit à son article 116 que l'arbitre « statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

[49] Le Règlement prévoit à son article 27 que la garantie couvre entre autres :

> **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;
>
> **4°** la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;
>
> **5°** la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

> **6°** le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;
>
> **7°** la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

[50] Le Règlement prévoit également à son article 29 plusieurs exclusions.

[51] Les articles pertinents du Code civil du Québec, se lisent comme suit :

> **1561.** Le créancier ne peut être contraint de recevoir autre chose que ce qui lui est dû, quoique ce qui est offert soit d'une plus grande valeur.
>
> **1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.
>
> Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.
>
> **1729.** En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.
>
> **1739.** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.
>
> Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.
>
> **2103.** L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.
>
> Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.
>
> Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la

valeur des biens fournis.

2113. Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

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

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

JURISPRUDENCE – CADRE D'ANALYSE

[52] Outre les dispositions législatives, plusieurs décisions furent rendues examinant les diverses dispositions et établissant des critères d'analyse afin de déterminer si le fardeau de preuve requis est atteint par la partie requérant l'intervention du tribunal.

[53] Un vice caché est défini comme un défaut matériel, fonctionnel, ou conventionnel, inconnu de l'acheteur, qui n'aurait pu être constaté par un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances, qui rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité qu'il n'aurait pas été acquis pour le même prix et qui existait au moment de la vente[11].

[54] Rappelons qu'en matière arbitrale en vertu du Règlement, le fardeau de preuve repose sur les épaules du Bénéficiaire de convaincre le Tribunal arbitral que la décision de l'Administrateur devrait être renversée[12].

[55] Une malfaçon peut être définie comme un « fruit d'un travail fait avec des matériaux déficients ou d'un travail mal fait, mal exécuté ; ainsi clairement selon la jurisprudence et la doctrine d'un manquement à des conditions expresses tels dans des plans et devis »[13].

---

[11] *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50 (CanLII), [2007] 3 RCS 461, pars. 47-55

[12] *Construction Socam ltée et Coopérative d'habitation petits et grands*, 2021 CanLII 49266 (QC OAGBRN), pars 64-66

[13] *MV et al. c. Les Constructions Raymond et Fils et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*, CCAC S17-061301-NP, 17 décembre 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre, par. 64
Cité par *Audrey Rioux et al. c. Construction SMB Dallaire Inc.*, 2023 CanLII 102829 (QC OAGBRN), par. 102

[56] Sur cette définition, des décisions et de la doctrine indiquent qu'en présence de plans et/ou d'un projet de construction en cours, toute dérogation auxdits plans affectant à la baisse la qualité de la construction constituent une malfaçon et un vice de construction, bien que le principe soit nuancé tel qu'explicité dans la section analyse jurisprudentielle[14].

[57] Les obligations de l'Entrepreneur sont des obligations de résultat concernant le respect des promesses contractuelles ainsi que des règles de l'art[15].

[58] Lorsqu'il est question du respect des normes et des règles de l'art dans le domaine de la construction, un entrepreneur ne peut se limiter à respecter les prescriptions minimales du CCQ/CNBC afin d'être exonéré de tout recours à son encontre[16].

[59] Le Tribunal arbitral se référera conséquemment aux principes ci-haut énumérés afin d'analyser le présent litige.

ANALYSE

[60] Le litige réfère à des concepts hautement techniques et des normes ainsi que des règles de l'art qui furent mis en preuve par le biais d'expertise. Ainsi, il sera d'abord fait état de l'analyse technique du présent recours, pour ensuite appliquer le droit aux faits en litige, et brièvement traiter de certains faits.

Analyse technique

[61] Les normes en insonorisation d'un bâtiment résidentiel sont répertoriées dans certaines normes et recommandations figurant aux sections 5.8.1 et 9.11 du CCQ/CNBC les plus récents, et des publications de la SCHL et d'autres organismes[17].

---

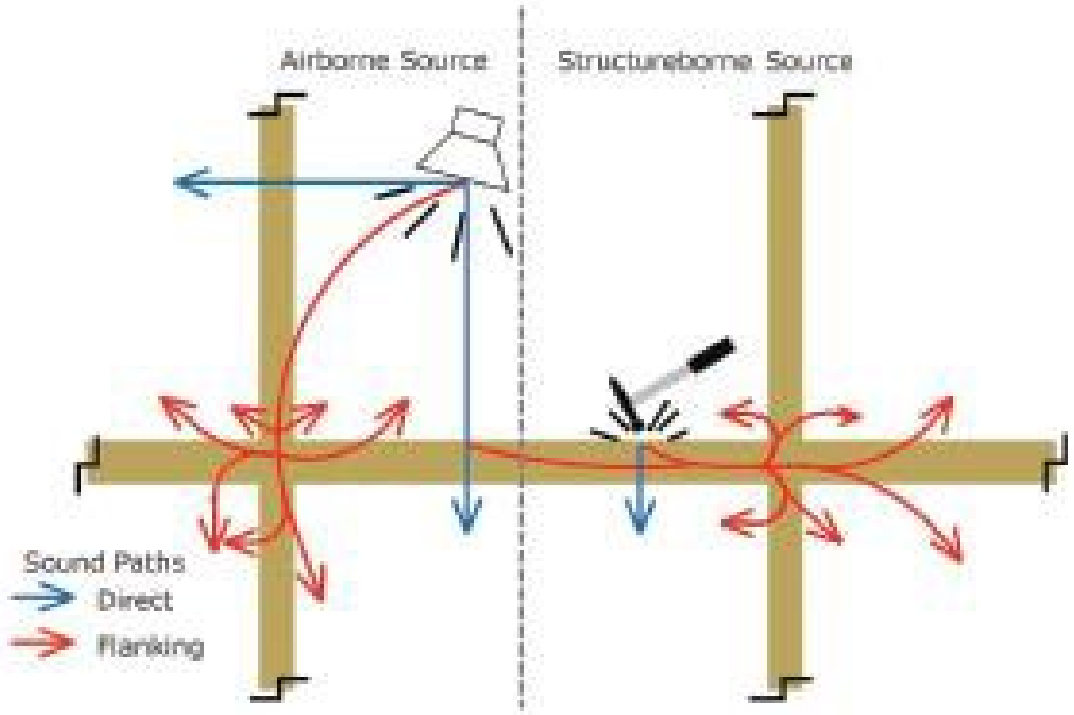
[14] *Yvon Groulx et Ginette Herard* c. *Habitation unique Pilacan inc. et J.P. Lauzon et als*. *Inc.*, 2007 QCCA 1292, par. 80
Rousseau c. *2732-1678 Québec inc.*, 1999 CanLII 13358 (QC CA), p. 5-6
Contré c. *L.B.C. Entrepreneur général inc.*, 1998 CanLII 13272 (QC CA), p. 6-7
Desrochers c. 2533-0838 Québec inc., 2016 QCCA 825 (CanLII), par. 15
Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, 8e éd., vol. 2 « Responsabilité professionnelle », Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2014, no 2-320
Cités par *Audrey Rioux et al. c. Construction SMB Dallaire Inc.*, 2023 CanLII 102829 (QC OAGBRN), pars. 96 et 99

[15] *Vu c. Maisons Laprise Inc.*, 2016 CanLII 154422 (QC OAGBRN), pars. 61 ss.
Assurance mutuelle des fabriques de Montréal c. Constructions Loracon inc., 2007 QCCQ 3215 (CanLII), par. 57

[16] *St-Pierre c. 9136-8316 Québec inc. (Cours Cosmopolis)*, 2010 QCCS1269 (CanLII), pars. 52-71
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, Me Reynald Poulain, arbitre, par. 36 et 38
Construction Kiraction inc. c. Montambault, 2015 QCCS 3611, pars. 20-35
Roberge c. Bolduc, [1991] 1 RCS 374, p. 434
Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoit MOORE, *La responsabilité civile*, Volume II, « la responsabilité pour la perte de l'immeuble », par. 2-252, 8e édition, 2014, EYB2014RES170

[17] Notamment Warnock, A.C.C., J.D. Quirt et M. Lio, *Protection contre le feu et isolement acoustique des collectifs d'habitation à ossature de bois*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2002, repris

[62] Avant de débuter, un bref rappel technique s'impose. Les sons peuvent se propager dans un immeuble de deux (2) façons, soit par une transmission dite « directe » ou « indirecte », tel qu'il transparaît d'une figure récapitulative présentée par l'expert M. Danny Vu dans son rapport d'expertise :



[63] Pris collectivement, ces deux (2) types de transmission sonore permettent à des sons provenant d'une pièce de se rendre à une autre à travers la cloison – soit en pénétrant directement à travers la cloison ou en rebondissant à travers la cloison et reproduisant le son à travers d'autres portions de la cloison se retrouvant dans d'autres pièces.

[64] Outre le son, les bruits d'impacts peuvent aussi se propager à travers des cloisons de ces deux (2) façons.

[65] Afin de déterminer le degré de transmission associé à une cloison et ses composantes internes, des indices furent développés soit le ITS (Indice de Transmission de Son, STC en anglais) et le IIC (acronyme anglais provenant de *Impact Insulation Class*, ou indice d'insonorisation aux bruits d'impacts).

[66] Ces indices mesurent le degré d'insonorisation d'une cloison en laboratoire, dans des conditions dites « parfaites », soit lorsqu'aucun élément externe ou interne ne peuvent affecter la transmission sonore, tels la forme de la pièce, les meubles, les imperfections liées certains matériaux, ou les autres composantes de l'immeuble, comme la plomberie ou la ventilation.

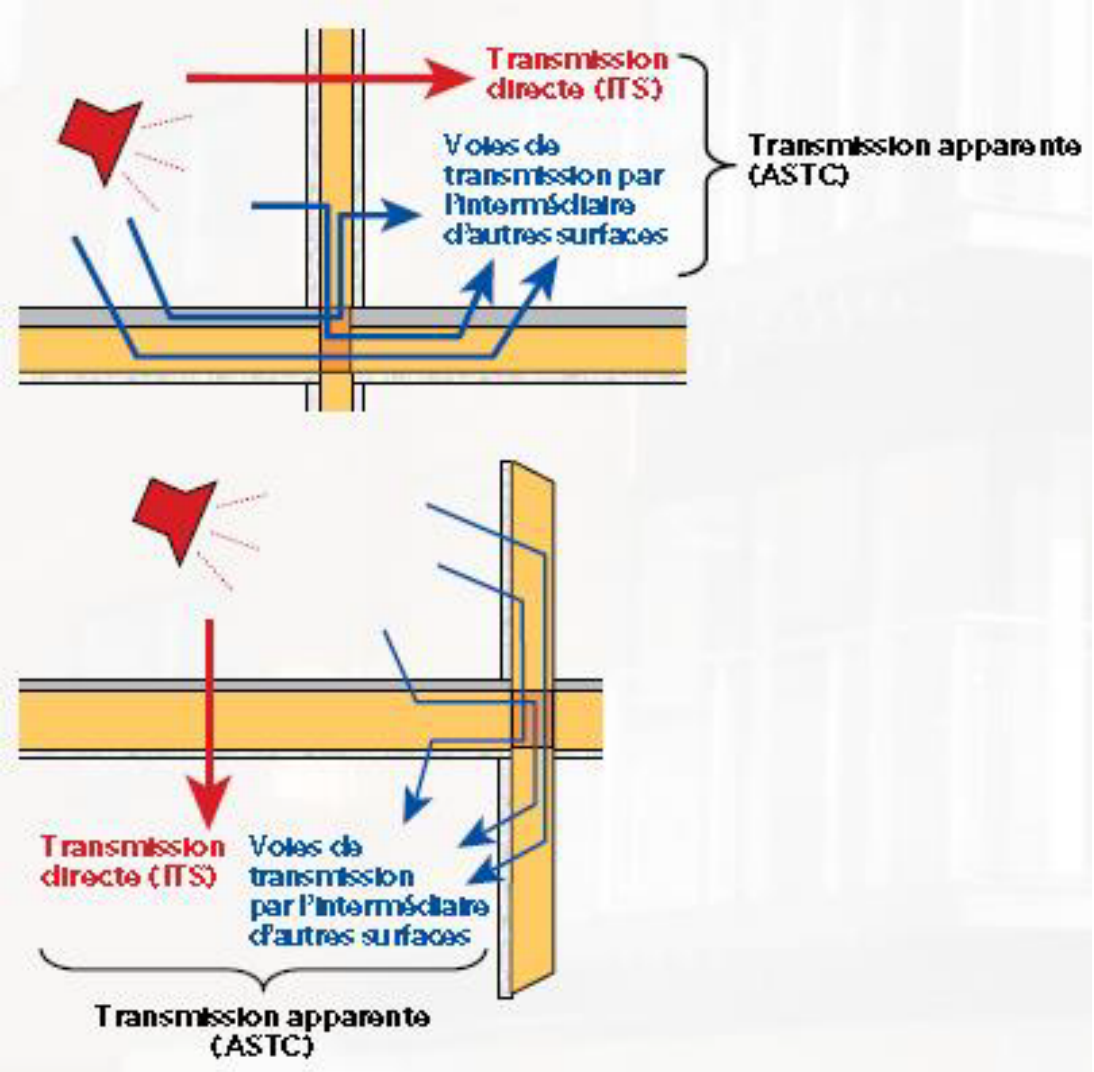
[67] Cela fait en sortes que bien qu'un certain indice STC ou IIC théorique soit lié à une cloison, une mesure dans un immeuble construit sera souvent inférieur.

---

dans le *Guide en acoustique du bâtiment* de l'APCHQ de 2009.

[68] Ainsi, lorsque mesuré sur le chantier, les préfixes A ou F s'ajoutent à l'indice pour respectivement représenter l'indice « apparent » ou l'indice mesuré sur le chantier « field ».

[69] Tandis que le FSTC tente de recréer sur le terrain des conditions de laboratoire en tapissant des surfaces, l'ASTC effectue des mesures « tel quel » avec des outils de transmission et de captation sonore, faisant de cette dernière mesure la plus couramment utilisée afin de mesurer la transmission réelle des sons entre des locaux d'un immeuble.



[70] Pour des fins de simplicité, et considérant que la documentation scientifique est majoritairement anglophone, les acronymes anglais seront utilisés dans la présente sentence arbitrale, à l'instar d'autres collègues ayant adopté la même approche.

[71] Le code en vigueur à l'époque de la construction fut la source de certains échanges durant l'audience. Le CNBC 2015 était publié, mais le CCQ référait encore à l'époque au CNBC 2010.

[72] Le CNBC 2015 fut, tel que son nom commun l'indique, publié cette même année, mais ses dispositions furent adoptées dans le CCQ en novembre 2021, avec certaines modifications, devenant obligatoire pour les travaux de construction ou de transformation débutant le 8 juillet 2023, considérant une période transitoire de dix-huit (18) mois. Ce qui est certain est que le CNBC 2020 ne fut publié qu'en fin mars 2022.

[73] La question du CCQ/CNBC en vigueur à l'époque de la construction est néanmoins essentiellement théorique, en ce que les normes d'insonorisation sont sensiblement identiques, exigeant un STC d'un minimum de 50 pour les cloisons d'un logement avec toute partie d'un bâtiment où un bruit peut se produire. Le CCQ/CNBC 2015 ajoute la possibilité d'un ASTC de 47 pour ces mêmes cloisons, en plus d'inclure l'insonorisation à la section 5.8.1.

[74] Même le CCQ/CNBC 2010 inclut des recommandations additionnelles quant au STC recommandé et la distinction entre le STC et l'ASTC :

A-9.11.1.1. 1) Indice de transmission du son. L'indice de 50 spécifié est un minimum. De nombreux constructeurs préfèrent un indice de 55 ou plus pour les logements de qualité.

Même si les murs et planchers ont obtenu l'indice prescrit lors des essais, il se peut très bien que la transmission du son entre logements soit insatisfaisante. Cela peut être dû à des ouvertures par lesquelles le son peut s'infiltrer, au non-respect des plans, à une mauvaise qualité d'exécution ou à des parcours de transmission indirects qui n'ont pas été pris en compte à la conception. Pour avoir une marge de sécurité et compenser ces défauts, les entrepreneurs choisissent souvent des murs et des plafonds dont l'indice a obtenu au moins 5 points de plus lors des essais en laboratoire.

Le son peut passer par les interstices à la jonction de deux murs ou d'un mur et d'un plancher ou d'un plafond. De même, si l'on perce les murs pour faire passer des câbles ou des conduits, le son peut se transmettre par ces ouvertures. Il faut éviter de placer dos à dos des prises électriques ou des armoires de salle de bains encastrées. Il faut bien calfeutrer les interstices ou les trous de façon que la construction soit étanche à l'air. Il faut appliquer des produits de calfeutrage sous les lisses, entre le bas des plaques de plâtre et l'ossature, autour des trous pour le passage des câbles, des tuyaux et, en général, partout où il y a une fente, un trou ou une possibilité de formation d'une fente ou d'un trou. Dans un mur bien conçu, la présence de matériau insonorisant réduit la transmission du son. Cela permet aussi de réduire la transmission due, par exemple, à une piètre qualité d'exécution.

[75] Tel que noté par l'expert M. Vu, les bruits d'impacts IIC ne sont pas règlementés pour l'instant, bien que des suggestions sont présentes à partir du CCQ/CNBC 2010 indiquant que cela serait règlementé dans le futur :

Bruits d'impact

La section 9.11. ne contient aucune exigence limitant la transmission des bruits d'impact. Les bruits de pas et autres bruits d'impact peuvent être très dérangeants dans les résidences multifamiliales. Les entrepreneurs qui se préoccupent de la qualité et de la satisfaction des occupants devraient s'assurer que les planchers sont conçus pour réduire la transmission des bruits d'impact. On recommande un critère de 55 comme catégorie d'isolation d'impact pour les planchers nus (sans moquette). Certains planchers légers qui satisfont à ce critère peuvent néanmoins faire l'objet de plaintes au sujet des bruits d'impact à basse fréquence. Si l'on pose de la moquette sur un plancher, son indice d'isolation d'impact augmentera, mais la transmission des bruits à basse fréquence ne diminuera pas nécessairement. Pour éliminer les bruits de pas, il faut une dalle assez lourde ou un plancher flottant. Des exigences pour la réduction des bruits d'impact sont prévues pour de futures éditions du CNB.

[76] Tristement, même les dernières révisions du CNBC 2020, publiées le 31 mars 2025, se limitent à reprendre le même texte que celui figurant au CNBC 2010, plus d'une décennie auparavant, et aucune norme explicite n'existe quant au

IIC requis.

[77] Finalement, le CCQ/CNBC 2010 met en garde les entrepreneurs de modifier des constructions existantes considérant l'impact que cela pourrait avoir, parfois négatif, sur la transmission du son :

On ne devrait pas entreprendre de modifications d'une construction sans consulter des spécialistes de l'acoustique. La pose d'une paroi supplémentaire sur les murs pour les insonoriser peut en fait augmenter la transmission du son si les travaux ne sont pas exécutés correctement. Par exemple, si on pose sur des profilés souples une paroi supplémentaire de mur ou de plafond, la transmission des basses fréquences augmente. Si l'on ajoute une paroi supplémentaire à l'intérieur d'un mur à double paroi, là encore la transmission du son augmente de beaucoup. L'ajout de coupe-feu à l'intérieur des murs doit être fait de manière à ne pas accroître la transmission des vibrations.

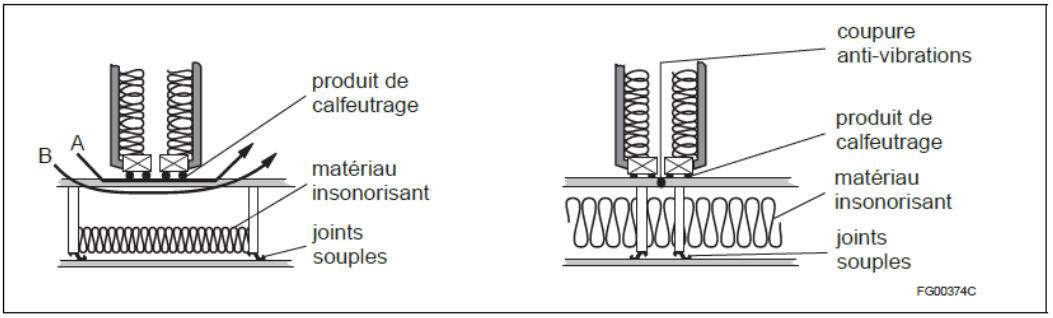


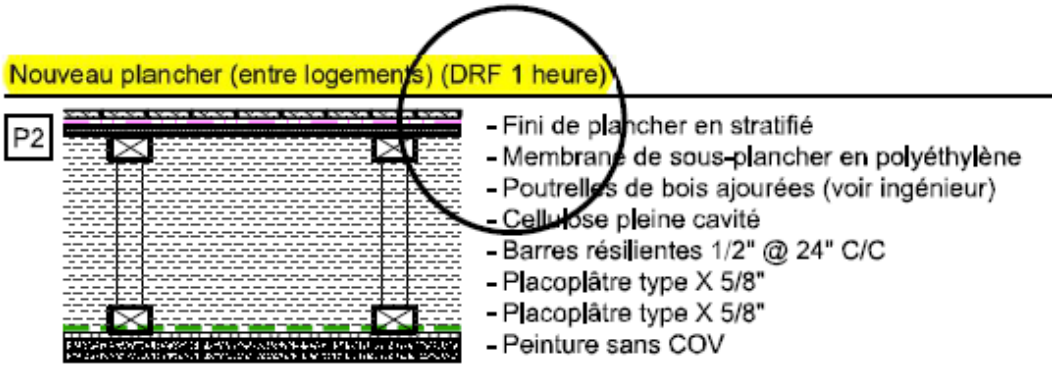
Figure A-9.11.1.1. 1)
Coupe transversale de jonctions mur-plancher

[78] Les recommandations de la SCHL et de l'APCHQ datent néanmoins de belle lurette, référant à des études de 2002 et des publications remontant à 2009.

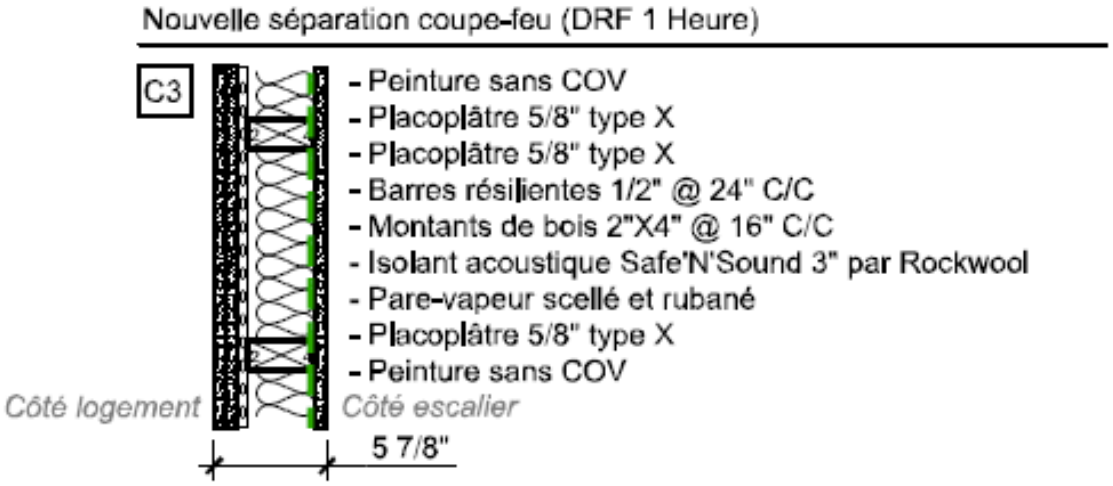
[79] Tel que mentionné dans le résumé factuel des témoignages à l'audience, il importe de se rappeler que les barres résilientes prévues aux plans furent omises dans la construction des deux (2) types de cloisons à l'étude. Avec cela en tête, l'expert a débuté par une étude des plans et des STC correspondants.

[80] Les plans indiquaient des barres résilientes d'un demi-pouce à 24 pouces d'intervalle, tant pour les cloisons plancher/plafond que pour les cloisons murales délimitant les unités de l'escalier :

Cloison plancher/plafond (encerclement présent dans le rapport)



Cloison mur/escalier



[81] Utilisant le logiciel INSUL version 10.0.3, commun dans l'industrie, l'expert Vu a effectué des simulations du STC des cloisons selon leurs composantes isolantes identifiées au plan, selon son témoignage.

[82] Il importe de noter à ce stade que l'expert Vu a témoigné de l'importance des résultats sur la perception sonore des occupants – une différence de trois (3) points dans le résultat mesuré équivaut à doubler la source de bruit transmise à travers les cloisons, une différence significative.

[83] Ainsi, la cloison plancher/plafond obtint un résultat théorique de STC 56 et IIC 48, tandis que la cloison mur/escalier obtint un résultat théorique de STC 46 – à la demande du Tribunal arbitral, l'expert Vu transmit les résultats de ces simulations dans un rapport complémentaire après l'audience, sans contestation ou demande de preuve additionnelle de la part de l'Entrepreneur.

[84] À sa face même, la cloison mur/escalier semble atteinte d'une malfaçon et/ou d'un vice caché. L'Entrepreneur le reconnaît d'ailleurs, s'étant engagé en début d'audience d'effectuer les travaux requis afin de ramener cette cloison aux exigences minimales du CCQ/CNBC applicable à la construction.

[85] La cloison plancher/plafond semble néanmoins conforme aux normes, en présence de barres résilientes, donnant un résultat théorique satisfaisant aux normes CCQ/CNBC en vigueur, incluant la marge recommandée de 5 STC supplémentaires, pour couvrir la différence entre la valeur théorique et la valeur sur le terrain.

[86] Or, l'absence des barres résilientes est un problème significatif, en ce que le témoignage non-contesté de l'expert M. Vu indique qu'à lui seul, cet élément peut ajouter 10 STC supplémentaires en isolant les vibrations sonores et empêchant leur propagation d'un côté à l'autre d'une cloison, tant pour les bruits aériens que les bruits d'impact, bien que ce témoignage soit nuancé plus bas.

[87] Quant aux résultats sur le terrain, un ASTC de 47 et un IIC de 43 furent mesurés sur la cloison plancher/plafond entre le 7433 et le 7435 révèle, des mesures de ASTC de 49 et IIC de 43 pour celle entre le 7435 et le 7437, tandis que la cloison mur/escalier révèle un résultat alarmant de ASTC de 35.

[88] Les résultats de l'expert sont résumés dans les tableaux suivants, dans lesquels il importe de noter que l'expert réfère aux critères du CCQ/CNBC 2015, prévoyant une norme règlementaire ASTC de 47, et établit la conformité du IIC selon les recommandations proposées par la SCHL :

TABLEAU 8 *Vérification de conformité de l'indice de transmission des bruits aériens*

PARTITION ÉVALUÉE	INDICE APPARENT D'ISOLEMENT AU BRUIT AÉRIEN (ASTC/ NIC mesuré)	CRITÈRES DU CCQ ET CNBC (ASTC)	CRITÈRES DE LA SCHL (FSTC)
Plancher/plafond entre 7433 et 7435	47	47	55
Plancher/plafond entre 7435 et 7437	49		
Cloison entre logement 7433 et cage d'escalier	**35**		

En rouge *: Non conforme aux critères du CCQ et CNBC*

TABLEAU 9 *Vérification de conformité de l'indice de transmission des bruits d'impact*

PARTITION ÉVALUÉE	INDICE APPARENT D'ISOLEMENT AU BRUIT D'IMPACT (AIIC/ ISR mesuré)	CRITÈRES DU CCQ ET CNBC (IIC)	CRITÈRES DE LA SCHL (FIIC)
Plancher/plafond entre 7433 et 7435	**43**	55	55
Plancher/plafond entre 7435 et 7437	**43**		
Cloison entre logement 7433 et cage d'escalier	**n/a**		

En rouge *: Ne rencontre pas les recommandations du CCQ et CNBC*

[89] Il appert donc que la cloison entre les logements et la cage d'escalier sont manifestement insatisfaisants et contraires aux normes en vigueur. Les cloisons plancher/plafond semblent néanmoins à première vue satisfaire aux normes en vigueur, si leur composition réelle était conforme aux plans.

[90] Qu'en est-il néanmoins des règles de l'art?

Analyse jurisprudentielle

[91] Le Bénéficiaire a soumis plusieurs autorités, certaines provenant de confrères du soussigné, arbitres, ayant rendu des décisions sur l'insonorisation d'immeubles et ayant fait une revue jurisprudentielle exhaustive du droit en vigueur.

[92] Le Tribunal arbitral appliquera les principes découlant des décisions pertinentes au présent litige présentes dans la section Jurisprudence – Cadre

d'analyse.

Les modifications aux plans

[93] Le Bénéficiaire soumet premièrement que la différence dans la composition des cloisons entre les plans soumis à la municipalité et l'immeuble livré sont une faute constituant une malfaçon et/ou un vice. L'Entrepreneur soumet que le Bénéficiaire et ses membres ayant acquis les unités après visites, tel que construit, ils n'avaient pas le bénéfice d'acheter sur plans, et il ne peut donc s'agir d'un élément sur lequel le Tribunal arbitral devrait se baser pour rendre sa décision.

[94] Dans une décision à laquelle réfère le Bénéficiaire, l'étude y est tout aussi détaillée que les références jurisprudentielles qui y sont présentes – le Tribunal arbitral ne peut s'empêcher de noter que la conformité de la construction aux plans et devis prend souvent tout son sens lorsqu'il s'agit d'obligations contractuelles, tant explicites qu'implicites, de livrer un immeuble conforme aux plans[18].

[95] Le Tribunal arbitral ne saurait néanmoins en faire une lecture aussi restrictive qu'établissant que les acquéreurs d'un immeuble non acquis avec des références expresses aux plans et devis ne puissent d'aucune façon soulever cette incongruité entre les plans et l'immeuble tel que construit au motif qu'il n'y était pas spécifiquement fait référence dans leurs documents contractuels, et qu'ils ont acquis un immeuble tel quel.

[96] Rappelons que les éléments modifiés des plans étaient à l'intérieur des murs de l'immeuble acquis, et que les acheteurs n'ont performé aucune percée exploratoire avant l'acquisition (n'ayant aucune obligation de procéder ainsi).

[97] En effet, l'on pourrait penser que non seulement le processus règlementaire de transmission des plans à la municipalité pertinente pour permis, incluant les vérifications qui s'en suivent, et le caractère public de tels plans peuvent avoir pour effet d'assurer aux acquéreurs une minimale vérification du processus de construction.

[98] De plus, rien ne permet de présumer qu'un acheteur éventuel ne puisse consulter lesdits plans ou les demander au préalable afin de vérifier ceux-ci, même lorsqu'il n'est point impliqué dans le processus de construction ou a acheté « sur plans », bien que la preuve soit muette sur ce sujet dans le présent dossier.

[99] Le Tribunal arbitral ne pense pas que de trancher cette question est nécessaire en la présente instance, bien qu'il considère que cette discordance entre les plans et la construction puisse être un indice de malfaçon, surtout considérant l'obligation d'information du vendeur/entrepreneur[19], s'écartant ainsi quelque

[18] *Audrey Rioux et al. c. Construction SMB Dallaire Inc.*, 2023 CanLII 102829 (QC OAGBRN), pars. 92-110
[19] *Vu c. Maisons Laprise Inc.*, 2016 CanLII 154422 (QC OAGBRN), pars. 61 ss
Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc., 2007 QCCS 652, pars. 130-132

peu de la position d'un collègue dans des circonstances similaires[20].

L'insonorisation et la norme applicable selon les « règles de l'art »

[100] Le Bénéficiaire a transmis plusieurs décisions arbitrales sur les normes applicables ainsi que les règles de l'art en matière d'insonorisation, lesquelles sont fort détaillées.

[101] Le Bénéficiaire réclame une intervention afin que l'immeuble soit rendu conforme aux règles de l'art, et que des résultats d'ASTC 55 et FIIC 55 soient obtenus suite aux travaux correctifs souhaités de l'Entrepreneur.

[102] Sans les reprendre en détails, les décisions en l'instance cristallisent le droit du Bénéficiaire de s'attendre à ce qu'une construction moderne suive les règles de l'art, qui incluent non seulement les normes minimales du CCQ/CNBC mais également les recommandations de la SCHL, tant pour l'ASTC que pour le IIC[21].

[103] À l'instar de l'arbitre Me Gagné, l'arbitre soussigné a longuement considéré la norme qui serait applicable en l'instance :

> *[244] Le Tribunal d'arbitrage a très longuement considéré les éléments du dossier pour trancher ce reproche.*
>
> *[245] Chaque dossier est unique et la présente décision est basée sur les faits particuliers du dossier.*[22]

[104] Le Tribunal arbitral a également pris en considération le fait que l'Entrepreneur a publicisé, par le biais de son mandataire courtier immobilier, les unités vendues et livrées aux membres composant le Bénéficiaire comme étant haut de gamme et généralement de qualité supérieure.

[105] Il semble incongru qu'un immeuble targué d'être au-delà des exigences minimales en plusieurs de ses caractéristiques ne saurait respecter les recommandations de la SCHL en matière d'insonorisation. L'expert Vu a par ailleurs témoigné que les règles de l'art impliquaient des critères plus élevés que les prescriptions minimales dans la construction de condos neufs, particulièrement lorsqu'on targue un immeuble de « haut de gamme ».

[106] Le Tribunal arbitral n'a aucune difficulté à avaliser l'opinion de l'expert et de conclure que particulièrement des constructions neuves de plus grande envergure, selon le marché visé, publicisées comme ayant des composantes

---

[20] *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile -et- Salima Ould-Yahia c. 9256-4103 Québec Inc.*, CCAC S17-100301-NP -et- S17-100601-NP, 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre, pars. 90-94

[21] *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile -et- Salima Ould-Yahia c. 9256-4103 Québec Inc.*, CCAC S17-100301-NP -et- S17-100601-NP, 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre – notamment les pars. 95-103, bien que pour des fins de contexte, la lecture complète de la décision est suggérée dans les circonstances

[22] *Syndicat de copropriété du 5366,10e avenue et Développement P10 inc.*, 2019 CanLII 96091 (QC OAGBRN)

au-delà des normes minimales du CCQ/CNBC applicable, devraient incorporer des règles de l'art selon les meilleures pratiques prônées par la SCHL et le Guide acoustique de l'APCHQ.

[107] De plus, l'absence de barres résilientes et la modification des composantes des cloisons comparativement aux plans utilisés afin d'effectuer les simulations du STC, couplées au témoignage de l'expert selon lequel les barres résilientes seraient responsables d'approximativement 10 STC, font grandement douter l'arbitre soussigné que la composition réelle des cloisons plancher/plafond respecte même les prescriptions du CCQ/CNBC.

[108] L'expert Vu a néanmoins également témoigné que l'enlèvement des barres résilientes dans les simulations informatiques causaient un STC théorique desdites cloisons plancher/plafond à 51, sans toutefois préciser le traitement du remplacement de la cellulose pleine cavité par la laine acoustique, ou fournir les résultats INSUL à cet effet.

[109] L'Entrepreneur n'a par ailleurs fourni aucune preuve concluante concernant les valeurs STC de ces cloisons, l'expertise de Sonar se contentant d'analyser le FSTC (allégué) desdites cloisons. Sans entrer dans les détails, même cette mesure cause de grandes interrogations, car, tel que vu précédemment, l'analyse du FSTC nécessite un environnement contrôlé et une tapisserie des murs.

[110] Or, le rapport ne fait état d'aucune telle démarche, en plus d'avoir choisi d'analyser le FSTC à partir de l'aire de vie, qui est d'une forme imparfaite et donne sur la rue et le corridor, contrairement à une forme géométrique simple comme la chambre à coucher principale, retenue par l'expert Vu pour ses tests acoustiques.

[111] Les résultats de l'étude Sonar ne peuvent conséquemment être retenus dans la cadre de la présente analyse.

[112] Rappelons que bien que le CCQ de l'époque soit celui référant au CNBC 2010, le CNBC 2015 était déjà paru, et les recommandations de la SCHL étaient publiées depuis de nombreuses années. Nonobstant le cadre normatif en vigueur, il est clair, et l'expert Vu en témoigne de façon non-équivoque, que les us et coutumes ainsi que les règles de l'art, évoluant plus rapidement que ledit cadre normatif, exigeaient des normes d'insonorisation supérieures dans l'immeuble en litige à celles du CCQ/CNBC en vigueur lors de la construction, surtout pour l'immeuble en litige targué d'être « haut de gamme ».

[113] Le Tribunal arbitral prend également en considération le fait que l'arbitre Me Gagné, ayant statué sur les deux (2) décisions précitées en matière d'insonorisation, a exigé un STC de 50 et un IIC de 55 dans sa décision de 2017, tandis qu'il a exigé un FSTC de 56 dans sa décision de 2019.

[114] Or, le Tribunal arbitral note que dans cette dernière décision, un engagement contractuel explicite liait les parties, obligeant l'entrepreneur de fournir un

FSTC de 56 (la qualification exacte de l'indice, soit ASTC ou FSTC, portait d'ailleurs à interprétation).

Conclusions et ordonnances quant à l'insonorisation

[115] Le Tribunal arbitral conclut que l'immeuble en litige comporte des malfaçons non-apparentes et des vices cachés découverts peu après l'acquisition et/ou la livraison de l'immeuble au Bénéficiaire et aux membres le composant.

[116] Pour l'objet du présent litige le moins compliqué, soit la cloison mur/escalier, vu sa non-performance indéniable, le Tribunal arbitral exigera que l'Entrepreneur effectue à ses frais les travaux requis afin d'amener cette cloison à un ASTC de 50, et un IIC de 55, conformément aux règles de l'art.

[117] Bien que la preuve par expertise ne semble concerner que la cloison entre l'unité 7433 et les escaliers, le Tribunal arbitral retient des présomptions graves, précises et concordantes de l'ensemble de la preuve à l'effet que la totalité de cette cloison soit atteinte de malfaçons et de vices cachés.

[118] Un test acoustique devra être réalisé, par un acousticien possédant les compétences requises, suite aux travaux correctifs afin de confirmer l'ASTC réel de cette cloison, aux frais de l'Entrepreneur.

[119] Utilisant de son pouvoir de trancher en vertu de l'équité, considérant l'état actuel de l'immeuble construit et la nécessité d'une résolution rapide du présent dossier sans avoir à reconstruire la totalité de l'immeuble, le Tribunal arbitral ordonnera à l'Entrepreneur d'effectuer à ses frais les travaux requis afin d'installer des barres résilientes dans la cloison plafond/plancher de la totalité de l'immeuble

[120] Le Tribunal arbitral ordonnera également à l'Entrepreneur de vérifier quelle composante, entre la laine isolante et la cellulose pleine cavité, s'incorporeraient le mieux avec l'immeuble et assureraient une meilleure insonorisation, et s'assurer que ces cloisons soient munies du matériau le plus approprié dans le cadre des mêmes travaux correctifs.

[121] Ce remède précis est conforme aux plans initiaux pour l'immeuble, et devrait assurer un STC minimal de 56, qui devrait adéquatement insonoriser les partitions entre les unités de l'immeuble.

[122] Le Tribunal arbitral ne pourrait avaliser une solution qui pourrait impliquer une démolition et reconstruction quasi-complète de l'immeuble dans de telles circonstances. Une telle solution ne serait d'ailleurs bénéfique pour personne, considérant entre autres les limites monétaires de compétence du présent Tribunal arbitral, notamment en matière d'indemnisation pour relogement, déménagement et/ou entreposage.

Ordonnances diverses recherchées

[123] Le Bénéficiaire exige également le remboursement des frais d'expertise et le

remboursement des frais de relogement, de déménagement et/ou entreposage requis durant les travaux.

[124] Le Bénéficiaire indique avoir perdu confiance en l'Entrepreneur, et exige que les travaux correctifs soient effectués sous la supervision d'un tiers.

[125] En ce qui concerne les frais d'expertise, l'art. 124 du Règlement indique que l'arbitre doit statuer sur ceux-ci si le demandeur a gain de cause. Il est indéniable en l'espèce que l'expert fut d'une aide inestimable afin de trancher le présent litige. La totalité des frais d'expertise engagés par le Bénéficiaire seront conséquemment remboursés par l'Administrateur.

[126] Le Bénéficiaire réclame également les frais de relogement, de déménagement et/ou d'entreposage qui risquent d'être causés par les travaux de l'Entrepreneur.

[127] Conformément aux arts. 27 (6) et 30 (2) du Règlement, le Bénéficiaire est en droit d'être indemnisé à hauteur de 6,000.00$ par fraction des frais légitimes engagés en ce sens, selon les limitations et exclusions prévues au Règlement.

[128] La mise en œuvre de la garantie prévue aux arts. 33 à 34 du Règlement étant peu adaptée à la présente situation, le présent Tribunal arbitral préserva juridiction afin de trancher sommairement tout litige subséquent sur ce sujet ainsi que relativement aux travaux correctifs, sur simple courriel à l'arbitre soussigné incluant la réclamation, les preuves justificatives, ainsi qu'un sommaire du différend opposant les parties, le cas échéant.

[129] En ce qui a trait à la supervision des travaux par un tiers, cette conclusion ne sera point prononcée. Malgré le litige opposant les parties, il n'existe point de raisons que face à la présente sentence arbitrale l'Entrepreneur ne prendra point les moyens nécessaires afin de compléter ses obligations.

[130] Des garanties existent d'ailleurs au bénéfice du Bénéficiaire assurant que la sentence soit exécutée conformément aux ordonnances rendues, en ce que l'Administrateur devra prendre en charge les travaux correctifs advenant un défaut de l'Entrepreneur.

[131] Le Bénéficiaire sera libre de superviser les travaux de l'Entrepreneur, maître de son ouvrage et de la gestion de ses travaux, mais cela sera effectué à ses frais s'il souhaite exercer une telle supervision, le tout sans contrevenir au droit du libre choix des moyens correctifs par l'Entrepreneur, outre la correction ordonnée spécifiquement concernant les cloisons plancher/plafond.

[132] Les reproches à l'encontre de l'Entrepreneur mériteraient par ailleurs d'être nuancés, tels qu'ils le seront dans la prochaine section.

Analyse factuelle

[133] Les parties ont passé une portion significative de l'audience à témoigner sur (1) les inconvénients subis par les membres constituant le Bénéficiaire relatif

au problème d'insonorisation, (2) le manque de réaction de l'Entrepreneur ayant requis la présente instance arbitrale, (3) l'insatisfaction du Bénéficiaire en lien avec le processus suivi par l'Administrateur dans le présent dossier et (4) le suivi et la collaboration de l'Entrepreneur face aux demandes du Bénéficiaire.

[134] Ces éléments, bien que probablement mis de l'avant afin de susciter l'empathie du Tribunal arbitral en la présente instance, méritent certains commentaires limités en l'instance, car certains d'entre eux semblent être à la source de la demande du Bénéficiaire pour la supervision des travaux par un tiers.

[135] Le comportement de l'Entrepreneur, que ce soit dans le présent processus arbitral que dans le traitement de la dénonciation à l'Administrateur, semble avoir été empreint de bonne foi, de bonnes intentions, et de collaboration.

[136] Bien que cela ne fût traité que brièvement, il appert de la preuve que l'Entrepreneur a préservé un canal de communication ouvert avec le Bénéficiaire après la vente des unités de l'immeuble et ait traité proactivement les reproches lui étant adressés relativement aux problématiques soulevées, qui incluent la question de l'insonorisation.

[137] La position de l'Entrepreneur, soit de référer uniquement aux normes minimales du CCQ/CNBC en se basant sur le rapport acoustique Sonar, ne démontre pas une volonté de se soustraire à ses obligations, mais bien une légère incompréhension d'un concept juridique particulier et nuancé quant aux critères applicables afin de jauger de la conformité d'une construction immobilière aux règles de l'art.

[138] En effet, il semble que l'Entrepreneur, suite à la dénonciation du Bénéficiaire, ait retenu en temps opportun les services d'un acousticien qu'il pensait être dûment qualifié et se soit basé sur ses conclusions afin d'étayer sa position, durant le processus d'inspection de l'Administrateur.

[139] Certes, l'acousticien n'a pas fourni de *curriculum vitae* à jour ou de déclaration relative à sa mission d'expert, ne semble pas avoir calibré de façon appropriée ses instruments, et semble confondre ASTC et FSTC dans son rapport, mais ses résultats se rapprochent sensiblement des résultats de l'expert retenu par le Bénéficiaire, avec des résultats supérieurs de 3 et 2 points FSTC/ASTC, pour les cloisons plancher/plafond des unités.

[140] D'ailleurs, il ressort du témoignage non-contredit du Bénéficiaire que l'Administrateur se serait engagé à effectuer une nouvelle visite des lieux afin de jauger de l'insonorisation de l'immeuble de façon « humaine », mais n'aurait pas donné suite à cet engagement, préférant rendre sa décision sur la base des documents lui ayant été fournis et le rapport Sonar sans en donner préavis au Bénéficiaire.

[141] Telles qu'en font foi les précédentes décisions, l'Administrateur aurait plutôt dû conduire, à ses frais, les tests sonores appropriés afin de rendre une décision

conforme au Règlement en la présente instance[23].

[142] Néanmoins, il importe également de noter que la description des bruits perçus par les membres constituant le Bénéficiaire diffère sensiblement des données relevées par leur propre expert, point qui fut soulevé par l'Entrepreneur durant son contre-interrogatoire.

[143] Tandis que les membres constituant le Bénéficiaire indiquent entendre clairement et de façon audible des conversations téléphoniques tenues à travers les cloisons plancher/plafond, ainsi que d'autres bruits divers, s'apparentant à un STC de 25 à 35, les résultats obtenus suite à leur propre expertise indiquent plutôt qu'ils ne devraient percevoir que faiblement la voix forte et/ou les cris, et clairement la musique forte.

[144] Le présent Tribunal arbitral note néanmoins qu'aucun test ne fut effectué dans les salles de bains, où l'insonorisation semble particulièrement problématique, vu des considérations et limitations techniques pour se faire, mais se doit de noter cette contradiction dans la preuve du Bénéficiaire.

[145] Sans remettre en doute les aléas et troubles dont les membres du Bénéficiaire ont témoigné de façon crédible, certaine, et précise, et notant au passage que selon les dates d'acquisition des diverses unités, leurs recours devant les tribunaux de droit commun ne seraient point prescrits en date de la présente sentence arbitrale, il faut préciser que ces éléments n'étaient pas l'objet du présent arbitrage.

Note sur la visite du décideur

[146] L'arbitre soussigné a proposé dès la première audience préliminaire la possibilité d'une visite des lieux par le décideur.

[147] Or, dans leurs plaidoiries respectives, les parties jugeaient le dossier tel que constitué et présenté suffisant afin de trancher le présent litige.

[148] Le Tribunal arbitral note qu'outre un dossier d'insonorisation cité par le Bénéficiaire[24], les tribunaux judiciaires se sont prononcés à de multiples reprises sur cet outil, autrefois régi par l'art. 290 aC.p.c., désormais régi par l'art. 267 C.p.c. (pouvoir également possible en vertu de l'art. 118 du Règlement), ouvert aux parties pour constater factuellement un élément objectif parfois difficilement reproductible ou un élément nécessitant une appréciation subjective[25], sans pour autant entrer dans des constatations devant faire l'objet de conclusions d'opinion relevant du domaine de

---

[23] *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile -et- Salima Ould-Yahia c. 9256-4103 Québec Inc.*, CCAC S17-100301-NP -et- S17-100601-NP, 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre, p. 37, conclusion 3

[24] *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile -et- Salima Ould-Yahia c. 9256-4103 Québec Inc.*, CCAC S17-100301-NP -et- S17-100601-NP, 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre

[25] *Germain c. Lebel*, 2016 QCCS 388
Homans c. Gestion Paroi inc., 2017 QCCA 480
Groupe François Poirier inc. c. Bibeau, 2021 QCCA 553

l'expertise[26].

[149] Le Tribunal arbitral en retient que l'observation doit être utile pour la résolution du litige, doit mener à l'observation d'un élément objectif ou d'appréciation d'une norme subjective (tels les inconvénients normaux en matière de voisinage), commande une déférence supérieure des faits ainsi constatés, et ne devrait occulter le rôle d'experts.

[150] En la présente instance, une telle visite aurait permis l'observation de la transmission sonore de certains éléments, pouvant situer le Tribunal arbitral sur l'échelle d'indice de transmission sonore de façon approximative. Advenant la perception audible des termes d'une conversation tenue dans un autre étage à voix normale, il aurait été clair que la norme STC requise n'aurait pas été respectée en l'instance.

[151] Bien que le Tribunal arbitral n'aurait pu, sur la base de cette seule visite et cette seule constations, conclure au respect ou non des normes et règles de l'art de la construction dans une telle situation, vu les pouvoirs accrus du présent Tribunal arbitral, cela aurait pu mener, dans un dossier différent, à des ordonnances en vue d'investigations supplémentaires, la réquisition d'expertises, ou le renvoi du dossier vers l'Administrateur. Il s'agit d'ailleurs d'une solution retenue par un arbitre dans au moins une décision citée par le Bénéficiaire[27].

[152] Dans le présent dossier, néanmoins, le Tribunal arbitral juge la preuve assez concluante et claire, considérant l'expertise de M. Vu, afin de se prononcer adéquatement sur le litige tel qu'engagé entre les parties. Le Tribunal arbitral a conséquemment avalisé la position des parties et n'a pas procédé à une visite des lieux.

CONCLUSION

[153] Le Tribunal arbitral en vient à la conclusion, suite à l'analyse de la preuve, des expertises, et de la jurisprudence applicable que l'Entrepreneur a fait défaut de livrer un immeuble exempt de vices et de malfaçons.

[154] La cloison mur/escalier est manifestement non-conforme au CCQ/CNBC et aux règles de l'art en matière d'insonorisation, et nécessite des travaux correctifs. Un test acoustique devra être réalisé pour s'assurer de la conformité finale de la cloison avec les ordonnances de la présente sentence.

[155] Les cloisons plancher/plafond ne semblent pas respecter les dispositions du CCQ/CNBC et ne respectent pas les règles de l'art, et, utilisant son pouvoir de trancher en équité, le Tribunal arbitral impose des travaux correctifs spécifiques devant permettre le respect des règles de l'art en la matière.

---

[26] *Construction Turco inc. c. Kanwal*, 2009 QCCS 126
Chedel c. 9169-6153 Québec inc., 2022 QCCS 2478
[27] *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile -et- Salima Ould-Yahia c. 9256-4103 Québec Inc.*, CCAC S17-100301-NP -et- S17-100601-NP, 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

[156] Des ordonnances complémentaires en lien avec les frais d'expertise raisonnablement encourues par le demandeur ayant gain de cause et les dédommagements pour relogement, déménagement et/ou entreposage seront rendues, tout en permettant aux parties de saisir l'arbitre soussigné de toute difficulté d'exécution du présent jugement.

[157] Les travaux correctifs requis pourront nécessiter l'implication de professionnels afin de déterminer les matériaux adéquats pour assurer une insonorisation efficace, en plus de travaux à la largeur de l'immeuble – dans ces circonstances, le Tribunal arbitral accordera 120 jours pour la complétion des travaux correctifs.

[158] Le présent Tribunal arbitral ne saurait conclure la présente sentence sans souligner le travail effectué par les parties dans leur gestion du présent litige.

[159] Les parties, non représentées par avocat, ont néanmoins mené le présent arbitrage de façon exemplaire, tant par leur communication avec l'arbitre soussigné que dans la gestion de leur preuve, leurs témoignages et contre-interrogatoires respectifs, ainsi que les autorités éclairantes soumises et plaidoiries afférentes.

[160] Cela mérite d'être souligné, et le Tribunal arbitral en remercie les parties.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[161] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

[162] **ANNULE** la décision de l'Administrateur datée du 29 octobre 2024 quant au point 7, soit l'insonorisation de l'immeuble, procédant à rendre la décision qui aurait dû être rendu en son lieu et place.

[163] **ACCUEILLE** la dénonciation du Bénéficiaire en ce qui concerne le point 7, soit l'insonorisation de l'immeuble.

[164] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs, selon les règles de l'art, afin d'assurer un indice ASTC 50 et IIC 55 de la cloison mur/escalier à travers l'immeuble, dans les 120 jours de la présente sentence arbitrale.

[165] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de confirmer le résultat ASTC obtenu dans les trente (30) jours de la réalisation des travaux correctifs par un acousticien selon les règles de l'art et de communiquer le rapport ainsi obtenu au Bénéficiaire.

[166] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs, selon les règles de l'art, afin d'ajouter des barres résilientes et assurer la présence d'une cellulose pleine cavité dans les cloisons plancher/plafond de tous les étages de l'immeuble en litige, dans les 120 jours de la présente sentence arbitrale.

[167] **DÉCLARE** que l'Entrepreneur devra indemniser le Bénéficiaire et les membres le constituant, à hauteur d'un maximal de 6,000.00$ par fraction, des frais de relogement, de déménagement et/ou d'entreposage requis en résultat des

travaux correctifs à être effectués, selon les prescriptions du Règlement, dans les trente (30) jours de la présentation des factures afférentes.

[168] **DÉCLARE** que le présent Tribunal arbitral demeure saisi de tout litige pouvant découler de l'exécution de la présente sentence arbitrale, notamment en ce qui concerne l'insonorisation des cloisons et les frais de relogement, de déménagement et/ou d'entreposage, par simple courriel au soussigné indiquant (1) la nature du différend, (2) les preuves ou documents y afférents et (3) la nature du remède recherché.

[169] **DÉCLARE** que l'Administrateur devra rembourser au Bénéficiaire les frais d'expertise légitimement encourus dans le cadre du présent arbitrage, et lui **ORDONNE** de rembourser ces frais tels qu'explicités dans le prochain paragraphe.

[170] **CONDAMNE** l'Administrateur a payer au Bénéficiaire la somme de 5,303.23$ au Bénéficiaire dans les trente (30) jours de la présente sentence arbitrale, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de l'expiration dudit délai de trente (30) jours.

[171] **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans le délai ci-haut mentionné, **ORDONNE** à l'Administrateur, à titre de caution de l'Entrepreneur en vertu du Règlement, d'effectuer les travaux correctifs dans le délai ci-haut mentionné.

[172] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de trente (30) jours.

Montréal, le 27 mai 2025

Me Anas Qiabi, arbitre