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)

Nº dossier Garantie : 216790-11488
Nº 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 sur demande de rectification de l'Entrepreneur
Datée du 29 juin 2025

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

	Nicolas Tzogalis
Pour l'Entrepreneur :	Me Jean-Rémi Thibault
	Me Maxime St-Onge
	Steven Landucci
	Mark Landucci
Pour l'Administrateur :	Absent
Date de prise en délibéré :	20 juin 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 SUR DEMANDE DE RECTIFICATION DE L'ENTREPRENEUR (Art. 338 C.p.c.)

[1] Suite au prononcé de la sentence arbitrale rectifiée, l'Entrepreneur en demande la rectification concernant une conclusion en lien avec les travaux correctifs ordonnés par le Tribunal arbitral.

CONTEXTE

[2] 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.

[3] La dénonciation se lit comme suit :

> « Isolation acoustique des logements : - L'immeuble n'est pas insonorisé, nous entendons tout **entre les étages** (les voix, les éternuements, la musique, la télévision, les pas, la douche, etc.) - La cage d'escalier n'a pas été insonorisée, lorsque les gens se déplacent cela crée un vacarme dans le condo au 7433 - Les murs sont mal insonorisés, nous entendons la pluie couler dans les drains qui sont dans les murs. - Nous entendons également la pluie couler dans les murs de la salle de bain du 7435. »[1] (nos emphases)

[4] 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.

[5] Une conférence préparatoire eut lieu le 16 janvier 2025. Des clarifications furent demandées quant à l'objet de l'arbitrage, notamment quant à l'étage situé à même le logement du 7437 Saint-André, lequel logement comporte deux (2) étages.

[6] Par courriel daté du 27 janvier 2025, Mme Véronic Villeneuve, au nom du Bénéficiaire, indiquait « La question du **bruit entre les deux étages du condo au 7437** rue Saint-André pourrait faire l'objet du dossier, mais nous pourrons confirmer le tout après avoir obtenu des détails de la GCR. »[2] (nos emphases)

[7] Par courriel daté du 3 février 2025, Mme Zorina Von Siebenthal confirmait :

> « Nous vous confirmons que la **séparation entre nos deux étages au sein même du condo au 7437 rue Saint-André fait partie des parties communes** selon notre certificat de localisation. **Cette partie a également fait l'objet de la réclamation envoyé à la GCR et elle a été traité dans les parties communes**.

[1] Décision de l'Administrateur datée du 29 octobre 2024 dans le dossier 216790-11488
[2] Courriel de Mme Villeneuve (représentante du Bénéficiaire) daté du 27 janvier 2025

> De fait, **nous voulons nous assurer que la problématique acoustique entre ces deux étages fait bien partie de l'arbitrage au même titre que la problématique entre les condos de la copropriété**. »[3] (nos emphases)

[8] L'Entrepreneur a fait part de sa position à cet égard par courriel en date du 25 février 2025 indiquant :

> « Nous sommes de l'opinion que **concernant les étages séparés d'un même logement**, le Code National du Bâtiment ne prévoit pas de **normes acoustiques spécifiques pour l'isolation sonore interne des étages d'un même logement**. Donc à moins d'avis contraire de l'Arbitre nous n'accueillons pas cette proposition. »[4] (nos emphases)

[9] L'arbitre soussigné indiquait conséquemment, en date du 3 mars 2025 :

> « Sur l'objet d'arbitrage, les **motifs semblent également rejoindre le fond du litige**. Les Bénéficiaires ayant soumis le point sur lequel ils souhaitaient une décision de l'Administrateur, puis du tribunal arbitral, ce point sera tranché. Toute question d'interprétation du Code National du Bâtiment et/ou des éléments devant faire l'objet d'insonorisation, ainsi que les normes applicables et la détermination de l'état de l'immeuble relativement à ces normes pourra être plaidé au mérite, lorsque les témoins, incluant les experts, seront entendus et lorsque les parties pourront faire valoir leurs prétentions. »[5]

[10] En date du 28 mars 2025, l'Entrepreneur posait une question supplémentaire au Tribunal arbitral concernant l'audience à être fixée sous peu, notamment « Est-ce que la conclusion par l'arbitre dans une telle situation propose les correctifs nécessaire (solutions concrètes) si requis ou tout simplement accorde raison à une partie ou l'autre ? »[6]

[11] Citant une décision de 2021 de Me Jeanniot et la joignant au courriel de réponse, le soussigné indiqua :

> « Sans donner de conseils juridiques ou me prononcer d'avance sur la question, celle-ci fut abordée en jurisprudence, et le rôle d'un tribunal arbitral est **habituellement** de donner raison à l'une ou l'autre des parties dans la limite de sa compétence, et d'ordonner que la situation soit corrigée, peu importe la méthode corrective, et sans enfreindre le libre choix des moyens correctifs par l'Entrepreneur dans la mesure où les moyens choisis sont conformes au plan et à son obligation de résultat;
>
> a) Néanmoins, à ce sujet, je joins une décision de 2021 de Me Jeanniot, président du CCAC, effectuant une analyse

[3] Courriel de Mme Zorina Von Siebenthal (membre du Bénéficiaire) daté du 3 février 2025
[4] Courriel de l'Entrepreneur daté du 25 février 2025
[5] Courriel du Tribunal arbitral aux parties daté du 3 mars 2025
[6] Courriel de l'Entrepreneur daté du 28 mars 2025

jurisprudentielle de la question, clarifiant qu'une telle règle habituelle « **ne proscrit pas pour autant au Tribunal [arbitral] d'ordonner l'exécution d'une solution possible** »;

b) **Si les parties ou leurs experts ont des représentations à faire sur cette question**, sans aucunement me prononcer sur la nécessité même de travaux correctifs au présent stade des procédures, **je recommande néanmoins fortement qu'elles soient présentées durant l'audience du 2 mai 2025, afin qu'une solution complète soit apportée au litige en une sentence arbitrale, le cas échéant**;

c) Je **demande également aux parties de prendre connaissance de la décision ci-jointe avant l'audience du 2 mai 2025, et fassent des représentations quant à celle-ci, avec toute autre décision qu'elles jugent pertinentes sur le sujet**; »[7] (nos emphases)

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

[13] Une sentence arbitrale et sa version rectifiée furent rendues en date du 27 mai 2025, ordonnant à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs spécifiques en lien avec les cloisons plancher/plafond, suite à une audience d'approximativement huit (8) heures, durant laquelle six (6) témoins furent entendus, incluant l'expert du Bénéficiaire, et les plaidoiries furent rendues verbalement.

[14] Les 27 et 28 mai 2025, suite au prononcé de la décision rectifiée, les parties ont respectivement demandé la tenue d'une audience afin de comprendre la portée de la sentence arbitrale ainsi rendue.

[15] Durant une audience tenue le 5 juin 2025, l'Entrepreneur a indiqué sa volonté de présenter une demande de rectification ou de rétractation de jugement en lien avec la conclusion du par. 166 de la sentence reproduite ci-dessous :

> « [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 soit d'une cellulose pleine cavité ou de la laine acoustique, selon le matériau le plus insonorisant dans les cloisons plancher/plafond de tous les étages de l'immeuble en litige, dans les 120 jours de la présente sentence arbitrale. »[8]

[16] L'Entrepreneur prétend que la décision est erronée en ce qu'elle devrait traiter des cloisons entre les **logements** plutôt que les cloisons entre les **étages**.

[17] Cette demande de rectification est contestée par le Bénéficiaire. Des délais

[7] Courriel du Tribunal arbitral aux parties daté du 31 mars 2025
[8] Sentence arbitrale rectifiée datée du 27 mai 2025

sont établis pour la présentation d'arguments détaillés, incluant les « motifs précis de sa demande, faisant référence aux documents appropriés, le cas échéant, ainsi qu'à tout autre élément qu'ils jugent appropriés dans les circonstances et qui fait partie du dossier d'arbitrage, incluant des références aux codes appropriés, au témoignage à l'audience (avec la référence avec l'heure et/ou le minutage précis). »[9]

[18] Le 12 juin 2025, l'Entrepreneur, par l'entremise de ses procureurs nouvellement constitués Litige Forseti Inc., présente ses observations en lien avec sa demande de rectification.

[19] Le 20 juin 2025, le Bénéficiaire présente ses propres observations par l'entremise de Mme Véronic Villeneuve.

[20] Le dossier est pris en délibéré sur cette nouvelle demande de l'Entrepreneur à cette même date.

L'AUDIENCE

[21] Durant l'audience, après les soumissions des parties en lien avec la présente demande, et suite à la réécoute du soussigné, à de multiples reprises, des passages pertinents des témoignages, il appert que nonobstant les échanges concernant spécifiquement les étages d'un même logement, l'Entrepreneur n'ait point soulevé une différence dans la composition de telles cloisons plancher/plafond durant le témoignage de ses témoins ou durant ses plaidoiries, non plus qu'il n'ait traité spécifiquement de la double nature du recours et de ses moyens de contestation spécifiques en lien avec les étages d'un même logement.

[22] Mme Von Siebenthal témoigne en détail des aléas qu'elle subit en lien avec l'absence d'insonorisation à même les étages de son logement durant son témoignage en chef.

[23] M. Danny Vu, l'expert du Bénéficiaire, traite brièvement de l'insonorisation entre les étages d'un même logement, en indiquant notamment :

- L'expert a indiqué que dans des condos neufs, les recommandations de la SCHL et du CNRC sont habituellement retenus, plutôt que les normes minimales du CCQ/CNBC applicables ;
- L'expert a indiqué que cette règle de l'art est d'autant plus importante dans des condos vendus comme étant « haut de gamme » ;
- L'expert a indiqué que les normes CCQ/CNBC ne s'appliquent pas à deux (2) étages d'un même logement ;

[9] Courriel du Tribunal arbitral aux parties daté du 5 juin 2025

- L'expert a indiqué que le test fut effectué entre les étages du logement 7437 et a obtenu un STC 36, ce qui correspond à un « confort acoustique très faible car un STC 36 veut dire qu'on va obtenir un ASTC 30 ça veut dire qu'on entend tout… les conversations normales, la voix normale » ;

- Aucune indication à cet effet n'est présente dans le rapport d'expertise, et la coupe de plan utilisée en ce qui concerne les cloisons plancher/plafond ne concerne que les séparations entre logements ;

[24] L'Entrepreneur n'a pas traité de l'isolement acoustique entre les deux (2) étages du logement 7437 Saint-André, dans son témoignage ou dans ses plaidoiries.

ANALYSE - DROIT

[25] L'Entrepreneur demande la rectification du jugement, ayant mentionné durant l'audience sur rectification et dans ses représentations écrites que les plans soumis comme pièce B-1, à la page 18 du cahier de pièces du Bénéficiaire, fait état d'une cloison différente des cloisons entre les logements, et que la sentence rendue est conséquemment inconsistante avec ces motifs, car l'Entrepreneur n'a pas construit de façon non-conforme aux plans quant à cette cloison, et respecte les règles de l'art.

[26] Le Bénéficiaire indique que la cloison entre les étages du logement 7437 Saint-André faisait l'objet du litige et que la décision ne devrait point être rectifiée, ne comportant aucune erreur, ajoutant que le critère pour une rectification n'est pas rempli.

[27] L'art. 116 du Règlement indique :

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

[28] L'art. 338 C.p.c. se lit ainsi :

> **338.** Le jugement entaché d'une erreur d'écriture ou de calcul ou d'une autre erreur matérielle, y compris une erreur dans la désignation d'un bien, peut être rectifié par celui qui l'a rendu; il en est de même du jugement qui, par suite d'une inadvertance manifeste, accorde plus qu'il n'était demandé ou omet de prononcer sur une partie de la demande.
>
> La rectification peut être faite d'office tant que l'exécution n'a pas été commencée; elle peut l'être à tout moment sur demande d'une partie, sauf si le jugement fait l'objet d'un appel. Si celui qui a rendu le jugement n'est plus en fonction ou est empêché d'agir, le tribunal peut procéder à la rectification.
>
> Le délai d'appel ou d'exécution du jugement rectifié ne court que depuis

la date de la rectification lorsque celle-ci porte sur le dispositif.

[29] La sentence arbitrale rectifiée indique :

> [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.

[30] Une décision de la Cour d'appel, en matière d'injonction, confirme la décision d'un juge de la Cour supérieure en rectification de son propre jugement, qui omettait de se prononcer sur l'identité des parties contre lesquelles une injonction était prononcée, bien que dans « la demande d'injonction, les parties en défense étaient clairement distinguées »[10].

[31] L'Honorable juge Guylène Beaugé, J.C.S., dans une décision de 2010, considère au soutien d'un jugement en rectification, sources à l'appui :

> [13] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal omet de se prononcer sur la conclusion accessoire recherchée par les demandeurs/défendeurs reconventionnels en cas de défaut des défendeurs/demandeurs reconventionnels de racheter l'immeuble au prix fixé par le Tribunal;
>
> [14] **CONSIDÉRANT** que la vente en justice de l'immeuble s'impose comme suite logique des motifs du Tribunal en cas de défaut des défendeurs/demandeurs reconventionnels de racheter l'immeuble au prix fixé par le Tribunal, car sans cette conclusion les parties sont condamnées à demeurer dans l'indivision;
>
> [15] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal n'entendait pas rendre un jugement sans effet, inexécutable et contraire aux fins mêmes de son dispositif, et que l'absence d'une conclusion accessoire de vente en justice de l'immeuble constitue une omission involontaire;
>
> [16] **CONSIDÉRANT** que les erreurs matérielles que l'article 475 C.p.c. permet de corriger ne se limitent pas aux incorrections de calcul ou typographiques, mais incluent les inexactitudes de concordance entre les motifs et le dispositif d'un jugement;
>
> [17] **CONSIDÉRANT** que l'article 475 C.p.c. permet également d'ajouter une conclusion qui s'avère une conséquence logique et nécessaire des motifs du jugement;
>
> [18] **CONSIDÉRANT** que la règle du functus officio ne prohibe pas en l'espèce la rectification du jugement du Tribunal puisque son omission

[10] *Poste de camionnage en vrac Région06 inc. c. Coopérative des camionneurs Région06*,1989 CanLII 482 (QC CA), par. 11

d'ordonner la vente en justice de l'immeuble comme conclusion accessoire procède d'une erreur dans l'expression de son intention manifeste;

[20] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal retient le rapport de l'expert des demandeurs/défendeurs reconventionnels Robert Hecht daté du 23 février 2010;

[21] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal commet des erreurs matérielles dans le calcul des sommes que doivent recevoir les demandeurs/défendeurs reconventionnels, ainsi que dans le calcul de la pénalité de remboursement avant échéance de l'hypothèque, des frais et du solde de l'hypothèque;[11]

[32] Cette référence à une intention manifeste du décideur fut également abordée par la Cour Suprême en 2003, indiquant entre autres qu'une considération devait être portée à la possibilité d'un appel, et une plus grande latitude et souplesse devait être présente pour des tribunaux administratifs[12].

[33] En effet, la Cour suprême s'est penchée à plus d'une reprise sur le principe *functus officio*, indiquant qu'en « vertu du principe du *functus officio*, une instance décisionnelle, qu'il s'agisse d'un arbitre, d'un tribunal administratif ou d'une cour de justice ne peut modifier sa décision après l'avoir rendue, sauf afin de **rectifier des fautes matérielles** ou des **erreurs imputables à un lapsus ou à une omission** »[13].

[34] La Cour d'appel, dans une situation plus analogue à la présente situation, devait se prononcer sur une rectification prononcée par un juge de la Cour supérieure, et confirma que les erreurs matérielles incluent « les erreurs de concordance entre les motifs et le dispositif lorsque les premiers indiquent clairement ce que devrait être le second »[14].

[35] Ces principes sont tempérés par une décision récente de la Cour d'appel, faisant une distinction entre un appel déguisé d'une décision et une demande en rectification[15].

ANALYSE - FAITS

[36] Le Tribunal arbitral fera droit à la demande de rectification et rectifiera la sentence arbitrale.

[37] La décision du soussigné est essentiellement basée sur deux (2) éléments, soit (1) le respect des règles de l'art par l'Entrepreneur et (2) les changements aux plans initiaux après leur approbation, en cours de réalisation des travaux.

---

[11] *Deng c. Wang*, 2010 QCCS 4057
[12] *Doucet-Boudreau v. Nova Scotia (Minister of Education)*, [2003] 3 SCR 3, pars. 113-114
[13] *Chandler c. Alberta Association of Architects*, [1989] 2 RCS 848
[14] *Droit de la famille — 10836*, 2010 QCCA 722
[15] *Imperial Tobacco Canada Ltd. c. Conseil québécois sur le tabac et la santé*, 2015 QCCA 2056, pars. 19-23

Les règles de l'art

[38] Les règles de l'art furent explicitées par l'expert Vu, avec référence aux pratiques d'usage dans l'industrie, et à des références à des publications du CNRC, de la SCHL et de l'APCHQ.

[39] Ces publications traitent de l'isolation acoustique entre **logements**, et non pas de celle entre les étages d'un même logement – cela correspond également aux cloisons auxquelles s'appliquent les normes minimales applicables selon le CCQ/CNBC.

[40] La preuve en lien avec le non-respect des règles de l'art quant à cette cloison était insuffisante afin de justifier une intervention du Tribunal arbitral.

[41] Bien qu'il ne soit pas nécessaire d'y revenir, l'expert Vu s'est contenté d'indiquer un STC mesuré, dont aucun résultat ne fait partie de son rapport d'expertise, ses conclusions, ou ses annexes, ainsi que le confort acoustique faible qui en résulte – il ne fait pas mention de la norme dans l'industrie pour ces cloisons, des règles de l'art, ou des pratiques courantes quant à de telles constructions. Il limite ses commentaires à ce qui fut mesuré.

Les changements aux plans

[42] Le Tribunal arbitral se base également sur la modification des plans initiaux, qui auraient comporté une isolation acoustique satisfaisante, afin d'imposer une solution précise à l'Entrepreneur quant aux travaux à être effectués[16].

[43] Ces changements ont remplacé les barres résilientes et la cellulose pleine cavité prévues dans les plans par une laine acoustique dans les cloisons plancher/plafond des **logements**, et la preuve démontre que le résultat final n'était pas conforme aux règles de l'art applicables entre les **logements**.

[44] Or, cette solution précise perd tout son sens en ce qui concerne la cloison entre les étages du logement 7437 Saint-André, pour laquelle aucune preuve n'indique un changement dans la composition de la cloison, la preuve se résumant à une portion du témoignage de M. Vu d'environ une (1) minute n'abordant pas directement le sujet.

[45] En effet, le Tribunal arbitral serait mal venu de se substituer à des professionnels du domaine de la construction afin d'imposer une solution précise qui n'a pas été avalisée par des architectes ou ingénieurs – bien que la présence de barres résilientes et de cellulose pleine cavité dans les cloisons plancher/plafond entre logements fut déjà approuvée par l'étude Zaraté + Lavigne Architectes Inc., ce n'est pas le cas pour une telle composition de la cloison plancher/plafond entre les étages du 7437 Saint-André.

Conclusion

[16] Sentence arbitrale rectifiée du 27 mai 2025, pars. 79, 80, 85, 86, 102, 106-108

[46] La situation aurait été différente si (1) la cloison avait été identique aux autres cloisons séparant les logements ou (2) avait fait l'objet d'une modification par rapport aux plans initiaux, pour les mêmes motifs que ceux de la sentence arbitrale rectifiée du 27 mai 2025.

[47] Manifestement, la sentence arbitrale devait toucher toutes les cloisons identiques pour lesquelles (1) il avait été prouvé que les règles de l'art n'avaient pas été respectées et (2) les plans avaient été changés par rapport aux plans initialement soumis à la municipalité.

[48] Il s'agit donc ici d'une inadvertance manifeste dans la rédaction des conclusions, qui découle de la formulation de la dénonciation, mais qui est incohérente avec les motifs de la sentence et, au final, accorde plus au Bénéficiaire que ce qu'ils auraient dû recevoir selon le syllogisme juridique de la sentence. Cette inadvertance manifeste est couverte par l'art. 338 C.p.c., et peut être remédiée par les pouvoirs d'équité du présent Tribunal arbitral.

La responsabilité de l'Entrepreneur quant aux frais d'arbitrage

[49] La situation est certes déplorable pour le Bénéficiaire, considérant que cette situation aurait pu aisément être évitée si l'Entrepreneur avait invoqué cette situation durant l'audience, que ce soit durant son témoignage ou durant les plaidoiries, mais tel que mentionné dans la sentence arbitrale rectifiée, le Bénéficiaire et ses membres disposent toujours des recours des tribunaux de droit commun, notamment quant au prix de vente payé pour le logement livré.

[50] Certes, l'Entrepreneur n'était pas représenté par avocat durant l'audience, mais il n'en demeure que la majorité de son témoignage portait sur sa collaboration et l'insatisfaction du Bénéficiaire face à ses efforts.

[51] L'Entrepreneur aurait pu passer une partie de son témoignage ou de sa plaidoirie à traiter de cette précision quant à la composition de la cloison, ou sa position précise en lien avec la conformité aux règles de l'art des étages du 7437 Saint-André. Cela aurait pu permettre d'éviter la présente situation, la multiplication des procédures, et la complexification du présent dossier.

[52] Ce n'est qu'après que la sentence arbitrale fut rendue que l'Entrepreneur a soulevé avec précision la raison sous-jacente à sa contestation, et a fait référence à la section précise du plan B-1 faisant état de la cloison entre les étages du 7437 Saint-André qui était demeurée inchangée.

[53] La plaidoirie de l'Entrepreneur quant au fardeau de preuve du Bénéficiaire se résumait essentiellement à l'absence de normes précises au CCQ/CNBC, qui fut plaidé de façon générale et sans distinctions entre les logements et entre les étages du 7437 Saint-André.

[54] Or, tel qu'explicité dans la sentence rectifiée, ce moyen a échoué vu que les règles de l'art peuvent imposer des normes plus exigeantes que les normes minimales du CCQ/CNBC. L'Entrepreneur ne pouvait résumer sa plaidoirie à ce point, et aurait dû offrir des moyens précis à l'encontre de chaque sous-

sujet de la dénonciation.

[55] Une emphase, ou une simple mention, de ce fait durant l'audience aurait permis d'éviter l'erreur d'inadvertance de l'arbitre soussigné dans la rédaction de sa sentence arbitrale. Une preuve déposée sans qu'aucune référence n'y soit faite durant l'audience sera rarement traitée par les tribunaux de droit commun, ou le sera avec parcimonie[17].

[56] Néanmoins, le fait qu'une erreur ou omission menant à une rectification émane d'une partie ou de son procureur plutôt que du décideur lui-même n'empêche pas un tel recours à la rectification[18].

[57] Par contre, jugeant en équité, le Tribunal arbitral fera subir à l'Entrepreneur la totalité des frais d'arbitrage causés par la présente rectification de la sentence arbitrale.

CONCLUSIONS

[58] Le Tribunal arbitral fera droit à la demande de rectification.

[59] Les motifs au soutien de la sentence soutiennent que seules les cloisons faisant l'objet d'une preuve précise et concrète quant à leur non-conformité aux règles de l'art, et de modifications des plans initiaux, devaient être changées.

[60] Ces cloisons sont celles entre les logements, et non celles entre tous les étages de l'immeuble.

[61] Considérant que la situation aurait aisément pu être évitée par une administration appropriée de la preuve par l'Entrepreneur et une position claire en plaidoirie, et vu que Règlement est muet sur le sort des frais d'arbitrage pour une demande de rectification, le Tribunal arbitral utilisera les pouvoirs qui lui sont attribués de trancher en équité, et, similairement à un collègue, fera assumer à l'Entrepreneur les frais de la présente sentence arbitrale et de l'audience qui l'a précédée[19].

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[62] **ACCUEILLE** la demande de rectification de sentence arbitrale de l'Entrepreneur.

[63] **RECTIFIE** la sentence arbitrale rectifiée du 27 mai 2025, afin que le paragraphe 166 se lise ainsi :

> [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

[17] *Racine c. Chénard*, 2025 QCCS 2084, par. 57
[18] *Samarac Corporation Ltd. c. Gapa Investments Ltd.*, 2006 QCCS 2416, pars. 22-31
[19] *Caron et Construction Drummond inc.* (O.A.G.B.R.N., 2015-09-02), SOQUIJ AZ-51240818, Me Jean Robert LeBlanc, CCAC

présence soit d'une cellulose pleine cavité ou de la laine acoustique, selon le matériau le plus insonorisant dans les cloisons plancher/plafond de tous les étages entre les logements 7433, 7435 et 7437 de l'immeuble en litige, dans les 120 jours de la présente sentence arbitrale. »[20]

[64] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Entrepreneur, conformément au Règlement et à l'équité, 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 29 juin 2025

Me Anas Qiabi, arbitre

[20] Sentence arbitrale rectifiée datée du 27 mai 2025