

**ARBITRAGE SELON LE  
RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Chapitre B-1.1, r. 8)  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No dossier S21-022301-NP

**9269-5485 QUÉBEC INC. (f.a.s.r.s. GROUPE  
JSI),**

L'Entrepreneur

c.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 79  
ÎLES-YALES, SAINT-EUSTACHE,**

Bénéficiaire

-ET-

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	James R. Nazem
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Stéphane JACQUES
Pour le Bénéficiaire :	Mme Karine Alexandra NEVEU
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Pierre-Marc BOYER
Date de l'audience :	16 septembre 2021
Date de la décision :	5 janvier 2022

## Description des parties

### ENTREPRENEUR :

9269-5485 QUÉBEC INC. (f.a.s.r.s. GROUPE JSI)  
a/s M. Stéphane JACQUES  
6506, rue Valade  
Laval (Québec), H7L 4L4  
Canada

### BÉNÉFICIAIRE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 79 ÎLES-YALES, SAINT-EUSTACHE  
a/s Mme Karine Alexandra NEVEU  
79, chemin des Îles-Yales, #201  
Saint-Eustache (Québec), J7P 5M5  
Canada

### ADMINISTRATEUR :

M<sup>e</sup> Jean-Marc BOYER  
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)  
4101, 3<sup>ième</sup> étage, rue Molson  
Montréal (Québec), H1Y 3L5  
Canada

## PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Avis de fin des travaux signé le 30 novembre 2018;
- A-2 : Déclaration de copropriété divise d'un immeuble signée le 12 décembre 2018;
- A-3 : Rapport d'inspection pré-réception de la partie privative 204 préparé par Antoine Bridi, T.P., à la suite de l'inspection du 10 juin 2019;
- A-4 : Rapport d'état d'immeuble préparé par Janick Marinier, T.P. à la suite de l'inspection du 19 mai 2020;
- A-5 : Le courriel de dénonciation transmis par le Bénéficiaire à l'Administrateur le 3 janvier 2020 et ses pièces jointes (Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur et des échanges de courriels entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur);
- A-6 : Le courriel de réponse à la dénonciation transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur et au Bénéficiaire le 16 janvier 2020 ainsi que sa pièce jointe (Tableau des dénonciations des parties communes);
- A-7 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 20 mars 2020, sa preuve de remise et ses pièces jointes (Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur déjà soumis en A-5 et Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur, vierge);
- A-8 : Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 20 avril 2020 relativement à l'ajout de trois nouveaux points à la réclamation;
- A-9 : Échanges de courriels datés du 12 juin au 19 décembre 2019 entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur relativement à divers travaux et problèmes;
- A-10 : Le courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 18 janvier 2021 et sa pièce jointe (le tableau récapitulatif des points);
- A-11 : Échanges de courriels datés du 18 février au 9 avril 2021 entre l'Administrateur et l'Entrepreneur relativement aux points 1 à 4 de la décision de l'Administrateur du 18 février 2021;
- A-12 : Lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur datée du 30 avril 2021 relativement aux travaux correctifs requis suite aux tests d'insonorisation et sa preuve de réception de Postes Canada;
- A-13 : Procès-verbal de l'assemblée générale du 8 mai 2019;
- A-14 : Test d'insonorisation au bruit aérien du garage au salon de la partie privative 202 préparé par AcoustikaLab inc. le 6 avril 2021;
- A-15 : Test d'insonorisation au bruit aérien du garage au salon de la partie privative 204 préparé par AcoustikaLab inc. le 6 avril 2021;
- A-16 : En liasse, décision de l'Administrateur datée du 18 février 2021 et les preuves de réception Postes Canada de l'Entrepreneur et du bénéficiaire;
- A-17 : En liasse, décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 6 avril 2021 et la preuve de réception Postes Canada de l'Entrepreneur;
- A-18 : Le courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 mars 2021 et ses pièces jointes (la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et la lettre de notification de la demande d'arbitrage);
- A-19 : La lettre de nomination de l'arbitre;
- A-20 : Curriculum vitae de Benoit Pelletier.

L'Entrepreneur a produit la pièce suivante :

B-1 : Expertise de M. Philippe Grenier, ing. signée le 30 juin 2021.

## INTRODUCTION

- [1] L'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage d'une décision de l'Administrateur datée du 18 février 2021 en vertu de l'article 35<sup>1</sup> du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »). La demande d'arbitrage a été reçue par l'organisme d'arbitrage CCAC le 23 février 2021 (pièce A-18).
- [2] À l'origine, 29 points faisaient l'objet de la décision.
- [3] L'Administrateur a accueilli la réclamation du Bénéficiaire pour les points 1, 2, 3, 4 et 8, a convenu de revoir les points 5 à 7 et a rejeté la réclamation du bénéficiaire pour les points 9 à 29.
- [4] L'Administrateur a rendu une décision supplémentaire le 6 avril 2021 afin d'accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 5 et 7 et de rejeter la réclamation pour le point 6.
- [5] Lors d'une conférence de gestion avec les parties et l'arbitre soussigné tenue virtuellement par moyen technologique (MicroSoft Teams) le 5 juillet 2021, l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer des travaux concernant certains des points objets de la réclamation du bénéficiaire.
- [6] Lors de cette même conférence de gestion, afin de circonscrire le débat, le Bénéficiaire s'est engagé à identifier et aviser les parties ainsi que l'arbitre soussigné, avant le 9 septembre 2021, les points toujours non exécutés ou corrigés à sa satisfaction.
- [7] Dans son courriel du 12 juillet 2021, le Bénéficiaire informait l'arbitre soussigné que les seuls points litigieux étaient :
  - le point 2 concernant la tuyauterie et raccord de plomberie d'évacuation hors-sol;
  - le point 4 concernant la conformité de la séparation coupe-feu;
  - le point 8 concernant l'insonorisation sonore et d'impact à certaines unités.

---

<sup>1</sup> **35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

**107.** La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.

- [8] L'Entrepreneur a donc effectué des travaux supplémentaires et le 19 août 2021 a écrit au soussigné « Nous vous confirmons avoir complété les travaux à effectuer pour régler tous les points de la décision de l'administrateur 152630-3656. »
- [9] Dans son courriel du 1 septembre 2021, le Bénéficiaire a réagi en écrivant :
- « Point 2: Déficiences à la tuyauterie et raccord de plomberie d'évacuation hors-sol. **Le Syndicat ne présentera pas de contre-expertise. Le point n'est toutefois pas réglé.**
- Point 4: Séparation coupe-feu non-conforme: reste quelques travaux de finitions (*sic*) à compléter (sablage, du matériel est encore présent au garage, etc). **Le point est complet et réglé.**
- Point 8: Insonorisation sonore et d'impact à certaines unités: l'entrepreneur prévoit faire des travaux dans le mois d'août 2021. **Malgré une amélioration au niveau sonore des portes de garage no 202 et 204, le bruit provenant de l'ouverture et fermeture des portes 203 et 204 est encore très présent (portes du centre). Également, au niveau du bruit ambiant (voix), nous ne constatons aucune amélioration et les discussions sont encore très perceptibles. »**
- [10] Par conséquent, pour les fins de l'arbitrage, les seuls points encore en litige sont les points 2 et 8 de la décision de l'Administrateur, aussi les points 2 et 8 de la réclamation du Bénéficiaire.

### LA PREUVE

- [11] Stéphane JACQUES a témoigné à l'audience pour l'Entrepreneur;
- [12] Quant qu'au point 2, il rapporte que le sous-traitant plombier a changé le joint mécanique.
- [13] À l'appui à sa position concernant le point 2, l'Entrepreneur a produit le rapport de l'ingénieur Philippe GRENIER afin d'établir que les joints de type Ferno sont conformes au code de plomberie. Stéphane JACQUES a toutefois témoigné ne pas avoir vérifié si le joint installé en est du type Ferno. Aucun autre témoin n'a été entendu sur ce point.
- [14] Quant au point 8, le témoignage de ce premier témoin est à l'effet que l'Entrepreneur a remplacé le matériel par deux (2) couches de gypse. Mais, l'Entrepreneur n'a pas effectué d'évaluation sonore après le remplacement du matériel.
- [15] Stéphane JACQUES plaide que l'Entrepreneur n'avait pas à faire d'évaluation sonore, puisqu'il n'avait qu'à exécuter les recommandations avancées par le rapport de l'acousticien Jean LAPORTE de Acoustikalab. Selon lui, les recommandations dudit acousticien ont été exécutées.
- [16] Lors de son contre-interrogatoire par la représentante du Bénéficiaire, Karine Alexandra NEVEU, Stéphane JACQUES a été interrogé concernant la décision

- de l'assureur du Bénéficiaire. Suite à une objection de l'Entrepreneur, cette question a été permise par le soussigné sous réserve.
- [17] Lors de son contre-interrogatoire par le procureur de l'Administrateur, Stéphane JACQUES a déclaré que l'Entrepreneur n'avait pas à vérifier l'efficacité de l'isolation sonore. Selon lui, l'Entrepreneur n'a qu'à suivre et exécuter les plans.
- [18] Karine Alexandra NEVEU a témoigné pour le Bénéficiaire. Elle a témoigné sur le bris du drain en février 2020 et le fait que le joint mécanique a cédé parce que, selon elle, défectueux. Elle ajoute que le sous-traitant de l'Entrepreneur a changé le joint mécanique. Karine Alexandra NEVEU relate qu'il n'y eu aucun incident depuis que le joint mécanique a été changé. Elle a également mentionné une réclamation à l'assureur du Bénéficiaire. Ce dernier point a été entendu sous la même réserve que l'objection ci-haut mentionnée.
- [19] Karine Alexandra NEVEU non plus n'a pas vérifié la marque du joint mécanique remplacé.
- [20] La représentante du Bénéficiaire témoigne habiter à l'unité 204 sur le garage. Elle déclare que, de son unité, elle entend des bruits de la porte du garage, de son moteur et des gens qui parlent dans le garage. Elle entend également le démarrage des voitures.
- [21] Selon Karine Alexandra NEVEU, depuis les travaux de l'entrepreneur cet été, seulement le problème de bruit venant de la porte du garage double et de la porte en bas de l'unité 202 a été réglé. Pour le reste, le problème demeure. Même que, du garage, elle entend chantonner son enfant à l'intérieur de l'unité 204.
- [22] Elle témoigne avoir constaté qu'aucun « gypse » n'était installé à un endroit et que plusieurs endroits ne sont pas celés. Selon elle, le son voyage par ces endroits.
- [23] Lors de son témoignage, Karine Alexandra NEVEU s'est référé à un troisième rapport d'AcoustikaLab inc. qui n'avait pas été produit au dossier de l'arbitrage avant l'audition. L'objection de l'Entrepreneur sur le témoignage et le dépôt de ce troisième rapport a été prise sous réserve. L'administrateur n'a toutefois pas d'objection à la production de ce troisième rapport.
- [24] Benoit PELLETIER a témoigné pour l'administrateur. Il a indiqué ne pas savoir si le joint mécanique est conforme au code ou non. En fait, même dans la décision de l'administrateur, il ne pouvait pas indiquer pourquoi le joint mécanique ne serait pas conforme.
- [25] Quant à l'insonorisation, il indique qu'il entendait les gens dans le garage de l'intérieur des unités 202 et 204 lors de sa visite avant sa décision. Il n'a toutefois pas visité les lieux depuis les travaux exécutés l'été 2021.
- [26] Finalement, il souligne que les plans de construction de l'immeuble exigent un indice de transmission sonore minimal de 60 ITS. Selon lui, dans le présent cas, les exigences de construction vont au-delà de la recommandation de la SCHL indiquée dans le rapport d'AcousticalLab Inc. produit sous la cote A-14.

## PLAIDOIRIES DES PARTIES

- [27] Selon l'Entrepreneur, l'expertise de Philippe GRENIER (B-1) le décharge de son fardeau de preuve quant au point 2. De plus, les travaux exécutés par l'entrepreneur dans le garage ont amélioré l'isolation sonore. Ces travaux n'avaient qu'à satisfaire le critère minimal d'indice de transmission sonore 50 ITS. Puisque l'indice de transmission sonore mesuré avant les travaux était 49 ITS, tout travail aurait inévitablement augmenté ledit indice à 50 ITS.
- [28] Selon le Bénéficiaire, même si l'expertise de Philippe GRENIER établissait la conformité du joint mécanique, aucune preuve quant à la conformité de son assemblage n'a été présentée.
- [29] Selon l'Administrateur, l'Entrepreneur n'a pas démontré que le joint mécanique installé est conforme au code du bâtiment. De plus, l'entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve puisque la preuve se limite au témoignage de Stéphane JACQUES sans aucune autre preuve matérielle telle que des photos corroborant ledit témoignage.

## LES OBJECTIONS

- [30] La question de la représentante du Bénéficiaire à Stéphane JACQUES concernant la décision de l'assureur du Bénéficiaire visait à mettre en preuve l'évaluation des travaux exécutés par l'assureur du Bénéficiaire.
- [31] Or, la conclusion d'un assureur n'est nullement pertinente ni même utile au présent arbitrage. Il s'agit d'une conclusion tirée par un tiers basée sur une preuve différente de celle présentée au présent arbitrage. Par conséquent, l'objection à la question concernant les conclusions de l'assureur est maintenue.
- [32] La référence de la représentante du Bénéficiaire à un troisième rapport d'AcoustikaLab inc. qui n'avait pas été produit au dossier de l'arbitrage avant l'audition crée une iniquité procédurale en ce que l'entrepreneur n'a pas eu l'occasion de se préparer à l'encontre ce rapport. Par conséquent, l'objection de l'Entrepreneur à la production du troisième rapport d'AcoustikaLab est également maintenue.

## ANALYSE

- [33] Les autres points étant résolus, il ne reste que les points 2 et 8 de la décision de l'Administrateur à trancher.
- [34] Le point 2 de la décision de l'Administrateur portait sur la demande du Bénéficiaire concernant les déficiences à la tuyauterie et raccord de plomberie d'évacuation hors-sol.
- [35] D'abord, Il y a lieu de souligner que l'expertise de l'ingénieur Philippe GRENIER n'est d'aucune assistance sur le point 2 puisque la preuve de la marque du

produit installé lors de la réparation n'a pas été faite. L'expertise en question ne fait qu'analyser la qualité des joints mécaniques de marque Fernco sans avoir identifié le produit installé dans l'immeuble du Bénéficiaire. L'expert n'a pas visité les lieux et aucun témoin n'a pu identifier la marque du joint mécanique de remplacement installé. En absence de confirmation que le joint mécanique de remplacement est un joint Ferno, ledit rapport n'établit pas la conformité du produit installé.

- [36] Le soussigné ajoute que la marque d'un produit a peu d'importance tant que les normes en vigueur sont suivies. Et voilà la question véritable : Est-ce que les normes ont été suivies et sur quelle partie reposait le fardeau de cette preuve?
- [37] La réponse à cette question se trouve dans le témoignage de Benoit PELLETIER, conciliateur en charge du dossier auprès de l'Administrateur. Il a témoigné ne pas savoir si le joint mécanique était conforme au code.
- [38] Pourtant, dans sa décision, il mentionne qu'« Au moment de notre visite, nous avons appris que la pièce de plomberie a été remplacée par une pièce similaire. »
- [39] Le joint mécanique avait donc été remplacé avant sa visite des lieux mais il n'a pas jugé bon de le vérifier.
- [40] Cependant, dans la décision de l'Administrateur, il n'a pas indiqué en quoi le nouveau joint mécanique de remplacement n'était pas conforme.
- [41] Il n'est pas contesté qu'il n'y eu aucun incident depuis que le joint mécanique a été remplacé.
- [42] Dans la décision de l'Administrateur, Benoit PELLETIER écrit : « L'administrateur est d'avis que la situation dénoncé répond aux critères de la malfaçon ... »
- [43] Or, cette conclusion est contraire à son témoignage lors de l'audition du 16 septembre 2021 où il admettait ne pas savoir si le joint mécanique était conforme au code. En fait, il n'a pas vérifié le joint mécanique et ne connaissait pas si le joint mécanique de remplacement était non conforme;
- [44] Puisqu'aucune preuve de non-conformité du joint mécanique de remplacement n'a été présentée par le Bénéficiaire ou l'Administrateur et puisque le conciliateur avait rendu sa décision sans avoir vérifié le joint mécanique installé, la décision de l'Administrateur sur ce point était mal fondée.
- [45] La décision de l'Administrateur nécessitait une preuve de non-conformité. Mais, aucune preuve de non-conformité n'était présentée par le Bénéficiaire. Quant au conciliateur, Benoit PELLETIER, il n'a pas cherché à trouver la réponse. Sa décision est donc entachée d'erreur.
- [46] Le point 8 de la décision de l'Administrateur portait sur la demande du Bénéficiaire concernant le bruit sonore et d'impact dans certaines unités.
- [47] Le témoignage de la représentante du Bénéficiaire, Karine Alexandra NEVEU était crédible sur les bruits qu'elle entendait de son unité ainsi que les bruits

qu'elle entendait du garage venant de son unité, même après les travaux de l'Entrepreneur en été 2021.

- [48] Le témoignage du conciliateur, Benoit PELLETIER sur ce point est encore plus éclairant. Les plans de construction de l'immeuble exigent un indice de transmission sonore minimal de 60 ITS, des exigences supérieures à la recommandation de la SCHL indiquée dans le rapport d'AcousticaLab Inc. produit sous la cote A-14. Ce point, n'est pas contredit par l'Entrepreneur.
- [49] Le soussigné ne retient pas l'argument de l'Entrepreneur à l'effet que ce dernier n'avait pas à vérifier l'indice de transmission sonore minimal dans l'immeuble. L'indication aux plans de construction de l'indice de transmission sonore ne peut être ignorée. L'Entrepreneur avait à vérifier l'efficacité de l'isolation sonore de ses installations.
- [50] L'Entrepreneur devra donc procéder aux travaux correctifs dans les soixante (60) jours de la présente décision.

### FRAIS

- [51] L'article 37 du *Règlement* stipule :

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

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

- [52] De plus, l'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».
- [53] Même si le Bénéficiaire n'a eu gain de cause que sur le point 8 de sa réclamation, les travaux effectués par l'Entrepreneur l'été 2021 l'ont été après la décision de l'administrateur rendue le 18 février 2021.
- [54] L'Entrepreneur a eu gain de cause sur le point 2 de la réclamation du Bénéficiaire. Mais, l'expertise déposée par l'Entrepreneur, celui de l'ingénieur Philippe GRENIER, n'a été d'aucune assistance à l'arbitrage. Les frais de cette expertise seront uniquement à sa charge.
- [55] Les autres frais d'arbitrage, aussi bien en droit selon les Articles 116 et 37 du *Règlement* qu'en équité, seront partagés à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur du Plan de garantie.

### PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur 9269-5485 Québec Inc. (f.a.s.r.s. Groupe JSI) uniquement sur le point 2 de la réclamation concernant la tuyauterie et raccord de plomberie d'évacuation hors-sol;

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur 9269-5485 Québec Inc. (f.a.s.r.s. Groupe JSI) sur le point 8 concernant l'insonorisation sonore et d'impact à certaines unités. L'entrepreneur devra procéder aux travaux correctifs requis dans les **soixante (60) jours** suivant la réception de la présente décision par courrier recommandé afin que l'indice de transmission sonore entre les logements (salons et chambres à coucher) et le garage atteigne minimalement 60 ITS;

**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à parts égales, à la charge de l'Entrepreneur 9269-5485 Québec Inc. (f.a.s.r.s. Groupe JSI) et l'Administrateur La Garantie de Construction Résidentielle (GCR), sauf pour les frais de l'expertise de l'ingénieur Philippe GRENIER qui sera entièrement à la charge de l'Entrepreneur 9269-5485 Québec Inc. (f.a.s.r.s. Groupe JSI), avec les intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours. Toutefois, les frais d'expertise, encourus par l'Administrateur pour déterminer l'indice de transmission du son (ITS) entre l'unité 204 et le garage ainsi qu'entre l'unité 202 et le garage, devront être remboursés entièrement à l'Administrateur par l'Entrepreneur;

**ET**

**RÉSERVE** à La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragraphe 19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 5 janvier 2022



---

**JAMES R. NAZEM**  
Arbitre / CCAC

Procureur :

Administrateur :  
M<sup>e</sup> Pierre-Marc BOYER  
La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Entrepreneur :  
Monsieur Stéphane JACQUES  
9269-5485 QUÉBEC INC. (f.a.s.r.s. GROUPE JSI)

Bénéficiaire :  
Mme Karine Alexandra NEVEU  
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
79 ÎLES-YALES, SAINT-EUSTACHE,