

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(L.R.Q. c. B-1.1, r. 0.2)

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL
No : S21-022303-NP
et S21-030401-NP

Syndicat de copropriété
du 1300, chemin du Bord-de-l'eau
Bénéficiaire

c.

Les Berges de la Rivière Inc.
Entrepreneur

Et :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire
Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du
plan de garantie de **La Garantie Abrisat Inc.**
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : M^e Nicolas Melillo
M^e Dominique Zaurini
Madame Marie-Ève Turcotte
Monsieur Daniel Lachance
Monsieur Daniel Spagnol

Pour l'Entrepreneur : M^e Lucia Salvatore
Madame Linda Salvatore

Pour l'Administrateur : M^e Marc Baillargeon
Monsieur Marco Caron

Date de l'audience : 17 mai 2021

Date de la décision : 14 juin 2021

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

Syndicat de copropriété
du 1300, chemin du Bord-de-l'eau
a/s M^e Nicolas Melillo
Zaurrini Avocats
2, boul. de la Concorde Ouest
Laval, Qc. H7N 6G6

ENTREPRENEUR :

Les Berges de la Rivière Inc
a/s M^e Lucia Salvatore
Salvatore Avocats
75, boul. des Châteaux, suite 322
Blainville, Qc. J7B 2A4

ADMINISTRATEUR :

Raymond Chabot Administrateur
Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du
plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc.
a/s M^e Marc Baillargeon
Contentieux des garanties
7333 Place des Roseraies, bureau 300
Montréal, Qc. H1M 2X6

PIÈCES

Lors de l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 Déclaration de copropriété en date du 18 mai 2012 ;
- A-2 Procès-verbal de la première assemblée des copropriétaires en date du 21 mai 2015 ;
- A-3 Rapport d'inspection préreception des parties communes en date du 9 décembre 2015 ;
- A-4 Lettre de dénonciation en date du 7 mars 2016 ;
- A-5 Avis de 15 jours en date du 25 mai 2016 ;
- A-6 Décision de l'administrateur en date du 8 août 2016 ;
- A-7 Décision de l'administrateur en date du 12 février 2021 et lettres ;
- A-8 Demande d'arbitrage des bénéficiaires en date du 11 mars 2021 ;
- A-9 Demande d'arbitrage de l'entrepreneur en date du 11 mars 2021 ;
- A-10 Courriel 11 février 2020 ;
- A-11 R-100820-1 Chambre de l'unité A à chambre de l'unité B ;
- A-12 R-100820-2 Salle de jeu au sous-sol de l'unité A à Salle de jeu au sous-sol de l'unité B ;
- A-13 R-100820-3 Salle à manger (aire ouverte) l'unité A à Salle à manger (aire ouverte) l'unité B ;
- A-14 R-100820-4 Salon (aire ouverte) l'unité A à Salon (aire ouverte) l'unité B ;
- A-15 R-100820-5 Chambre au 2^e étage de l'unité C à Chambre au 2^e étage de l'unité B ;
- A-16 R-100820-6 Escalier supérieur de l'unité C à Escalier supérieur de l'unité B ;
- A-17 R-100820-7 Garage de l'unité C à Garage de l'unité B ;



- A-18 R-100820-8 Toilette / escalier / salle de jeu au sous-sol de l'unité C à Toilette / escalier /
salle de jeu au sous-sol de l'unité B ;
A-19 R-100820-9 Chambre de l'unité C à Chambre de l'unité D ;
A-20 R-100820-10 Salle de jeu au sous-sol de l'unité C à Salle de jeu au sous-sol de l'unité
D ;
A-21 R-100820-11 Chambre au 2e de l'unité E à Chambre au 2e de l'unité D ;
A-22 Soumission ;
A-23 Mandat ;
A-24 Échange de courriels février et mars 2020.

Le Bénéficiaire a produit :

- B-1 Contrat de garantie 20 septembre 2012 pour une unité ;
B-2 Réclamation du 13 mai 2016 (Formulaire).

INTRODUCTION.....	4
PREUVE À L'AUDIENCE	6
Syndicat Bénéficiaire	6
Marie-Ève Turcotte	6
Daniel Lachance.....	8
Daniel Spagnol.....	9
Entrepreneur.....	12
Linda Salvatore	12
Administrateur.....	12
Marco Caron.....	12
Bruits aériens/bruits d'impact	18
Version 2005 du Code de construction – Code national du bâtiment	18
Annonce du retrait de la demande d'arbitrage.....	19
PLAIDOIRIES	19
Bénéficiaire	19
Entrepreneur.....	23
Débats sur le retrait de la demande d'arbitrage vu la demande de rejet sur la base du délai de dénonciation...24	
Administrateur.....	25
Réplique du Bénéficiaire.....	27
DÉCISION	28
La déficience acoustique dénoncée et les tests aux deux murs mitoyens	28
Bruits aériens/ Motifs	28
Ordonnance de tests supplémentaires.....	33
Bruits d'impact.....	36
La version applicable du Règlement	38
Le délai de dénonciation.....	42
« Retrait du retrait » de la demande d'arbitrage	42
Décision sur le délai de dénonciation	43
Les frais de déménagement, relogement, entreposage, et responsabilité en cas de dommages la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs	46
La remise en état	49
RÉSERVE DES DROITS	51
EXÉCUTION ET DÉLAIS	52
FRAIS	53
CONCLUSION	54



INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage du Bénéficiaire en vertu de l'article 35¹ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »), d'une décision de l'Administrateur datée du 12 février 2021, demande reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 4 mars 2021, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 11 mars 2021.
- [2] Le présent recours du Syndicat Bénéficiaire est en vertu du *Règlement*, il n'est pas un recours de droit commun contre l'Entrepreneur mais vise à mettre en œuvre la garantie prévue au *Règlement*.
- [3] Le Tribunal est aussi saisi d'une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur en vertu du même article du *Règlement*, de la même décision de l'Administrateur, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 23 février 2021 et les deux demandes ont été jointes pour enquête et audition.
- [4] Le Syndicat Bénéficiaire est immatriculé le 7 novembre 2012 (rapport Cidreq en ligne, non produit) et la première assemblée des copropriétaires du 24 mai 2015 (pièce A-2) établit la date de transfert de responsabilité au 31 mai 2015.
- [5] Le 7 mars 2016, le Bénéficiaire rédige une réclamation écrite envoyée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (pièce A-4, reçue par ce dernier le 27 avril 2016, extrait) :

Acoustique.

Lors de la construction des unités 1300 A, B et C., nous avons demandé à Michel Thérien de s'assurer que des isolants acoustiques soient installés entre les unités. Cet élément a aussi été souligné à M. Salvatore. Les deux nous ont assurés qu'avec l'installation du gypse, il n'y aurait pas de bruit entre les unités et qu'aucune mesure ne serait prise.

Nous vous confirmons que les bruits sont nettement audibles entre les unités et que ceci cause un préjudice à tous les propriétaires. Nous pouvons clairement entendre les voix, les pas dans l'escalier, le mouvement des chaises sur le plancher, etc. D'ailleurs les propriétaires des unités A et B ont confirmé la même chose. [...]

- [6] Le 8 août 2016, l'Administrateur rend une décision sur ce point (pièce A-6) :

30. Déficience acoustique 1300, 1300-A, 1300-B, 1300-C, 1300-D, 1300-E

Le syndicat dénonce une déficience acoustique, les copropriétaires occupant le bâtiment ayant mentionné qu'il est possible d'entendre des voix en provenance des autres unités, les pas dans les escaliers, le mouvement des chaises de plancher, etc.

L'administrateur n'ayant pas en main l'appareil nécessaire pour effectuer les tests devra procéder à une inspection supplémentaire.

¹ **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 [...]



Pour ce faire, le soussigné communiquera au préalable avec les parties concernées pour fixer un rendez-vous à cet effet.

Par la suite, lorsqu'il aura procédé aux constatations d'usage, l'administrateur sera en mesure de statuer sur ce point dans le cadre du Règlement [...]

Conclusion [...]

CONVIENT de revoir le point 30.

FIXE la date de réception des parties communes du bâtiment au 1^{er} juillet 2015.

[7] Le 12 février 2021 (pièce A-7), soit quatre ans et six mois plus tard, l'Administrateur rend une décision après avoir fait effectuer des tests sur les bruits aériens seulement par une firme d'expert acoustique, AcoustikaLab inc. (rapports pièces A-11 à A-21) ;

[7.1] si le bâtiment a six unités de trois étages chacune, et cinq murs mitoyens :

[7.1.1] la décision de l'Administrateur du 12 février 2021 ne rapporte que des tests sur quatre murs mitoyens seulement et non cinq ;

[7.1.2] elle met en titre « tests effectués : Unité A, Unité B, Unité C, Unité D, Unité E », passant ainsi sous silence l'unité 1300 (sans lettre) ;

[7.1.3] elle ne rapporte qu'un seul test pour l'Unité E, soit au 2^e étage, sans mention de test au premier étage ni au sous-sol,

alors qu'elle accueille et rejette selon les endroits, la réclamation du Bénéficiaire ;

[7.2] l'Administrateur refuse, alléguant la version du *Règlement* applicable au dossier, de couvrir (1) les frais d'entreposage des biens et de relogement et de déménagement durant l'exécution des travaux correctifs requis, le cas échéant et (2) la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

[8] Il y a eu deux demandes d'arbitrage suite à cette décision, l'une par l'Entrepreneur, l'une par le Bénéficiaire, réunies pour enquête et audition.

[9] L'Entrepreneur a fait part d'un différend à trancher lors de la conférence de gestion qui a précédé l'audience, pour affirmer à l'audience du 17 mai 2021 qu'il n'avait aucune demande et qu'il retirait sa demande d'arbitrage ; nous y reviendrons.

[10] Les différends que le Bénéficiaire demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :

[10.1] absence de tests acoustiques, entre les unités 1300 et 1300-A, malgré le fait que la dénonciation de 2016 faisait état de défaillances entre toutes les unités et que la décision du 8 août 2016 mentionne l'unité 1300 ;



- [10.2] absence de tests acoustiques complets entre les unités 1300-D et 1300-E car un seul mur a été testé ;
- [10.3] application de la mauvaise version du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ;
- [10.4] refus de l'Administrateur, quel que soit la version du *Règlement* applicable, de couvrir (1) les frais d'entreposage des biens et de relogement et de déménagement durant l'exécution des travaux correctifs requis, le cas échéant et (2) la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

PREUVE À L'AUDIENCE

Syndicat Bénéficiaire

Marie-Ève Turcotte

- [11] Marie-Ève Turcotte occupe le 1300, qui est l'unité au bout, elle n'a qu'un mur mitoyen avec une autre unité, le 1300 A.
- [12] En mars 2018, elle a acquis l'unité 1300 des premiers occupants, soit Jean-Marc Boivin, ancien président du Syndicat Bénéficiaire, et Viviane Dupré, sa conjointe, acquis par ces derniers vers janvier 2012, ces derniers ne lui ont dénoncé aucun problème acoustique que ce soit (note : ces deux derniers n'ont pas témoigné à l'audience).
- [13] Le contrat de garantie en pièce B-1 daté du 20 septembre 2012 lui a été remis lors de la vente de son unité.
- [14] Elle a été au courant en février ou mars 2019 des démarches du Syndicat à l'encontre de l'Entrepreneur et d'Abritat pour l'acoustique.
- [15] Elle a des problèmes acoustiques (sauf à l'heure actuelle car elle n'a pas de voisins depuis un mois) : quand elle avait des voisins particulièrement dans sa chambre à coucher au deuxième étage :
 - [15.1] on entendait énormément les enfants courir à côté et ce sont des petits enfants, on les entendait vraiment « très très » fort ;
 - [15.1.1] c'était de très petits enfants, ce n'est pas normal que des enfants de cet âge-là fassent autant de bruit quand ils courent ;
 - [15.2] on entend des raclements, elle ne sait pas si ce sont des chaises mais si oui si ce sont vraiment des chaises pesantes, on entend des choses qui raclent sur le plancher très fort ;
 - [15.3] on entend dans la cuisine, dans la salle à manger, comme s'ils coupaient quelque chose sur une planche à découper, on entend vraiment toc toc



toc (notre ajout : dit fortement à haute voix) vraiment fort comme s'ils étaient dans sa cuisine.

- [16] Quant à la fréquence, elle entendait :
- [16.1] les enfants courir surtout le soir, à tous les soirs, beaucoup dans les escaliers et dans sa chambre à coucher ;
 - [16.2] les bruits des chaises qui traînent sur le plancher, c'est aléatoire à tous les jours un peu n'importe quand dans la journée ;
 - [16.3] les bruits comme si on coupait quelque chose sur une planche à couper, pas mal à tous les jours de façon aléatoire.
- [17] C'est beaucoup perceptible au rez-de-chaussée et au deuxième étage ;
- [17.1] au sous-sol elle ne peut pas dire car « on va peu au sous-sol ».
- [18] Rien n'a été fait pour corriger la situation.
- [19] Elle sait par son mari (elle était absente) que la firme AcoustikaLab a visité son unité mais seulement pour des pré-tests, les tests n'ont pas été faits dans son unité ;
- [19.1] ils ont visité son unité une seule fois, elle ignore le but des pré-tests.
- [20] Elle ignore pourquoi AcoustikaLab n'a pas procédé à un test, elle était disposée à ce qu'ils procèdent à ces tests, tout ce qu'elle a su est qu'ils n'avaient pas besoin de passer dans son unité mais on ne lui a pas dit pourquoi.
- [21] Elle conteste :
- [21.1] qu'il n'y a pas eu de tests entre son unité et l'unité voisine et pourtant elle avait dénoncé des déficiences acoustiques ;
 - [21.1.1] on ne sait pas pourquoi et on ne les a jamais informés de la raison pour laquelle il n'y a pas eu de tests et maintenant, on dit qu'il n'y a pas de réparation à faire ;
 - [21.1.2] c'est important que des tests acoustiques soient faits dans son unité car on entend clairement du bruit chez le voisin, on entend des bruits qui sont très similaires à ce que ses voisins disent, les chaises qui traînent sur le plancher, les enfants qui courent ;
 - [21.2] que l'Administrateur dise, après avoir décidé de faire des tests en 2016, ne pas vouloir payer pour son relogement si on a besoin d'être relogé et de remettre les choses en état ; elle *suppose* (note : c'est le mot employé par le témoin) :
 - [21.2.1] qu'elle ne pourra pas habiter dans sa maison pendant les travaux et elle devra déplacer les meubles et les entreposer ;
 - [21.2.2] qu'ils devront défaire les cuisines et la refaire, ouvrir les murs, enlever les murs et mettre des panneaux acoustiques, enlever le gyproc ça fait énormément de poussières, elle ne voit pas



comment elle pourrait rester sur place, et on lui enlèvera sa cuisine ;

[21.2.3] c'est important que la maison soit remise en état car elle a payé pour une maison qui aurait dû être construite selon certains normes si les normes n'ont pas été respectées il est du devoir des gens qui ont construit la maison de la remettre aux normes, ce n'est pas à elle à faire ça ;

[21.3] et on dénonce les tests réalisés dans l'unité de Daniel Spagnol qui disaient que c'était conforme (note : ce dernier/le Syndicat ne conteste pas le test effectué, seulement que des tests n'ont pas été effectués aux deux autres étages).

[22] Le problème est généralisé à toutes les unités.

Daniel Lachance

[23] Daniel Lachance occupe le 1003 B, au milieu, 3^e à partir de la rue, entre deux autres unités, il est propriétaire depuis cinq ans et demi, dès la première semaine il a remarqué des problèmes acoustiques.

[24] Le Tribunal note ici que :

[24.1] l'unité B ne fait pas partie de l'arbitrage quant aux tests mais en fait partie quant aux « frais associés » aux travaux correctifs (voir paragraphe [10.4] ci-haut) ;

[24.2] l'unité B est au centre du bâtiment de six unités, l'« approche sélective » (Annexe 2 de la soumission de l'acousticien, pièce A-22) adoptée pour effectuer les tests a consisté à y effectuer la majorité des tests (6 tests sur un total de 11 pour tout le bâtiment) :

[24.2.1] six tests, soit des tests sur les 3 étages de l'unité B des 2 murs mitoyens de chaque côté avec l'unité A et avec l'unité C ;

[24.3] suite aux tests, l'Administrateur a conclu dans sa décision du 12 février 2021 à la défaillance aux normes pour les bruits aériens et à ordonner des travaux correctifs pour cinq des six endroits testés ((1) 2^e étage/ Chambre au B vers la A et (2) vers la C ; (3) rez-de-chaussée/ salon B vers le A et (4) salle à manger B vers la C ; (5) sous-sol/ garage B vers le C).

[25] Daniel Lachance est au courant que c'est un problème généralisé dans l'immeuble.

[26] Quant au bruit qu'il perçoit, il entend ses voisins, il entend l'eau couler dans les unités, quand on est à l'étage dans les chambres on entend tout, à tous les jours, il entend, les gens parler des deux côtés de son unité, le voisin se sécher les cheveux avec son séchoir dans la salle de bains.

[27] C'est à tous les étages :



- [27.1] au premier étage, s'il met sa télévision normale à .5/10 la personne de l'autre bord dans son unité peut entendre ce qu'il écoute ;
- [27.2] à la chambre il entend les ébats amoureux des voisins.
- [28] Une personne est venue faire des tests, elle est venue une fois, pour voir le pourcentage des sons entre les unités, ils ont fait tous les étages, lui il était présent.
- [29] Quant aux inconvénients lors des travaux correctifs :
- [29.1] il travaille de la maison, il imagine que si on fait les travaux « il y aura d'autres places à aller », on va défaire tous les murs dans une unité de 1,700 pieds carrés, il ne se voit pas travailler dans son unité pendant les travaux s'ils défont tous les murs, il souhaite que tout soit remis en état après la fin des travaux.

Daniel Spagnol

- [30] Daniel Spagnol est le président du Syndicat Bénéficiaire depuis octobre 2018, il fut trésorier à partir de 2015.
- [31] Il occupe l'unité la plus près de la rue (1003 E), l'unité n'a qu'un seul mur mitoyen, il est le premier occupant de cette unité-là.
- [32] Il a un voisin seulement depuis 2016 et c'est seulement à partir de ce moment qu'il a constaté des problèmes acoustiques chez lui, mais avant lors des assemblées annuelles, « on s'est parlé depuis je pense 2014 quand Jean-Marc Boivin a eu ses voisins ».
- [33] Il a acheté son unité en 2012, il a emménagé environ le 1^{er} juin 2012, il a commencé à entendre les bruits quand son voisin a emménagé fin 2016, l'unité voisine était libre et inoccupée tout ce temps, c'est pour cela qu'il a attendu de 2012 à 2016 pour agir, n'ayant pas de voisin auparavant.
- [34] Plus il y a eu de monde dans le bâtiment, plus il y a eu de plaintes à ce sujet dans les assemblées, le problème est généralisé à l'immeuble, tous les murs mitoyens sont bâtis de la même façon « ça a l'air ».
- [35] Le problème acoustique a été verbalement dénoncé à l'Entrepreneur avant 2016, l'ancien président a envoyé une mise en demeure 2015 ou 2016 (note : la seule mise en demeure au dossier est datée du 7 mars 2016).
- [36] La mise en demeure (pièce A-4) du 7 mars 2016 a été envoyée à une époque où toutes les unités n'avaient pas été vendues et occupées, à ce temps-là Monsieur Boivin (le président d'alors) se plaignait des enfants du voisin qui couraient au 1003 A ; [l(es) occupant(s) de] l'unité 1300 B se plaignai(en)t aussi de la même chose car il avait [l(es) occupant(s) de l'unité] 1300A comme voisin.
- [37] Il n'a pas les plans et devis pour la construction des unités, le Syndicat Bénéficiaire n'a jamais reçu ce type de document de la part de l'Entrepreneur.
- [38] Aucuns travaux correctifs acoustiques n'ont été faits depuis 2016.



- [39] On se plaignait, on a eu une assemblée avec Monsieur Salvatore, en 2015 on se plaignait directement du bruit à lui verbalement il n'a jamais fait d'action pour régler cela et pour cela le président du Syndicat a fait une réclamation auprès de l'Administrateur (13 mai 2016, pièce B-2) pour toutes les unités qui étaient incluses dans la dénonciation de mars 2016.
- [40] Quand il a acheté sa maison il a reçu un livret d'Abritat (l'Administrateur).
- [41] Il n'a pas signé le contrat de garantie.
- [42] Si la décision sur le point 30 a été rendue en 2016 (pièce A-6) ça a pris cinq ans pour que l'Administrateur rende sa décision en février 2021.
- [43] Il était présent en mai 2015 (pièce A-2) à l'assemblée générale des copropriétaires, il a été nommé trésorier, le transfert du Syndicat a été fixé au 31 mai 2015, la représentante de l'Entrepreneur Linda Salvatore devait envoyer le plan intérieur des matériaux qui ont été utilisés pour toutes les pièces de la maison, les plans à l'intérieur, comment c'était bâti les murs, mais le Syndicat Bénéficiaire ne les ont jamais reçus.
- [44] Le Syndicat Bénéficiaire a mandaté un expert pour une inspection (rapport daté du 9 décembre 2015, pièce A-3) de l'extérieur du bâtiment des parties communes ;
- [44.1] c'est le Syndicat qui l'a mandaté, c'est le Syndicat qui a payé ;
 - [44.2] l'Entrepreneur était absent à l'inspection des parties communes ;
 - [44.3] ce rapport ne parle pas des problèmes acoustiques « car ça c'est un rapport pour vérifier juste à l'extérieur ».
- [45] Il n'existe aucun rapport d'inspection pré-réception des parties privatives ;
- [45.1] l'Entrepreneur n'a jamais invité les copropriétaires individuellement ou le Syndicat à faire une inspection des parties privatives.
- [46] « À sa connaissance » ;
- [46.1] un seul contrat de garantie a été signé sur un total de six unités, il s'agit du contrat B-1 (unité 1300) ;
 - [46.2] l'Entrepreneur n'a pas envoyé d'avis de fin des travaux.
- [47] La firme AcoustikaLab a visité son unité à deux reprises, la première fois c'était pour un prétest ils ont installé des micros des haut-parleurs, la deuxième fois c'était pour le vrai test c'était un test plus complet selon AcoustikaLab.
- [48] À la question quelles pièces ont été testées, il répond « chez moi, le pré-test c'était le salon si je ne me trompe pas, le vrai test c'était dans une chambre en haut », il était présent ;
- [48.1] le Tribunal note qu'il n'y a aucune preuve au dossier d'un pré-test au sous-sol, comme le plaidera par la suite l'Administrateur.
- [49] Dans l'immeuble au complet il y a cinq murs mitoyens, seulement quatre ont été testés.



- [50] À la question, est-ce que vous savez pourquoi les autres pièces de votre unité n'ont pas été testées ;
- [50.1.1] il y a une objection de la procureure de l'Entrepreneur à l'effet que le témoin n'est pas un expert, le tribunal a répondu qu'elle pourrait s'objecter selon la réponse ;
 - [50.2] il répond qu'il n'a jamais reçu d'explication pourquoi ça n'a pas été inspecté partout ;
 - [50.2.1] vu la réponse qui n'est pas une opinion d'expert, le Tribunal rejette l'objection.
- [51] Appelé à connaître sa réaction quant au rapport AcoustikaLab qui ne traite que du test dans sa chambre à coucher (pièce A-11), il se dit surpris du résultat (qu'il ne conteste pas pour sa chambre à l'étage) ;
- [51.1] au salon c'était un pré test et on n'a pas de rapport du tout ;
 - [51.2] pourtant, il travaille de la maison, il entend des bruits à tous les trois étages, garage sous-sol premier étage et deuxième étage ;
- [52] À la question :
- [52.1] au deuxième étage qu'est-ce qu'il entend? Il répond : beaucoup les chaises qui traînent ;
 - [52.2] au rez-de-chaussée? il répond : la même chose, aux deux étages le chien et des chaises qui traînent, des conversations, des matchs de hockey ;
 - [52.3] au sous-sol? il répond : si sa voisine est au téléphone dans le garage il entend tous les mots qu'elle dit, il entend le chien japper.
- [53] Aucun copropriétaire n'a empêché l'acousticien de procéder à ses tests, on savait que c'était important et tout le monde était d'accord ;
- [53.1] quand l'acousticien a pris rendez-vous, il a dit que le mur de l'unité 1300 ne serait pas testé, ils n'ont pas donné de raison.
- [54] Ce qui est contesté :
- [54.1] que les tests ce n'est pas assez, il y a des murs qui n'ont pas été testés, il y a des étages qui n'ont pas été testés, il y a un manque de tests en général ;
 - [54.2] les frais d'entreposage quand il y a des travaux, le relogement ;
 - [54.3] la version du *Règlement*.
- [55] On ne conteste pas les tests qui ont été faits, même si son souhait aurait été que les travaux soient réalisés partout dans toutes les unités mais au moins, qu'ils soient faits aux endroits où l'Administrateur a accepté qu'il y avait des problèmes.
- [56] Il aura des inconvénients pendant les travaux correctifs :



- [56.1] il travaille de la maison par téléphone, peut-être qu'il ne pourra pas travailler de la maison, ça va être difficile de rester dans la maison à cause du bruit ;
- [56.2] ce n'est pas rassurant, il a une fille de sept ans ;
- [56.3] il faut défoncer le mur de la cuisine, des armoires sont vissées sur les murs, ça va créer beaucoup de poussière ; et
- [56.4] il y a du monde qui vont venir pour faire des travaux.

Entrepreneur

- [57] L'Entrepreneur annonce n'avoir aucune preuve à présenter après avoir annoncé le retrait de sa demande d'arbitrage (voir paragraphes [93] et suivants) et son représentant, Linda Salvatore, n'a été interrogée que par le Bénéficiaire.

Linda Salvatore

- [58] Elle confirme que son fils habite dans l'une des unités (unité D).
- [59] À la question si des travaux quant à l'isolation ont été faits dans cette unité, elle répond non.
- [60] L'unité D a été achetée sans finition, ce sont eux (les occupants de l'unité) qui ont fait la finition, elle n'a pas été faite par l'intermédiaire de l'Entrepreneur, à sa connaissance, l'occupant n'a pas ajouté de l'isolation aux murs mitoyens.

Administrateur

- [61] Après le témoignage des trois membres du Syndicat Bénéficiaire, au moment de discuter de ce qui allait venir par la suite, le procureur de l'Administrateur affirme que son témoin, Marco Caron, « viendra vous expliquer la façon et quelle est la différence entre les tests et les pré-tests, pourquoi il y a des tests parfois pourquoi il n'y en a pas ».

Marco Caron

- [62] L'Inspecteur-conciliateur est membre de l'Ordre des technologues professionnels, il est aussi chargé de projet depuis 13 ans pour un programme de garantie résidentielle.
- [63] Il a signé au nom de l'Administrateur la décision du 12 février 2021, celui qui a signé celle du 8 août 2016 n'est plus à son emploi, ça lui avait été transféré comme un dossier de gardiennage, i.e. c'est l'entrepreneur qui fait les travaux et l'Administrateur veille à ce que ce soit fait en vertu des décisions rendues.
- [64] Il avait reçu ces dossiers comme chargé de projet, avec une feuille au début disant quels étaient les travaux à faire, il ne savait pas qu'il y avait un point en suspens (point 30, acoustique) « ce point 30 est encore entre les mains du conciliateur à ce moment-là il n'était pas en travaux avec moi » ;



[64.1] il n'en avait jamais entendu parler pendant toutes ses visites faites avec Monsieur Boivin (ancien président du Syndicat) à l'époque, après ça avec Monsieur Spagnol jusqu'à ce qu'un jour, en janvier 2020, une lettre d'un avocat, des procédures judiciaires (devant les tribunaux de droit commun) allèguent qu'aucune décision n'avait été rendue au point 30, alors « on s'est empressé à rendre une décision que j'ai signée » ;

[64.1.1] le Tribunal note ici qu'aucun document, aucune preuve n'a été produite quant aux procédures judiciaires devant les tribunaux de droit commun entre les parties, dont il ignore les conclusions recherchées ;

[64.2] quand on a reçu le « document pour la cour » c'est la première fois (depuis qu'il a reçu le dossier en 2016 pour les travaux à être effectués sur d'autres points) que le point 30 avait été ajouté :

[64.2.1] « je ne peux pas mettre une raison fausse ou vraie, avec le changement de personnel [à] la garantie, ça avait tombé entre deux chaises, c'est pour ça qu'on s'est empressé de rendre une décision dans ce point-là ».

[65] Quand ce sont des problèmes d'acoustiques :

[65.1] il a seulement un acousticien qui peut certifier où sont les déficiences ;

[65.2] il ne peut pas dire encore quelles sont les déficiences parce qu'il faut ouvrir après avoir noté qu'il y a des déficiences à tel endroit personne ne voit à travers les murs les acousticiens inclus.

[66] Il a envoyé un courriel au Syndicat et lui a demandé de faire un sondage par unité de ce qu'ils entendaient où, quand, comment, et pourquoi ; l'échange de courriels a été produit sous la pièce A-24 :

[66.1] 20 janvier 2020, Marco Caron (inspecteur-conciliateur) à Daniel Spagnol (président du Syndicat Bénéficiaire) :

Bonjour, Concernant le point 30 de la Décision de l'Administrateur, en rapport avec de possible déficiences d'insonorisation entre les différentes unités de condominiums de votre complexe résidentiel. J'aurais besoin de savoir, unité par unité, quels sont les déficiences notées par les différents copropriétaires. Exemple : quel(s) voisin(s) entend quel(s) voisin(s), adresse par adresse ? Pour quelles pièces ? Et dans quelle circonstance ?

Je comprends que personne n'est acousticien dans votre bâtiment. Par contre, ce me sera utile de savoir ces informations afin d'aiguiller ce point du dossier. ;

[66.2] 11 février 2020, Daniel Spagnol à Marco Caron (ce dernier commente ainsi à l'audience ce courriel : « en gros ce sont les mêmes arguments que j'ai entendu ce matin de la part de Madame Turcotte de Monsieur Lachance de Monsieur Spagnol, ce qu'ils m'ont dit c'est la même chose bruit de chaise, des enfants qui courent, des choses comme ça ») :



Bonsoir M. Caron, voici ce que j'ai pu obtenir comme réponses sur le point 30.

1300 - Pour nous, bruit de chaises provenant du 1300A. Nous entendons des chaises racler le plancher très fort. Nous entendons les pas dans les escaliers, assez forts encore une fois ainsi que les pas des voisins qui marchent au 2e étage. Nous pouvons aussi entendre des bruits provenant de la cuisine: comme si on coupait sur une planche à découper.

1300A - It's not really good, because sometimes I can hear the music, or alarm, or someone talking. But it doesn't bother me at all, so I just notice that. Not a big thing.]

1300B - [pas de nouvelle]

1300C - I hear loud banging sounds at least once a day and then another sound of like a chair being dragged on the roof. Every day a few times a day also i hear the neighbors very clearly.

[La co-proprétaire du 1300C aussi m'a dit qu'elle entend la télé de son voisin clairement ainsi que des conversations entre eux].

1300D - [Il ma dit personnellement qui n'entend rien. Par contre, personne n'habitait au 1300C quand on s'est parlé]

1300E - J'attends de bruits de chaises qui traînent sur les deux étages de mon voisin. Je les entends dans toutes le pièces de ma maison. J'entends ma voisine parler au téléphone quand je suis dans le garage.

Laissez-nous savoir les prochaines étapes de ce point. ;

[66.3] 17 février 2020, Marco Caron à Daniel Spagnol (note : les soulignés sont dans le texte, l'« analyse de vos réponses par notre acousticien » n'a pas été produite au dossier) :

Bonjour, suite à l'analyse de vos réponses par notre acousticien, il est nécessaire de faire une visite des lieux.

Lors de la visite des lieux, tous les condos devront être accessibles car des tests préliminaires de son seront effectués dans le but de cerner les endroits où des tests de son en bonne et due forme seront fait par la suite.

Donc, une visite rapide +/- 3 heures afin de faire le tour, ce qui permettra à l'acousticien de me donner une offre de service.

Ensuite visite officielle pour les tests de sons.

Les dispositions que nous avons sont :

Mercredi 26 février vers 9h00;
Jeudi 27 février vers 9h00; ou
Mardi 10 mars vers 9h00.



Merci de me confirmer le plus rapidement possible votre choix.

[66.4] 25 février 2020, Daniel Spagnol à Marco Caron :

On prend le 10 mars. [...]

[66.5] 25 février 2020, Marco Caron à Daniel Spagnol :

Il est important d'avoir accès à toute les unités même s'il ne s'agit que de tests préliminaires. SVP poursuivez vos tentatives avec ce copropriétaire

[67] Pourquoi on fait des tests préliminaires, parce que des tests d'acoustique ça coûte une fortune et ce n'est pas juste une question de sauver de l'argent, c'est une question de cibler les problèmes où ils sont :

[67.1] on gère des fonds publics correctement, donc il a demandé la liste de tout ce que les bénéficiaires entendaient dans chacune de leur unité ;

[67.2] si les bénéficiaires disent que tout est beau chez lui, s'il va faire des tests de son pour 5000 \$, après quand on va en recouvrement, il a un problème.

[68] On est allé le 10 mars 2020 pour faire les visites, les tests préliminaires :

[68.1] en vertu des listes que les bénéficiaires avaient données ;

[68.2] aussi sur les lieux il y a eu quelques endroits où des gens ont dit tant qu'à être ici « j'entends-ci pis j'entends l'autre quand il va à la toilette ».

[69] Les tests préliminaires ont été faits pour voir :

[69.1] si on est près de la norme ;

[69.2] ou tout à fait dans le champ de la norme ;

[69.3] ou tout est parfaitement correct ;

pour déterminer les endroits où on est près de la norme de ITS 50, STC 50 (note : Indice de Transmission du Son ou Sound Transmission Class), et si on est près, là c'est sûr qu'on va faire un test pointu avec les appareils assez pointus, la méthode assez pointue aussi pour faire ça.

[70] Les tests préliminaires sont ce que les témoins ont appelé « pré-tests ».

[71] Suite à ça il a demandé à AcoustikaLab en vertu de ses résultats de tests préliminaires de lui envoyer une soumission ;

[71.1] bien qu'absent des lieux, l'inspecteur-conciliateur affirme :

[71.1.1] pour les tests préliminaires, toutes les unités ont été faites sur tous les étages ;

[71.1.2] le processus est qu'ils mettent un haut-parleur avec un CD le son est comme une télé qui griche comme dans Poltergeist, ils montent ça à 100 décibels, s'en vont dans l'autre pièce à côté et mesurent les décibels qui traversent avec un appareil portatif très précis, avec ça il fait ses résultats préliminaires, il prend ça en note ;



[71.1.3] « donc ça se peut » qu'il (l'acousticien) n'avait pas déterminé dans les pré-tests au 1300 1300A qu'il y avait une défektivité qui était près de 50, il a « peut-être » dénoté 54 55 et il s'est dit que ce n'est pas assez proche, c'est lui l'expert ;

[71.2] le Tribunal note ici que les résultats des tests préliminaires n'ont pas été produits au dossier, ni verbalement, ni par écrit.

[72] La soumission du 12 mars 2020 a été produite au dossier, le Tribunal y reviendra dans la partie « Décision » (voir paragraphe [172] ci-après), il a fait une demande de mandat qui a été acceptée, et le 18 mars 2020, l'Administrateur a donné mandat : « Par la présente, nous vous autorisons à procéder au mandat d'expertise selon les conditions établies dans votre offre de service du 12 mars dernier ».

[73] À la question, pourquoi ça n'a pas été fait partout ? Il répond que les tests préliminaires ont été faits dans chaque unité pour déterminer où il y avait des défektivités ou où on était près de défektivités, il y a une soumission qui a été faite en vertu de ça, et les tests ;

[73.1] les tests plus pointus, plus sophistiqués, pour vraiment déterminer l'endroit et le montant de ITS (note : Indice de Transmission du Son) ont été faits seulement dans les unités qui ont été déterminées dans les pré-tests.

[74] Il a reçu les rapports, puis « on a mis les extraits des endroits qui étaient problématiques » dans la décision de l'Administrateur.

[75] Les rapports ne disent pas les travaux qui sont à faire, ça dit les endroits où il y a des défektivités, pour savoir ce qui est à faire il faut ouvrir les murs ou enlever les armoires vis-à-vis de ces endroits-là pour voir comment est monté la cloison mitoyenne, etc.

[76] Quant à l'ampleur des travaux ;

[76.1] les témoins de ce matin ont tout à fait raison :

[76.1.1] si c'est vis-à-vis une place qu'il y a des armoires ou de la céramique il va falloir démancher ça, aller voir dans le mur ;

[76.1.2] si c'est juste du gypse, ça va faire moins de travaux ;

[76.1.3] faut faire des ouvertures dans les murs et les plafonds s'il y a lieu ;

[76.1.4] pour le bruit on ne peut pas couper du gypse et de la céramique avec le couteau à beurre, faut prendre des outils qui sont électriques, ça fait un petit peu de bruit ;

[76.2] là où il est moins d'accord :

[76.2.1] pour le déménagement et la poussière, on travaille, on fait des confinements localisés dans les pièces, comme les assureurs



font avec des zips pour les plastiques pour rentrer et tout est tapé en haut en bas.

[77] En contre-interrogatoire, à la question de la procureure de l'Entrepreneur :

[77.1] si selon sa décision c'est ce dernier qui décidera des travaux correctifs, il répond :

[77.1.1] c'est tout à fait faux, c'est prévu (même si ce n'est pas écrit comme ça) au code du bâtiment que c'est un acousticien qui décide des réparations à faire, l'étape suivante, c'est d'ouvrir les endroits où il a déterminé où il y avait des problèmes, l'acousticien passe, il fait ses constats, et il donne la méthode de réparation, après ça il fait un test de contrôle pour voir que la réparation a été faite comme il le faut ;

[77.2] si la décision de 2021 ne dit pas plutôt que l'entrepreneur aura le choix des moyens et que par la suite il devra démontrer par un document de l'acousticien qu'il respecte les règles du code du bâtiment, il répond ;

[77.2.1] oui ça se peut que ce soit écrit ça.

[78] En contre-interrogatoire, il répond par la négative aux questions du procureur du Bénéficiaire si les différents éléments de la dénonciation de mars 2016 avaient été portés à sa connaissance avant de rendre sa décision de février 2021 et à la question suivante, « je comprends que tous les faits qui sont énoncés dans cette dénonciation n'ont pas été portés à votre connaissance quand vous avez pris charge du dossier », il répond « c'est vrai », et ajoute ne pas avoir pris connaissance de la dénonciation quand il a pris charge du dossier.

[79] Il ne se souvient pas s'il a demandé à l'Entrepreneur quelle était sa position avant d'effectuer les pré-tests.

[80] Il admet que sur la page 1 de sa décision (pièce A-7) il n'est pas écrit, sous le titre « tests effectués », l'unité 1300, toutefois, il affirme qu'il y a eu des prétests.

[81] Toutes les unités ont été identifiées comme potentiellement problématiques incluant le 1300.

[82] Si tous les prétests avaient été beaux il n'y aurait pas eu d'autres tests.

[83] S'il y a eu un prétest entre le 1300 et le 1300 A mais pas de test au même endroit, c'est que le prétest passait.

[84] À la question, « est-ce que vous avez une copie des résultats des prétests », il répond « je n'en sais rien, je ne m'en souviens pas ».

[85] Il ne peut pas répondre à la place de l'acousticien quant aux raisons invoquées par ce dernier pour justifier qu'il n'y a pas eu de test entre le 1300 et le 1300 A.

[86] Lui-même n'a pas vérifié auprès de l'Entrepreneur s'il avait envoyé ou non un avis de fin des travaux, ce travail avait été fait en amont par le premier inspecteur-conciliateur.



Bruits aériens/bruits d'impact

[87] À la fin de son témoignage principal, à la question de son procureur, « suite à ce que vous avez entendu ce matin, est-ce que vous avez d'autres commentaires à faire » :

[87.1] il dit « ça c'est peut-être dans vos plaidoiries ou quoi mais juste pour pas manquer l'article 9.11.2 du Code de construction du Québec, version 2005, on parle de son aérien, les bruits d'impact ne sont pas dans le Code du bâtiment 2005 ni 2010 et la prochaine édition devrait avoir quelques mentions à ce sujet, ça reste à voir ».

[88] À la question, s'il peut classer les bruits invoqués par les témoins, il répond :

[88.1] les bruits des chaises ce sont des bruits d'impact ;

[88.2] les enfants qui courent sont des bruits d'impact ;

[88.3] les bruits de télévision et de quelqu'un qui parle au téléphone ce sont des bruits aériens ;

[88.4] le chien qui jappe c'est aérien, s'il gratte c'est de l'impact.

[89] Le Tribunal soussigné a posé deux questions :

[89.1] est-ce que vous venez de dire que vous n'avez tenu compte des bruits d'impact parce qu'il n'y avait rien dans le Code ? Il répond non, ce n'est pas lui l'expert acoustique, c'est AcoustikaLab, ils font des tests en vertu du Code du bâtiment, oui il y a des bruits d'impact qui sont peut-être entendus mais les tests que l'acousticien a faits sont en vertu des bruits aériens, peut-être que l'acousticien aurait pu expliquer ça ;

[89.2] le mandat est ainsi décrit « produire un rapport sur les bruits aériens » donc vous n'avez rien dit sur les bruits d'impact? il répond c'est possible c'est ça qui est écrit c'est possible que ce soit ça.

[90] Il a demandé à l'acousticien de faire son dossier en fonction que c'est lui qui va le défendre à la cour et en arbitrage, c'est assuré que l'acousticien se fonde sur le Code du bâtiment mais il ne peut pas parler pour lui.

Version 2005 du Code de construction – Code national du bâtiment

[91] Le Tribunal a demandé à l'audience si tout le monde était d'accord que la version de 2005 du Code national du bâtiment s'appliquait à cet immeuble à Laval construit au début des années 2010 ;

[91.1] Marco Caron (Administrateur) répond oui pour ce bâtiment là c'était 2005 ;

[91.2] la procureure de l'Entrepreneur dit que si l'acousticien dit utiliser la version du Code de 2005, il a dû savoir ce qu'il faisait et nulle part dans la demande d'arbitrage cela n'est contesté ;

[91.3] le procureur du Bénéficiaire dit qu'il allait faire des vérifications auprès du premier acquéreur, mais n'est pas revenu sur le sujet par la suite.



[92] Vu ces éléments de preuve non contestés, le Tribunal conclut que c'est la version de 2005 qui est applicable au dossier (si besoin est, ajoutons que la version 2010 n'a été adoptée au Québec qu'en 2015 ((décret 347-2015, adopté le 15 avril 2015)).

Annnonce du retrait de la demande d'arbitrage

[93] Avant le témoignage de la représentante de l'Entrepreneur, sa procureure affirme avoir déjà indiqué lors de la conférence de gestion qu'elle retirait sa demande d'arbitrage.

[94] Elle affirme que le seul point qui restait en litige « c'est l'histoire du 1300 », est-ce que le titre du rapport comprenait le 1300 ou pas, mais elle a clairement dit que sa cliente allait faire les travaux selon AcoustikaLab et selon la décision d'Abrîtât (l'Administrateur).

[95] Elle affirme qu'il ne reste seulement ça comme question, est-ce qu'il faut faire les tests entre le 1300 et 1300 A et les 1300 D et 1300 E, ainsi que la version du *Règlement*.

[96] À la question du procureur du Bénéficiaire, est-ce que vous contestez le fait que les bénéficiaires demandent qu'un test soit fait entre le 1300 et le 1300 A, elle répond « non, que eux le demandent, non je conteste pas ça, comment voulez-vous que je conteste ça, tester, vous faites votre preuve et l'arbitre décidera si il y a lieu d'en faire ou de ne pas en faire, et Monsieur Caron expliquera s'il y en a eu, et s'il y en a pas eu, c'est lui qui a [donné] le mandat à AcoustikaLlab, c'est lui l'inspecteur, comment voulez-vous que je conteste ça »

[97] Le procureur de l'Administrateur affirme que c'est exact, il avait compris que la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur était abandonnée

[98] Le Tribunal note ici cette annonce de retrait, car elle sera soulevée lors de la plaidoirie de l'Entrepreneur et disposée par la suite dans la décision arbitrale.

PLAIDOIRIES

Bénéficiaire

[99] Le Bénéficiaire plaide que les déficiences acoustiques qui font l'objet de la décision du 12 février 2021 se sont révélées avec le temps et à mesure que les unités se sont vendues.

[100] C'est un peu la même situation pour toutes les unités, c'est à mesure que chacun avait voisins d'un côté comme de l'autre que les problèmes acoustiques se sont faits plus remarqués.

[101] Les déficiences acoustiques sont des vices de construction qui revêtent une importance capitale pour chaque copropriétaire, qui doit vivre au jour le jour avec les bruits ambiants de leurs voisins soit des animaux, des chaises, peu importe le type de bruit qu'ils perçoivent ces nuisances qui affectent chacun d'une façon différente, leur jouissance paisible des lieux.



- [102] Le procureur de l'Administrateur a dit qu'il n'est pas contesté que la dénonciation soit dans la première année de la couverture pour malfaçons, non seulement ce n'est pas contesté c'est reconnu comme problématique, reconnue dans une première décision du 8 août 2016 mais officiellement le 12 février 2021.
- [103] Les déficiences acoustiques ont été dénoncées à plusieurs reprises, on l'a mis clairement en demeure dans une dénonciation (pièce A-4) où on dit que le problème acoustique touche tous les propriétaires, que ça porte préjudice à tous, on demande à l'Entrepreneur de remédier à la situation, chose qui n'a jamais été faite suite à la réception de cette dénonciation ce qui nous amène à la demande de réclamation le 13 mai 2016.
- [104] Alors que la lettre de dénonciation date de mars 2016, l'Entrepreneur n'a pas répondu à la mise en demeure de quinze jours du 25 mai 2016 (pièce A-5), il y a une décision le 8 août 2016 mais les tests ont été faits quatre ans après ; comme Monsieur Caron l'a mentionné le dossier est tombé entre deux chaises car on n'avait pas les outils nécessaires pour mesurer les problèmes acoustiques, ce qui nous amène aux procédures devant la Cour supérieure de janvier 2020 et après ça, il fait des tests et l'acousticien émet un rapport en août 2020 et on reprend une décision beaucoup plus tard en février 2021, il y a eu vraiment un laxisme flagrant de la part de l'Entrepreneur et de l'Administrateur.
- [105] Aucun document, surtout des plans et devis, que ce soit des parties communes ou des parties privatives, n'a été transmis de l'Entrepreneur au Syndicat malgré le transfert de responsabilité ;
- [105.1] le Syndicat n'a jamais obtenu ces documents, on le voit à la pièce A-2 à l'assemblée des copropriétaires, au point 8, également à la mise en demeure A-4, on demande ces plans et devis, ça n'a jamais été transmis.
- [106] On parle de pré-tests, seulement un pré-test a été fait au 1300, on n'a pas les raisons pour lesquelles un test complet n'a pas été entrepris sauf peut-être pour des raisons économiques.
- [107] Que les pré-tests n'auraient rien donné n'est qu'hypothétique, on aurait aimé que les tests se fassent de façon poussée considérant que la décision de 2016 faisait état de toutes les unités.
- [108] Ce ne sont pas toutes les unités qui ont été testées, on parle de l'unité 1300 de Madame Turcotte, qui n'a qu'un seul mur mitoyen, ce mur n'a pas été testé donc les tests étaient insuffisants et ne sont pas complets.
- [109] Pour ce qui est de l'unité 1300 D et 1300 E il n'y a qu'un seul rapport qui est le seul test réalisé entre la chambre au deuxième étage des deux unités alors qu'on a clairement établi par témoignage que les bruits sont généralisés pas seulement à un étage ou à une pièce en particulier.



[110] Il n'y a pas eu de réception des parties privatives, il y a seulement le rapport de réception pour les parties communes sans l'Entrepreneur, il n'y a pas d'inspection faite par l'Entrepreneur lors des différentes ventes des unités, c'est contraire aux obligations de l'Entrepreneur sous le plan de garantie.

[111] C'est le Syndicat qui a payé les frais de l'inspection des parties communes, il n'y a pas eu d'invitation de la part de l'Entrepreneur à faire des inspections individuelles, tous les acheteurs se sont lancés dans une vente à l'aveuglette sans connaître la couverture de la Garantie.

[112] Sur le point 5.1 de la Conférence de gestion (sous-paragraphe [10.1] ci-haut), la preuve est claire qu'il n'y a pas eu de test entre le 1300 et le 1300 A, on n'est pas des experts mais on veut que les tests soient faits de façon intégrale et pas seulement de façon sélective.

[113] Sur le point 5.2 (sous-paragraphe [10.2] ci-haut), la même chose s'applique pour les 1300 D et 1300 E, on a qu'un seul rapport, une seule pièce testée, on aimerait en avoir davantage.

[114] Quant à l'application du nouveau *Règlement*, tous les faits en litige et les vices sont apparus sont après le 1^{er} janvier 2015, ils sont donc soumis au régime après le 1^{er} janvier 2015 soit l'entrée en vigueur de la nouvelle version du *Règlement* ;

[114.1] on voit à la page 3 de la décision du 8 août 2016 les nombreux « considérant » sous le titre *réception des parties communes*, alors qu'aucun avis de fin de travaux n'est produit par l'Entrepreneur :

[114.1.1] immatriculation du Syndicat au 1^{er} janvier 2015 ;

[114.1.2] le Syndicat n'est plus sous le contrôle en mai 2015 ;

[114.1.3] la majorité des unités vendues qu'en septembre 2015 ;

[114.1.4] réception (des parties communes) du bâtiment fixée le 1^{er} juillet 2015 ;

[114.1.5] vices apparus après 2015 et dénonciation en 2016.

[115] Il cite la décision de la Cour supérieure dans *Pricewaterhouse c. Chamberland*² (nous y reviendrons au paragraphe [229]).

[116] Il considère que même si l'immeuble a été construit avant 2015, qu'il y a un contrat de garantie avant (note : 2012), il y a dans ce présent dossier des circonstances particulières ;

[116.1] et le fait que les vices se sont révélés avec le temps ;

[116.2] et le fait que copropriétaires se voient couper une garantie pour une question d'interprétation de l'application de *Règlement* (nous y reviendrons au paragraphe [210]).

[117] Subsidiairement, le contrat de garantie (pièce B-1) a :

² 2018 QCCS 4948 (Bernard Tremblay, j.c.s.).



[117.1]une clause sur le relogement quand l'Entrepreneur ne remplit pas ses obligations (article 4.5)

[117.1.1] [note du soussigné : 4.5 obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires **à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;** (les caractères gras sont du soussigné)] ;

[117.1]une clause sur le relogement [payé sur présentation des pièces 5,500\$ par fraction (article 5.2) ;

[117.1.1] [note du soussigné : cet article, au chapitre « 5. Limites de la garantie », débute par « La garantie offerte », qui elle, est au chapitre « 2 DANS LE CAS DE MANQUEMENT DE L'ENTREPRENEUR À SES OBLIGATIONS LÉGALES OU CONTRACTUELLES **AVANT LA RECEPTION DU BATIMENT** ET SOUS RÉSERVE DE LA CLAUSE 5 QUANT AUX LIMITES DE LA GARANTIE, L'ADMINISTRATEUR GARANTIT CE QUI SUIVIT: » puis à l'article 2.3 : Le remboursement au bénéficiaire de ses frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens **dans les cas suivants:** a) le bénéficiaire **ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue** avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés, b) il **ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue** avec l'entrepreneur afin de permettre a l'Administrateur de parachever le bâtiment. »]

[118] Donc c'est déjà prévu au contrat initial, tout comme les autres obligations non remplies par l'Entrepreneur aux sections 7.1, 7.2 et 7.3³.

[119] Il est clair des témoignages que les travaux, qui ont une grande amplitude en temps de Covid et de télétravail à la maison, vont engendrer malgré les *Zip locks*,

³ 7.1 L'entrepreneur doit donner avis de la fin des travaux des parties communes à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires et aviser l'Administrateur et tout futur acquéreur d'une partie privative lors de la conclusion du contrat de la date déclarée de la fin des travaux.

7.2 L'entrepreneur doit effectuer une inspection avant la réception de chaque partie privative conjointement avec le bénéficiaire, et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'Administrateur et approuvée par la Régie du bâtiment du Québec. De plus, l'entrepreneur doit en remettre une copie dûment remplie au bénéficiaire. L'inspection doit être différée lorsque la réception de la partie privative intervient après la fin des travaux des parties communes.

7.3 L'entrepreneur doit effectuer une inspection avant la réception des parties communes conjointement avec le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à l'aide d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'Administrateur et approuvée par la Régie du bâtiment du Québec. De plus, l'entrepreneur doit en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu, à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et, sur demande, à l'Administrateur.



de la poussière, c'est clair que l'Entrepreneur et l'Administrateur devront remettre les lieux en état et devront rembourser des dommages matériels s'ils ne veulent pas entreposer les biens dans les pièces où il y a les travaux.

[120] Les rapports de l'acousticien ne disent pas quelle est la procédure des travaux à faire, ça reste nébuleux, il n'y a pas de risques à prendre par les occupants, à cause de la poussière et du bruit, on ne peut pas leur refuser d'être relogé pendant l'exécution des travaux il va falloir mettre les balises quand on aura l'échéancier et la façon d'exécuter les travaux et la remise en état d'une chose essentielle.

[121] Il demande :

[121.1] que l'échéancier soit communiqué au Syndicat ;

[121.2] que la méthode des travaux, la supervision des travaux, soit assurée pendant toute l'exécution des travaux, qu'on informe le Syndicat qui va assurer la supervision des travaux ;

[121.3] que les frais de relogement, de déménagement, d'entreposage des biens soient octroyés ;

[121.4] et la remise en état du bâtiment.

Entrepreneur

[122] La procureure de l'Entrepreneur débute par un résumé des témoignages.

[123] Madame Turcotte qui réside au 1300 a dit qu'elle a acheté en 2018 de Monsieur Boivin, l'ancien président du Syndicat ;

[123.1] Monsieur Boivin l'avait acheté en janvier 2012 ;

[123.2] Monsieur Boivin n'a fait aucune mention des problèmes acoustiques dans la déclaration du vendeur alors que selon l'acheteur, les problèmes acoustiques étaient dans toutes les unités.

[124] Madame Turcotte confirme qu'ils sont venus chez elle pour des tests préliminaires.

[125] L'obligation, que ce soit de l'Entrepreneur ou de la Garantie c'est juste de voir s'il y a des normes de respectées au niveau de l'insonorisation.

[126] Monsieur Caron a fait faire par AcoustikaLab des tests préliminaires pour voir si dans l'ensemble les unités respectent les normes du Code de 2005.

[127] Ce sont eux les experts, et l'expertise n'a pas été contestée par une contre-expertise, donc « les experts nous disent » on a fait des prétests et par la suite on a fait des tests plus profonds sur les unités ou sur les pièces où nous pensions qui ne sont pas conformes [note du Tribunal soussigné : cette affirmation est celle du témoin Caron, elle est nulle part dans les rapports d'expert] et c'est ce qui a donné le résultat du rapport d'AcoustikaLab de septembre 2020 pour les tests faits en juin 2020.



- [128] Monsieur Lachance est venu nous dire : moi je suis propriétaire du 1300 B depuis cinq ans et demi, donc on arrive à peu près en 2015, il dit avoir remarqué le problème d'insonorisation la première semaine, que les tests préliminaires dans son unité ont été faits à tous les étages, ce ne sont pas des tests à bric-à-brac qui ont été faits, c'est quand même AcoustikaLab, compagnie très reconnue au niveau acoustique.
- [129] D'après Monsieur Caron, le choix des moyens correctifs est laissé à l'Entrepreneur.
- [130] Elle plaide que le Tribunal n'a pas de preuve complète quant à l'absence de l'Entrepreneur lors des inspections préreception :
- [130.1] le Tribunal a répondu de suite que la preuve au dossier était le rapport de pré-inspection des parties communes qui n'a aucune mention de la présence de l'Entrepreneur et les témoignages sous serment à l'audience que l'Entrepreneur était absent lors de cette inspection.
- [131] C'est la version 2005 du Code de construction qui s'applique comme l'a dit Monsieur Caron et les rapports AcoustikaLab.
- [132] C'est l'ancien *Règlement* qui s'applique vu les ventes en 2012.
- [133] Monsieur Spagnol dit qu'il a acheté en juin 2012, il a toujours été dans le Syndicat, il était là à la première réunion en 2015.
- [134] Il dit moi je n'ai pas eu le problème mais j'ai été mis au courant avant 2016 parce que lors des réunions la majorité des copropriétaires s'en plaignaient, il dit on s'en est plaint en 2014 et 2015 à Monsieur Salvatore et il n'a rien fait.
- [135] La première dénonciation écrite du Syndicat est en mars 2016, reçue par Abritat le 27 avril 2016 donc le délai de dénonciation de six mois prévu au *Règlement* est échu et la réclamation n'est pas recevable.

Débats sur le retrait de la demande d'arbitrage vu la demande de rejet sur la base du délai de dénonciation

- [136] La procureure de l'Entrepreneur affirme ne pas vouloir demander l'arbitrage et contester la décision de 2016 car elle est finale mais affirme aussi que, si on met les faits dans leur perspective on a :
- [136.1] pièce A-2, première réunion du Syndicat le 21 mai 2015, aucune mention d'insonorisation ;
- [136.2] rapport de préinspection, le 9 décembre 2015, aucune mention d'insonorisation ;
- [136.3] par contre les témoignages de ce matin disent que :
- [136.3.1] dès 2014 peut-être 2012 avec le premier président on est au courant des faits en 2014 ;
- [136.3.2] on a parlé à Monsieur Salvatore et même dans leur dénonciation (mise en demeure de mars 2016) c'est ce qu'ils disent ;



[136.3.3] donc ils ont connaissance à partir de minimalement 2014 et minimalement en 2015 on a deux unités qui sont déjà construites achetées habitées Spagnol juin 2012 et Boivin depuis 2012 ;

[136.3.4] de plus, la décision du 8 août 2016 dit on prend comme première date le 1^{er} juillet 2015, outre le fait qu'ils en ont eu connaissance en 2014.

[137] Les réclamations ne sont pas acceptables car hors le délai d'avis écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de 6 mois de rigueur et d'ordre public et on est à peu près deux ans après la première connaissance, la réclamation du Syndicat tombe, mais aussi son droit à l'arbitrage, c'est aussi dans le contrat de garantie (articles 3.3. et 3.4.).

[138] Elle réfère, sans la produire, à l'affaire suivante disant que le soussigné la connaît sûrement, portant sur l'insonorisation : *Ponone et Syndicat de la Copropriété 7615, rue Lautrec, Brossard c. Habitations Signature et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*⁴ (commentée par le soussigné ci-après, paragraphe [221]).

[139] Elle affirme que la décision du 8 août 2016 dit seulement qu'on va statuer plus tard et on a statué seulement en février 2021.

[140] Le procureur du Bénéficiaire dit qu'il ne comprend pas la plaidoirie « car vous avez dit que vous ne faites plus votre demande d'arbitrage et que vous êtes exactement en train de faire ce que vous avez dit vous n'alliez pas faire ».

[141] Le Tribunal dit que la question des délais de dénonciation est nulle part dans le dossier, que le procès-verbal ne réfère qu'à deux cloisons :

[141.1] la procureure répond qu'à ce niveau-là leur demande n'est pas acceptable parce qu'elle est tardive, le Syndicat demande de faire des tests à deux unités alors que les 1300 et 1300 E sont habités depuis 2012.

[142] Le Tribunal disposera de cette question aux paragraphes [220] et suivants.

Administrateur

[143] Il demande au Tribunal de considérer la plaidoirie de l'Entrepreneur quant au délai de dénonciation vu que nous sommes dans un procès de novo, que l'on peut prendre une tangente différente selon la preuve devant l'arbitre ;

[143.1] il dit être d'accord avec la procureur de l'Entrepreneur, il y a des problèmes connus du Syndicat depuis des années et ce n'est qu'en 2016 que cela a été dénoncé, il convient que la première décision a déterminé la date de transfert du Syndicat au 1^{er} juillet 2015 [note : il s'agit plutôt de la détermination de la date de réception des parties communes, le transfert est le 31 mai], mais entre le 1^{er} juillet 2015 et la dénonciation de mars 2016, il y a plus que six mois ;

⁴ Soreconi 080730001, 3 novembre 2008, Jean Philippe Ewart, arbitre.



[143.2]le Tribunal lui a alors répondu :

[143.2.1] la question est de savoir si vous avez le droit de changer sa décision rendue à l'arbitrage, le procureur admet ne pas l'avoir mais que le soussigné doit regarder la preuve ;

[143.2.2] si vous partez le compteur au 1^{er} juillet 2015, il n'y a pas eu une année de passée rendu en mars 2016 et il n'y a pas eu d'inspection préreception conjointe avec l'Entrepreneur, le tout sous l'article 35.1 du *Règlement*, le procureur répond « peut-être que ça règle le cas ».

[144] Il dit que c'est exceptionnel que l'on donne raison au Bénéficiaire et qu'il se dise insatisfait de la décision.

[145] Initialement ce qu'on nous avait plaidé c'était que des unités n'avaient pas été visitées.

[146] Monsieur Caron est venu expliquer clairement que ce n'est pas exact, chacune des unités sauf peut-être une où on n'avait pas accès, pour laquelle on ignore si elle a été visitée ou non, toutes les autres unités ont été visitées.

[147] Monsieur Caron a expliqué le processus : il y a des prétests et dépendamment des résultats, c'est comme ça qu'on déterminait s'il fallait procéder à des tests additionnels, ou des tests plus pointus.

[148] Tout ce qui avait été dénoncé a été inspecté, a été vérifié, a même été testé par un expert acousticien et à défaut d'avoir une preuve contraire, le Syndicat lui-même ne vient pas contredire le résultat des tests, ne vient pas mettre en doute la qualification ou la façon que les tests ont été faits ou les résultats ;

[148.1] il ne voit pas comment on peut aller plus loin que de dire : voici les tests, voici les résultats, voici les travaux qui devront être exécutés selon les résultats rendus, c'est la décision que l'Administrateur devait rendre.

[149] Quant à la version du *Règlement*, ce n'est pas la date de la dénonciation des vices qui vient déterminer quel est la version applicable c'est la date de construction, entre autres, la date d'enregistrement auprès de l'Administrateur, la date de la vente de certaines unités, la preuve non contredite est que des unités sont habitées depuis 2012, c'est clair que c'est l'ancienne version qui s'applique.

[150] La décision citée de 2018 rendue par la Cour supérieure ne dit pas être d'accord avec la décision de l'arbitre, elle dit que selon les critères pour un pourvoi en contrôle judiciaire, il n'y a pas matière à renverser la décision.

[151] Pour les exclusions citées par le procureur du Bénéficiaire, le texte de 4.5 parle de tremblements de terre, de relogement suite à une force majeure, il n'y a pas de ça ici.

[152] Il n'y a pas de fondement juridique pour que l'Administrateur soit responsable de l'entreposage ou le relogement, la seule question c'est de savoir qui devra payer pour tout ça, la façon que ça va se faire, et en vertu de l'ancienne version ce n'est pas remboursable [par l'Administrateur].



[153] Quant à la remise en état, il dit : « C'est normal qu'on demande la remise en état, que la peinture soit faite, cela va de soi que tout ça devrait être fait », « la remise en état, ça va de soi on fait les murs », mais ce qui n'est pas couvert ce sont les frais d'entreposage, les frais de relocalisation, en vertu du *Règlement* ce n'est pas à l'Administrateur à payer ça.

[154] Il faut s'entendre sur ce qu'est la remise en état, ce qu'il comprend, c'est qu'on doit remettre les murs, évidemment s'ils étaient peints on doit les repeindre on doit refaire le gypse, mais pour la poussière, sortir les meubles, relocaliser, entreposer les meubles, ça c'est la partie qui n'est pas couverte.

[155] Le Règlement ne prévoit pas de couverture pour la transmission de documents, de plans et devis, on ne peut ordonner ou demander ou reprocher à l'Administrateur qu'il ordonne cette transmission.

Réplique du Bénéficiaire

[156] Le procureur du Bénéficiaire se dit sidéré, de la position des procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, qui soulèvent la question du délai dénonciation pour la première fois malgré la décision rendue en 2016, alors que le Syndicat est pris dans le tourbillon du laxisme des défenseurs qui sont aussi dans le dossier à la Cour supérieure, « on va en faire encore moins on va leur dire qu'ils n'ont pas dénoncé dans les délais et *that's it* on va s'en laver les mains ».

[157] Il n'y a pas eu d'inspection pré-réception des parties privatives et des parties communes avec l'Entrepreneur donc les acheteurs ignoraient les problèmes acoustiques.

[158] Il n'y a pas de demande d'ordonnance au soussigné que les plans soient fournis, ce qui a été soulevé c'est que le Syndicat n'a jamais reçu les plans tels que construits, donc ils sont dans l'ignorance de savoir si l'insonorisation a été faite selon les règles de l'art, on ne peut donc pas prendre position et se mettre à spéculer.

[159] Le contrat de garantie (article 7.2) dit clairement que l'Entrepreneur doit procéder à une inspection avec liste préétablie et en remettre une copie au Bénéficiaire, aucun des copropriétaires en a une copie.

[160] Quant à la décision de la Cour supérieure de 2018, l'arbitre a la latitude de décider de l'application du *Règlement* selon les facteurs qui ont été présentés à lui et toutes les zones grises dont il a fait part, soit les vices apparus après le 1^{er} janvier 2015, on a un seul contrat de garantie qui est avant, les unités ont été vendues à travers le temps, elles n'ont pas toutes été vendues avant 2015, certaines ont été vendues après, quoi qu'il en soit l'arbitre a toute latitude pour accorder ces frais quel que soit la version applicable, en vertu du *common sense*.



DÉCISION

[161] Après une longue analyse de la preuve et du droit applicable, le Tribunal accueille en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, pour les motifs ci-après exposés dans l'ordre suivant :

[161.1] la déficience acoustique dénoncée et les tests aux deux murs mitoyens, bruits aériens puis bruits d'impact ;

[161.2] la version du *Règlement* applicable ;

[161.3] le délai de dénonciation et le retrait allégué par l'Entrepreneur de sa demande d'arbitrage ;

[161.4] les frais de déménagement, relogement, entreposage, et responsabilité en cas de dommages ;

[161.5] la remise en état.

La déficience acoustique dénoncée et les tests aux deux murs mitoyens

[162] Quant à la déficience acoustique, le Tribunal n'est saisi que de deux murs mitoyens, un mur sur trois étages entre les unités 1300 et 1300 A et un mur sur deux étages entre les unités 1300 D et 1300 E, le Bénéficiaire, même s'il aurait souhaité plus, ne faisant aucune autre demande de tests pour les autres murs mitoyens.

Bruits aériens/ Motifs

[163] Le Tribunal accueille en partie la demande d'arbitrage pour des tests supplémentaires pour les bruits aériens pour les motifs qui suivent.

[164] Le Bénéficiaire est en demande, il est bien établi que le fardeau de la preuve lui revient en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil⁵, alors que *la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante*.

[165] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*⁶ :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la

⁵ « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

⁶ 2006 QCCA 887.



charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »[1]⁷

[166] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*⁸ que l'arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

[167] Notre ancien collègue Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*⁹ :

[168] [130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. [...]

[169] Avec égards, et sans remettre en cause la bonne foi de l'inspecteur-conciliateur à l'audience ;

[169.1] qui a fait part de sa compréhension des faits ;

[169.2] mais qui n'était pas présent lors des prétests et qui affirme ignorer s'il a une copie des résultats de ces prétests ;

le Tribunal n'a d'autres choix que de mettre de côté une partie du témoignage de l'inspecteur-conciliateur vu la preuve documentaire, la soumission et les rapports d'experts, et la preuve testimoniale des copropriétaires qui va dans un autre sens.

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

⁸ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphe [68] à [76].

⁹ *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre, paragraphe [130].



[170] D'après :

[170.1] le courriel de l'inspecteur-conciliateur du 17 février 2020, Marco Caron à Daniel Spagnol (A-24) :

Bonjour, suite à l'analyse de vos réponses par notre acousticien, il est nécessaire de faire une visite des lieux. Lors de la visite des lieux, tous les condos devront être accessibles car des tests préliminaires de son seront effectués dans le but de cerner les endroits où des tests de son en bonne et due forme seront fait par la suite ;

[170.2] le témoignage de l'inspecteur-conciliateur qui n'était pas présent sur les lieux quand ils ont été effectués, les tests préliminaires ont été faits pour voir :

[170.2.1] si on est près de la norme ;

170.2.1.1. pour déterminer les endroits où on est près de la norme de ITS 50, STC 50, et si on est près, là c'est sûr qu'on va faire un test pointu avec les appareils assez pointus ;

[170.2.2] ou si on est tout à fait « dans le champ » de la norme ;

[170.2.3] ou si tout est parfaitement correct ;

et à la suite de ça il a demandé à AcoustikaLab en vertu de ses résultats de tests préliminaires de lui envoyer une soumission.

[171] Le Tribunal note ici que les résultats des tests préliminaires n'ont pas été produits au dossier, verbalement ou par écrit.

[172] La soumission du 12 mars 2020 de l'acousticien a été produite au dossier (pièce A-22) et elle contredit les représentations de l'Inspecteur-conciliateur à l'audience et le courriel du 17 février 2020 au Syndicat précédant la soumission de l'acousticien (voir sous-paragraphe [170.1]), premièrement :

[172.1] il n'y a **aucune mention** dans la soumission que la soumission et les lieux où les tests seront effectués, sont exclusivement basés sur les résultats des tests préliminaires (non produits au dossier et aux résultats inconnus) cités au sous-paragraphe [170.2] ;

[172.2] on dit plutôt que la visite qui a été faite pour effectuer les tests préliminaires « expose que les gens se plaignent d'entendre leurs voisins latéraux dans toutes les pièces [...] La visite du bâtiment expose plusieurs variations par rapport aux plans de construction. Dans certains cas; des chambres sont été fragmentées, des foyers déplacés au centre des pièces et un logement a des murs remplis de traitement acoustique (inconnus) pour certaines pièces. Pour toutes ces raisons, nous suggérons une sélection de cloisons à tester » - (la suite consiste en les prix et des plans du bâtiment) :

Objet : Soumission pour tests d'insonorisation au bruit aériens selon les protocoles ASTM [note du Tribunal : American Society for Testing and Materials] **entre deux paires de pièces mitoyennes pour le dossier « ... »**



Actuellement, la visite du bâtiment fait le 9 mars 2020 (avec tests acoustiques préliminaires) expose que les gens se plaignent d'entendre leurs voisins latéraux dans toutes les pièces. Le bâtiment est de fait des maisons de ville attachées sur leur pleine hauteur; c'est-à-dire qu'il s'agit d'un seul logement du sous-sol au 2^e étage et qui est adossé à un mur mitoyen avec son/ses voisins mitoyen(s). Lors de notre visite dans tous les logements, les plaintes ont été exprimées au garage, au rez-de-chaussée et à l'étage. Les tests préliminaires faits le 9 mars n'indiquent aucune fuite particulière de logement à l'autre; pas de fuite par les jonctions avec les autres cloisons (murs int. ou ext., plafond ou plancher).

L'analyse des plans déposés à la ville pour permis et fournis par le représentant du syndicat expose un mur de bloc de béton de 190mm (non scellé) porteurs avec fini de gypse sur fourrure métallique (sans laine phonique sauf dans un cas possible) de chaque côté comme mur mitoyen qui supporte une structure Hambro (voir annexe 1).

La visite du bâtiment expose plusieurs variations par rapport aux plans de construction. Dans certains cas; des chambres sont été fragmentées, des foyers déplacés au centre des pièces et un logement a des murs remplis de traitement acoustique (inconnus) pour certaines pièces.

Pour toutes ces raisons, nous suggérons une sélection de cloisons à tester (voir détail en annexe 2).

Soit :

- 2^e étage : 5 tests aériens
- RDC : 3 tests aériens
- Sous-sol : 3 tests aériens Total = 11 tests aériens.

[173] Le Tribunal conclut que la compréhension de l'inspecteur-conciliateur n'est pas supportée par la preuve.

[174] À la question, pourquoi ça (les tests) n'a pas été fait partout ? L'inspecteur-conciliateur a répondu (il n'était pas présent) que les tests préliminaires ont été faits dans chaque unité pour déterminer **où il y avait des défauts ou on était près de défauts**, il y a une soumission qui a été faite **en vertu de ça**.

[175] Le Tribunal note que nulle part dans cette soumission il n'est fait mention que les endroits sont choisis en fonction des prétests qui auraient rapporté un résultat « limite » ou « dans le champ », comme en témoigne le témoin à l'audience, le texte dit « **pour toutes ces raisons**, nous suggérons une sélection de cloisons [...] » et ces raisons ne réfèrent pas aux tests et à des cloisons qui ont réussies ou non les prétests.

[176] Le Tribunal note que les endroits des tests sont qualifiés d'« Approche sélective », qui réfère donc à « pour toutes ces raisons », et que nulle part dans la soumission il n'est fait référence à des prétests limites ou « dans le champ », le texte réfère à un échantillonnage pour conclure ou non à un problème généralisé, à la lumière de la mention qui elle, est dans la soumission, « les gens



se plaignent d'entendre leurs voisins latéraux dans toutes les pièces » et surtout à la lumière de ce qui suit.

[177] L'Annexe 2 de cette soumission (pièce A-22) est déterminante pour la conclusion du Tribunal :

[177.1] cette Annexe 2 ne montre pas que l' « Approche sélective » est en fonction des résultats des prétests (alors qu'il n'y a aucune mention en ce sens dans la soumission), mais il s'agit de faire des tests :

[177.1.1] au 2^e étage, à 5 chambres à coucher de 6 chambres ;

[177.1.2] au rez-de-chaussée, au centre du bâtiment, partout sur les deux murs mitoyens de l'unité du centre, Unité B (B vers A et B vers C) ;

[177.1.3] sous-sol, au centre du bâtiment, tester les trois murs mitoyens des deux unités du centre, (Unités B et C ; B vers A et B vers C et C vers D) ;

il n'y a rien d'indiqué dans cette soumission qui va dans le sens du témoignage de l'inspecteur-conciliateur non présent sur les lieux.

[178] Il est aussi déterminant pour le Tribunal, qui est un tribunal statutaire spécialisé, que les résultats obtenus à l'Unité C entre les salles de jeux/mur soient tellement loin du « cas limite » ou « dans le champ » de 50 ITS invoqué par l'inspecteur-conciliateur comme base de l'Approche sélective que, faute de pouvoir comparer avec les résultats des prétests non produits à l'audience, le Tribunal ne peut que conclure que l'Approche sélective était un échantillonnage pour conclure ou non à un problème plus généralisé :

[178.1] entre pour les unités C et B (pièce A-18) (NNIC 60, NIC 59)), résultats bien au-dessus des normes applicables selon le Code de construction de 2005 (50 ITS) ;

[178.1.1] et le Tribunal ne voit pas comment il peut conclure, faute de production de prétest à l'audience, que ce test a été fait parce qu'un prétest était « limite » ou « dans le champ » ;

[178.2] entre les unités C et D (pièce A-20), soit ASTC 53 (NNIC 51, NIC 51) résultats bien au-dessus des normes applicables selon le Code de construction de 2005.

[179] Le Tribunal constate aussi à l'Annexe 2 de la soumission, pour le 2^e étage, sous « Approche sélective », il y a cinq chambres à coucher de testée/4 murs mitoyens sans mention de la 6^e chambre, celle de l'unité 1300 et du mur mitoyen 1300 à 1300 B ;

[179.1] et il constate que les résultats obtenus entre les chambres à coucher :

[179.1.1] des unités C et D (pièce A-19), soit ASTC 53 (NNIC 56, NIC 56), sont des résultats bien au-dessus des normes applicables selon le Code de construction de 2005 ;



[179.1.2] des unités E et D (pièce A-21), soit ASTC 52 (NNIC 54 et NIC 53), sont des résultats bien au-dessus des normes applicables selon le Code de construction de 2005.

[180] Le Tribunal note à l'Annexe 2, pour le rez-de-chaussée, sous « Approche sélective », il n'y a aucune mention d'un test entre les 1300 et 1300 A et les 1300 D et 1300 E, comme le réclame le Syndicat.

[181] En résumé, en réponse à un arbitrage où le Bénéficiaire se plaint que des tests n'ont pas été effectués partout malgré une décision de l'Administrateur de 2016 qu'il allait effectuer des tests pour statuer sur une réclamation d'un problème généralisé, la seule preuve de l'Administrateur est son inspecteur-conciliateur qui témoigne que les endroits testés étaient des endroits déjà prétestés *et* limite ou hors-champ mais :

[181.1] ce témoin n'était pas présent lors des prétests ;

[181.2] aucun résultat écrit ou verbal des prétests n'est produit à l'audience ;

[181.3] à aucun endroit, dans la soumission/offre de service de l'acousticien, il est fait référence que seul les endroits « limites » ou « dans le champ » ont été testés suite à des prétests, comme le témoin l'allègue à l'audience ;

[181.4] l'Annexe 2 de la soumission montre, avec des plans, que l'Approche sélective est pour 5 chambres à coucher au 2^e étage, et tous les murs de l'unité du centre, la B pour les autres étages, et, au sous-sol, un mur supplémentaire d'une autre unité du centre, la C, sans lien avec les résultats de prétests allégués alors que ce qui est allégué dans la soumission est que dans tous les logements, il y a des plaintes pour tous les étages ;

[181.5] des résultats de tests montrent des données loin de la « limite » ou du « dans le champ » et qui réussissent haut la main la note de passage.

[182] Faute d'avoir copie des résultats des prétests, faute de mention par l'acousticien des résultats des prétests limites ou dans le champ comme « raison » pour l'Approche sélective suggérée par l'acousticien, le Tribunal conclut que l'Administrateur ;

[182.1] au lieu de conclure de l'Approche sélective s'il y avait un problème généralisé ou non pour le reste du bâtiment (le Tribunal n'est saisi que de deux murs mitoyens et n'a pas à commenter pour tout le reste) ;

[182.2] a conclu de l'Approche sélective qu'il n'y avait problème, ou non, qu'aux onze endroits de l'Approche sélective, points à la ligne.

Ordonnance de tests supplémentaires

[183] L'Administrateur a raison de plaider que quand il rend une décision sur le fond sur une question technique, le Bénéficiaire a le fardeau de la preuve s'il conteste que cette décision technique est erronée, par preuve d'expert ou autres (chaque cas étant un cas d'espèce).



[184] Le présent dossier est différent.

[185] Le Bénéficiaire demande l'arbitrage sur la base d'une première décision de l'Administrateur qu'il « Convient de revoir le point 30 » et son différend porte sur le fait qu'on n'a pas « revu le point 30 » quant à deux murs mitoyens de cinq.

[186] Dans leur demande d'arbitrage du 4 mars 2021, le Bénéficiaire écrit, entre autres : « Malgré cette dénonciation, le représentant de la garantie Abritat semble avoir omis de faire exécuter les tests acoustiques nécessaires et ainsi, la décision rendue le 12 février 2021 demeure silencieuse entre toutes les unités ».

[187] C'est seulement à l'audience d'arbitrage, après les témoignages de trois membres du Syndicat Bénéficiaire, que l'Administrateur informe le Bénéficiaire trois mois après avoir rendu sa décision du 12 février 2021 :

[187.1] pourquoi à la page 1 de sa décision il est mentionné qu'aucun test n'a été effectué à l'unité 1300, écrivant « Tests effectués : Unité A, Unité B, Unité C, Unité D, Unité E » ;

[187.2] pourquoi seulement onze tests ont été effectués :

[187.2.1] à des endroits spécifiques ; et

[187.2.2] ne concernant que des bruits aériens.

[188] À l'audience, il est demandé aux témoins Turcotte et Spignol s'ils savent pourquoi les tests n'ont pas été faits partout, ils répondent qu'ils l'ignorent.

[189] Vers 11 :00, alors que le Tribunal discute avec les procureurs sur la suite de l'audience, le procureur de l'Administrateur dit que son témoin va expliquer pourquoi les tests n'ont pas eu lieu partout.

[190] A l'audience, pour la première fois car la décision de février 2021 est silencieuse sur les pré-tests, y compris, que des pré-tests ont été effectués entre le 1300 et le 1300 A mais dont on ignore les résultats précis, le Bénéficiaire apprend du témoin Caron qu'il y avait eu des pré-tests, partout selon ce dernier mais il n'était pas présent sur les lieux, et que c'est seulement aux endroits aux limites ou dans le champ des normes que des tests approfondis auraient été effectués.

[191] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas, en toute équité, rejeter la réclamation du Bénéficiaire parce que jusqu'au jour de l'arbitrage et même après leur témoignage/preuve, le Bénéficiaire apprend pourquoi une décision de l'Administrateur de 2016 à l'effet qu'on allait tester, (1) n'a pas été suivi de tests partout et (2) a été suivie d'une autre décision où il n'y a aucune mention de tests au 1300.

[192] Le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il y a lieu d'ordonner à l'Administrateur de compléter l'inspection prévue au *Règlement* et, surtout, à sa décision du 8 août 2016 en procédant à des tests acoustiques supplémentaires.

[193] C'est sur cette base que notre collègue M^e Albert Zoltowski a retourné le dossier à l'Administrateur dans l'affaire *Pierre Lamarre et Société en commandite Lofts Angus : Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualité*



*d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat inc.*¹⁰ (tout comme le soussigné l'a ordonné dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile c. 9256-4103 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc.*¹¹ citée au sous-paragraphe [202.2]) :

52. Dans le cas qui nous occupe, la preuve de l'insuffisance de la climatisation dans une partie de son unité est fondée largement sur le degré de l'inconfort du Bénéficiaire. Cette preuve de nature subjective est pertinente mais elle n'est appuyée sur aucune vérification technique par un spécialiste.

53. Toutefois, dans les circonstances de cette réclamation, il serait injuste de rejeter la demande du Bénéficiaire uniquement sur l'absence d'une telle vérification. [...]

56. Dans ces circonstances, le Tribunal conclut qu'il serait juste que le dossier de cette réclamation soit retourné à [...] l'Administrateur pour qu'il fasse une nouvelle inspection, ordonne une vérification technique quant à la suffisance de la climatisation dans la chambre à coucher du Bénéficiaire au 4^e étage de son unité, y compris lorsqu'il fait très chaud dehors, et rende une nouvelle décision à ce sujet.

[194] Quant aux tests en particulier :

[194.1] pour le mur mitoyen 1300 et 1300 A, le témoin Marcotte dit habiter sur les lieux depuis 2018 or, en 2021, elle affirme ignorer s'il y a des problèmes au sous-sol, elle ne peut pas dire car « on va peu au sous-sol » ;

[194.1.1] dans ces conditions, il est impossible pour le Tribunal d'ordonner un test au sous-sol, ne pouvant ordonner que des frais soient entraînés si on dit ignorer s'il y a un problème, les tests seront donc pour la chambre à coucher au 2^e étage et le rez-de-chaussée ;

[194.2] pour le mur mitoyen du 1300 E et 1300 D, le témoin Spagnol a dit entendre du bruit autant au rez-de-chaussée qu'au sous-sol, le test dans sa chambre à coucher a déjà été effectué et il (il est aussi président du Syndicat) ne le conteste pas, les tests seront donc pour le rez-de-chaussée et au sous-sol.

[195] Pour tous ces motifs, il sera ordonné à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, de compléter son inspection et l'exécution de sa décision du 8 août 2016 en effectuant les tests acoustiques pour les bruits aériens et rendre une nouvelle décision, et ordonner à l'Entrepreneur, le cas échéant, d'effectuer les travaux correctifs, sans que la présente affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre quant au fond.

¹⁰ CCAC, S16-102501-NP, 8 septembre 2017, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

¹¹ CCAC S17-100301-NP, 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.



Bruits d'impact

[196] Aucun test n'a été effectué pour les bruits d'impact et le Tribunal conclut qu'il ne pas ordonner de test de bruits d'impact dans le présent dossier, pour les motifs qui suivent.

[197] Les bruits aériens et d'impact sont traités différemment autant dans le Code national du bâtiment (CNB) que dans les recommandations de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

[198] Comme l'a déjà signalé l'inspecteur-conciliateur dans son témoignage, le Code de Construction/Code National du Bâtiment n'a que des normes pour les bruits aériens, voici ce que le Code (version 2005) dit pour les bruits d'impact¹² (le Tribunal étant un tribunal spécialisé en matière de construction, il a une connaissance judiciaire de ce Code) :

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.

[199] On trouve aussi aux 11 rapports de l'acousticien, page 10, au tableau 3, un résumé des valeurs recommandées par la SCHL en rapport avec le CNB pour des cloisons mitoyennes qui ne contiennent pas de fuites acoustiques ;

[199.1] IIC « *Impact Insulation Class* » à une pratique exemplaire donc bruits d'impact :

[199.1.1] il y a des mentions pour les **planchers mitoyens** nus et avec moquettes ;

[199.1.2] mais aucune mention pour les **murs mitoyens**.

[200] Les rapports de l'acousticien reproduisent le tableau bien connu concernant des indices requis ou exemplaires pour les **planchers mitoyens** (voir page 10 de 29 des rapports A-11 à A-21), qui vient de la Société canadienne d'hypothèques et de logement¹³.

¹² A-9.11.1.1. 1)

¹³ Par exemple, « Votre appartement, Atténuation du bruit dans votre appartement » : http://www.publications.gc.ca/collections/collection_2008/cmhc-schl/nh18-30/NH18-30-2-2005F.pdf



[201] Avec déférence ;

[201.1] en cas d'absence de représentations de la part de l'Entrepreneur quant aux bruits d'impact venant **des murs mitoyens**, et s'il y en avait eu, selon la balance des probabilités, les copropriétaires seraient venus mettre en preuve ces représentations quant aux bruits d'impact des murs mitoyens ; et

[201.2] en cas d'absence de source continu de bruit d'impact (appelé bruit mécanique¹⁴ dans le Code national du bâtiment, comme les ascenseurs, renvoi des toilettes du logement supérieur contigu à la salle à manger, etc.) ;

[201.3] vu la preuve au dossier ;

il est impossible pour le Tribunal de conclure que l'Administrateur ne s'est pas conformé à son obligation de cautionner les obligations de l'Entrepreneur pour ce bâtiment résidentiel quant aux bruits d'impact des voisins latéraux.

[202] Pour éviter toute confusion quant à la portée de la présente décision, le présent dossier se distingue des deux décisions suivantes quant aux bruits d'impact :

[202.1] dans la première, l'arbitre réfère aux représentations faites par l'entrepreneur pour l'assemblage des planchers/plafonds, absentes dans le présent dossier - en 2013, dans l'affaire *Geneviève Leclerc c. Les Constructions du Sous-Bois (MP) Inc. et La Garantie Habitations du Québec Inc. (La Garantie Qualité Habitation)*¹⁵ notre collègue M^e Reynald Poulain écrit :

[108] Ainsi, le Tribunal est d'avis que l'atteinte de l'indice de FIIC 60, clairement déterminé par les experts avec l'assemblage **plancher/plafond entre le rez-de-chaussée et l'étage de l'immeuble des Bénéficiaires**, fait partie du contrat de construction et des obligations de l'Entrepreneur. Le défaut d'atteindre cette performance constitue une malfaçon au sens du Règlement. ;

[202.2] dans la seconde, en 2018, le soussigné a accueilli la réclamation pour les bruits reliés à la conduite de renvoi d'eaux usées (une sorte de tuyau précis était prévu aux plans et devis) et les bruits de pas dans l'étage du dessus entendus des occupants dans l'étage en dessous ; dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile c. 9256-4103 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*¹⁶, le soussigné a conclu :

¹⁴ **A-9.11.1.1. 1) Bruits mécaniques**

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

¹⁵ CCAC S12-070301-NP, 6 novembre 2013, M^e Reynald Poulain, arbitre.

¹⁶ CCAC S17-100301-NP, 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[53] Reste les trois autres sous-catégories sous le point insonorisation :

[53.1] 2. Les occupants d'en bas entendent ceux d'en haut marcher - incluant les pas dans les marches de l'unité de la Bénéficiaire (voir autre dossier sous le point 1 - plancher);

[53.2] 3. Occupants de l'unité 2609 entendent la chasse d'eau de l'unité 2611;

[53.3] 4. Écoulement d'eau dans la conduite du drain de la toiture/quand il pleut il y a grand bruit, c'est comme être sous une chute.

- Conclusion quant à l'insonorisation

[...] [130] Le Tribunal arbitrage, ayant longuement considéré la preuve et le droit applicable, pour les motifs ci-haut exprimés, en arrive à la conclusion que considérant le malentendu quant aux bruits aériens, considérant le malentendu et considérant que l'Administrateur ne pouvait pas conclure à l'exclusion des bruits d'impact de sa couverture pour malfaçon prévue au *Règlement*, il lui sera ordonné d'effectuer des tests acoustiques et d'ordonner à l'Entrepreneur, le cas échéant, d'effectuer les travaux correctifs nécessaires pour atteindre un minimum [...] d'IIC55 pour les bruits d'impact.

[203] Dans le présent dossier, chaque unité a trois étages, les voisins sont de l'autre côté des murs mitoyens.

[204] Les bruits d'impact invoqués dans ce dossier concernent des bruits occasionnels (légumes ou viande coupés sur une planche à couper, chaise qui traîne, pas d'enfant qui court), de l'autre côté du mur mitoyen.

[205] Faute de preuve d'engagements contractuels spécifiques de la part de l'Entrepreneur et de manquements à ses obligations, même de façon générale, quant aux bruits d'impact de l'autre côté des murs mitoyens, vu l'objet de la réclamation au dossier d'arbitrage et même si, à l'audience, l'Inspecteur-conciliateur a admis ne pas connaître le contenu de la dénonciation du Bénéficiaire lorsqu'il a rendu sa décision, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant aux bruits d'impact seulement (en réitérant avoir maintenu en partie sa réclamation quant à faire effectuer des tests supplémentaires pour les bruits aérien).

La version applicable du Règlement

[206] La question de la version applicable du *Règlement*, dont une nouvelle version est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, a deux incidences principales sur le présent dossier, soit :

[206.1] la nouvelle version a éliminé la limite de six mois comme délai de dénonciation, délai de rigueur, contenue à la version d'avant le 1^{er} janvier 2015 ;

[206.2] la nouvelle version prévoit une couverture par l'Administrateur du plan de garantie des frais de relogement, entreposage, etc., que n'avait pas l'ancienne.



[207] Le Tribunal d'arbitrage, le tout dit avec égards, n'a pas d'autres options que d'appliquer la version applicable au Syndicat Bénéficiaire, soit celle en vigueur au moment du début de la construction du bâtiment et de la vente des premières unités, soit celle en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015.

[208] Le recours du Syndicat Bénéficiaire contre l'Administrateur du plan de garantie qui cautionne les obligations de l'Entrepreneur, qui est le recours entendu par le Tribunal d'arbitrage soussigné, est un *recours supplémentaire* à ses recours en vertu du droit commun, le Syndicat conservant donc tous ses recours en vertu du droit commun, en autant bien sûr qu'il ait un recours fondé.

[209] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, qu'au moins quatre¹⁷ arrêts de la Cour d'appel du Québec ont déclaré comme étant d'ordre public, n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental qui dit, à ses articles 7 et 74 :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**

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

[210] Le Bénéficiaire a plaidé qu'il ne devrait pas perdre des droits pour une question d'interprétation or, ne peuvent être qualifiés de droits perdus pour des raisons d'interprétation, des droits qu'il n'a *jamais* eus ; le soussigné préside un tribunal statuaire, il n'a pas la latitude d'appliquer ou non la version applicable du droit selon ses sympathies personnelles envers une ou l'autre des parties, à supposer qu'il en ait.

[211] Six ans et demi après l'entrée en vigueur de la nouvelle version du *Règlement* (1^{er} janvier 2015), rien dans le présent dossier ne fait apparaître la zone grise alléguée.

[212] Avant même que le Bénéficiaire ne reçoive son rapport d'inspection des parties communes le 9 décembre 2015, avant même sa dénonciation de mars 2016, déjà (au moins) trois décisions avaient confirmé que son bâtiment enregistré auprès de Garantie Abrisat était soumis à l'ancienne version du *Règlement* (ajoutons que la bonne version applicable avant le 1^{er} janvier 2015 est celle citée dans les décisions de l'Administrateur du 8 août 2016 et février 2021) ;

[212.1] le 23 février 2015, dans l'affaire *Garantie Abrisat inc. c. Régie du bâtiment du Québec*¹⁸ la Cour supérieure affirme :

¹⁷ *Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.).

¹⁸ *Garantie Abrisat inc. c. Régie du bâtiment du Québec* 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.).



[39] [...] le Gouvernement entend donc continuer à appliquer les anciennes limites aux plans de garantie a) dont les travaux ont débuté avant le 1^{er} janvier 2015, ou b) dont le contrat a été signé avec le Bénéficiaire avant cette date. [...]

[42] Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1^{er} janvier 2015. Par l'application *a contrario* du deuxième alinéa de l'article 54 du Décret, seuls demeurent soumis aux anciennes limites les plans de garantie dont les travaux ont débuté avant le 1^{er} janvier 2015 ou dont le contrat entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date. C'est l'exception. ;

[212.2] le 24 avril 2015, dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat*¹⁹, notre collègue Jean Morissette arbitre, écrit :

[18] Ce principe de présomption de non rétroactivité des lois est repris par le savant juriste Pierre-André Côté dans son livre concernant l'interprétation des lois.[2]²⁰

[19] La Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B1.1) institue la Régie du Bâtiment et lui délègue le pouvoir d'adopter des règlements. Ce pouvoir réglementaire est défini à l'article 185 de la Loi sur le bâtiment. La lecture de cet article et de la loi nous apprend qu'aucun pouvoir d'adoption avec effet rétroactif n'est dévolu à la Régie ;

[212.3] le 12 novembre 2015, dans l'affaire *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*²¹ l'arbitre soussigné écrit :

[455] Le *Règlement* amendé en vigueur le 1^{er} janvier 2015 a été adopté par le Décret 156-2014, Gazette officiel du Québec, 5 mars 2014, vol. 10, p. 869.

[456] Il ne contient pas de clause transitoire comparable à celle du décret de 2006.

[457] L'article 54 du Décret 156-2014 ne parle que de l'indexation prévue aux articles 6, 7 et 18 (et autres dispositions non pertinentes au présent débat) :

54. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015. La Régie pourra cependant enclencher le processus d'autorisation d'une personne morale sans but lucratif pour agir à titre d'administrateur dès la publication du présent règlement en vertu de l'article 15 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et dès son autorisation, cet administrateur pourra amorcer le processus d'accréditation des entrepreneurs.

¹⁹ GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

²⁰ [2] P.A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, Ed. Thémis, 695 pages.

²¹ CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.



L'indexation des limites de la garantie prévues aux articles 6, 7 et 18 de ce règlement ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après le 1^{er} janvier 2015, et ce, dans la mesure où le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date.

[458] Le nouvel article 124 du *Règlement* amendé ne vise pas les relations entre les justiciables et le Gouvernement ou des organismes gouvernementaux; il ne s'agit pas d'augmenter les tarifs ou de changer les critères pour obtenir un permis, mais de donner une responsabilité nouvelle à des particuliers quant au remboursement des dépenses effectués par un autre particulier.

[459] Le Tribunal d'arbitrage conclut qu'à défaut de dispositions transitoires exprimées par le Législateur, le nouvel article 124 du *Règlement* tel qu'amendé n'est pas applicable pour le contrat de construction objet du présent arbitrage, conclu entre deux particuliers, soit les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, du contrat de garantie aussi entre particuliers, avant l'entrée en vigueur du nouvel article le 1^{er} janvier 2015.

[213] Le Bénéficiaire a allégué l'existence d'une zone grise puisque même si des unités ont été vendues en 2012, la réception des parties communes a eu lieu en 2015 et la dénonciation du vice en 2016, mais, encore une fois, ces situations ont déjà fait l'objet de décisions sur les mêmes bases que les trois citées ci-haut qui vont à l'encontre de sa prétention, citons, entres autres la plus récente :

[213.1] le 2 novembre 2020, dans l'affaire *Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépâl c. Claveau & Fils Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc.*²², l'arbitre soussigné jugea :

[104] La preuve montre donc que :

[104.1] l'immeuble en copropriété a été enregistré auprès de la garantie Qualité Habitation à tout le moins en 2014 ;

[104.2] que sa construction a débuté en 2014 ;

[104.3] que les premières unités de copropriété, en fait quatre, ont commencé à être vendus en 2014.

[105] En accord avec l'état du droit actuel, le Tribunal d'arbitrage considère que la signature des premiers contrats de garantie par les copropriétaires en 2014, contrat contenant la version de 2014 applicable au Syndicat Bénéficiaire des parties communes pour ce bâtiment, dont l'enregistrement, la construction et l'occupation ont débuté en 2014, entraîne l'application de la version en vigueur en 2014 du *Règlement* dont la version de 2015 n'est pas rétroactive.

[106] Il n'y a aucune disposition précise dans le *Règlement* amendé en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015 qui stipule que l'article 27 amendé est

²² CCAC S20-061901-NP, 2 novembre 2020, Roland-Yves Gagné arbitre, <http://t.soquij.ca/m5TLb>



applicable aux contrats de construction et de garantie conclus avant cette date.

[107] Le Tribunal d'arbitrage soussigné considère que, faute de disposition précise à ce sujet de la part du Législateur, il ne peut ajouter cette disposition au *Règlement*.

[214] Pour tous ces motifs, vu la preuve, vu le droit clairement établi, la version applicable au Syndicat de Copropriété, Bénéficiaire des parties communes en vertu du plan de garantie établi par le *Règlement*, est l'ancienne version applicable avant le 1^{er} janvier 2015.

Le délai de dénonciation

« Retrait du retrait » de la demande d'arbitrage

[215] Lors de l'instruction, la procureure de l'Entrepreneur a dit qu'elle retirait sa demande d'arbitrage et a ajouté : « vous faites votre preuve et l'arbitre décidera s'il y a lieu d'en faire [des tests] ou de ne pas en faire, et Monsieur Caron expliquera s'il y en a eu », et « nous avons dit que ma cliente ferait les travaux selon la décision ».

[216] Puis lors des plaidoiries, l'Entrepreneur plaide que le délai de dénonciation de rigueur de six mois n'a pas été respecté et que la demande est irrecevable.

[217] Pour la première fois depuis la dénonciation écrite de mars 2016, plus de cinq ans après la dénonciation et après deux décisions de l'Administrateur et une conférence de gestion, au moment des plaidoiries du 17 mai 2021, l'Entrepreneur et l'Administrateur reprochent au Syndicat Bénéficiaire son défaut de ne pas avoir dénoncé par écrit dans le délai de rigueur de six mois de sa découverte, le vice acoustique.

[218] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas voir comment il pourrait considérer la question du délai de dénonciation pour seulement les deux murs mitoyens dont il est saisi, et non pas, pour l'ensemble de la dénonciation du Bénéficiaire qui visait les cinq murs mitoyens et la décision de l'Administrateur du 12 février 2021 qui accueille des travaux correctifs à des endroits sur deux murs mitoyens (Unités A et B, B et C).

[219] Le Tribunal d'arbitrage ne peut que conclure et constater que malgré l'annonce du retrait, il y a eu contestation de la décision de l'Administrateur quant au fond par l'Entrepreneur qui n'a donc pas retiré sa demande d'arbitrage puisqu'il y a une différence :

[219.1] entre un engagement de l'Entrepreneur à effectuer des travaux cités dans une décision de l'Administrateur pour les autres murs mitoyens ; et

[219.2] un engagement à respecter une ordonnance de l'Administrateur d'effectuer des travaux à défaut de quoi, ces travaux seront effectués par un autre entrepreneur mandaté par l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur, aux frais de l'Entrepreneur,



alors que l'Entrepreneur plaide que le Bénéficiaire n'a pas respecté le délai de rigueur de six mois, délai de dénonciation prévu à la version applicable de l'article 27 du *Règlement*.

Décision sur le délai de dénonciation

[220] Le Tribunal d'arbitrage rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, et la plaidoirie de l'Administrateur, demandant le rejet de la réclamation du Syndicat Bénéficiaire sur la base d'une dénonciation tardive alléguée, pour les motifs qui suivent.

[221] Pour rappel, le *Règlement* :

[221.1] prescrit un plan de garantie pour une couverture **après la réception** des parties communes, fixée ici au 1^{er} juillet 2015 ;

[221.2] mais l'Entrepreneur invoque :

[221.2.1] d'abord **une connaissance avant** la réception des parties communes de deux copropriétaires ;

221.2.1.1. le présent dossier se distingue donc *prima facie* de la décision à laquelle l'Entrepreneur a fait référence, *Ponone et Syndicat de la Copropriété 7615, rue Lautrec, Brossard c. Habitations Signature et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*²³, car dans cette affaire :

221.2.1.1.1. d'une part la réception des parties communes avait eu lieu le 2 novembre 2004 et c'est le 26 juin 2006 (donc après la réception) que le copropriétaire a contacté son entrepreneur et en 2007 a envoyé une réclamation à l'Administrateur ;

221.2.1.1.2. et d'autre part, c'est le copropriétaire et non le Syndicat qui avait fait la réclamation ;

[221.2.2] et une connaissance avant la réception des parties communes par deux copropriétaires alors que le Syndicat était toujours sous le contrôle de l'Entrepreneur et non, des copropriétaires, donc avant le transfert de responsabilité du Syndicat ;

221.2.2.1. dans l'affaire *Ponone* citée ci-haut, notre collègue Jean Philippe Ewart écrit :

[28] Toutefois, cette détermination ne réduit pas la conclusion du Tribunal qu'il y a clairement, dans le cadre de l'application du *Règlement* pour un bâtiment en copropriété, des circonstances factuelles où la connaissance d'un syndicat de

²³ Soreconi 080730001, 3 novembre 2008, Jean Philippe Ewart, arbitre.



copropriété est distincte de la connaissance d'un propriétaire d'une partie privative ce qui peut résulter en une application séparée par le Tribunal des principes de droit applicables à la découverte d'une malfaçon ou vice pour une situation particulière. ;

[221.2.3] puis, subsidiairement, tout comme l'Administrateur, que l'on pourrait commencer à calculer à la date du transfert (31 mai 2015) ou la date de la réception des parties communes (1^{er} juillet 2015) ;

[221.2.4] le tout, pour une dénonciation écrite en mars 2016 ;

[221.3] toutefois, le *Règlement* prescrit aussi que le manquement au délai ne peut pas être opposé jusqu'à un retard d'un an (dans la version applicable), quand l'Entrepreneur ne remplit pas son obligation de procéder conjointement à l'inspection pré-réception ou n'envoie pas d'avis de fin des travaux, et que l'Entrepreneur et l'Administrateur ne démontrent pas que ces manquements n'ont eu aucune incidence - il n'y a eu aucune démonstration en ce sens dans notre dossier ;

[221.3.1] voici les articles du *Règlement* pertinents :

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

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception [...];

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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons; [...]

IV. Mécanisme de mise en oeuvre de la garantie

Article 33. [...] **Les parties communes** visées par la garantie **doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur**, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

Article 35.1. Le **non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre** de la garantie par le **bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur** ou l'administrateur **manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II**, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai



ou, à moins que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

12° à donner avis de la fin des travaux des parties communes à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires et aviser l'administrateur et tout futur acquéreur d'une partie privative lors de la conclusion du contrat de la date déclarée de la fin des travaux;

13° à effectuer une inspection pré-réception conjointement avec le bénéficiaire ou le professionnel du bâtiment désigné par le syndicat de copropriétaires et ce dernier, selon le cas, et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur, en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur;

[222] L'Entrepreneur ne s'est pas conformé à ses obligations en vertu du *Règlement* :

[222.1] il n'a pas envoyé d'avis de fin des travaux ; et

[222.2] il n'a pas effectué d'inspection pré-réception des parties communes conjointement avec le Syndicat Bénéficiaire.

[223] La réception des parties communes a été déterminée au 1^{er} juillet 2015 (date établie le 8 août 2016 dans une décision de l'Administrateur qui n'a pas été portée en arbitrage sur ce point), le Syndicat a été transféré le 31 mai 2015.

[224] Le *Règlement* couvre les malfaçons apparentes découvertes à la réception et les malfaçons non-apparentes dans l'année suivant la réception des parties communes, donc dans l'année suivant le 1^{er} juillet 2015.

[225] Que le vice fût considéré comme apparent ou non, le délai de dénonciation n'était pas échu depuis plus d'un an à partir du 1^{er} juillet 2015 selon l'article 35.1 du *Règlement* au 27 avril 2016, date de réception inscrite sur le tampon de l'Administrateur (pièce A-4).

[226] Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, et la plaidoirie de l'Administrateur, qui demande au Tribunal d'accueillir cette demande de l'Entrepreneur, à l'effet que le délai de dénonciation prévu au *Règlement* dans sa version applicable, n'aurait pas été respecté puisque le *Règlement* stipule que cette plaidoirie ne peut être invoquée dans la situation présente, la dénonciation du Syndicat Bénéficiaire étant recevable en vertu du *Règlement*.



Les frais de déménagement, relogement, entreposage, et responsabilité en cas de dommages la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs

[227] Vu la version applicable du *Règlement* au bâtiment du Syndicat Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a pas la latitude d'accorder des indemnités ou un droit à ces indemnités envers l'Administrateur du plan de garantie pour relogement, déménagement ou entreposage, réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs (or le cas de la remise en état, vue ci-après) prévus seulement dans la nouvelle version du *Règlement*, comme le soutient le Bénéficiaire.

[228] La Cour supérieure juge dans *Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier*²⁴ :

[30] Le Règlement prévoit que la Garantie en tant qu'administrateur d'un plan cautionne les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur. Cette obligation de la caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. L'article 7 du Règlement prévoit que la garantie est donnée dans la mesure et de la manière prévue à sa section II. Des plafonds monétaires limitant les montants de garantie sont également prévus au Règlement, notamment à son article 30. Le législateur a par le passé modifié le Règlement afin de le bonifier. À titre d'exemple, en 2015 le montant des limites monétaires fut augmenté et l'article 27 fut modifié afin d'ajouter l'alinéa 6 justement pour couvrir les frais de relogement, déménagement et entreposage lorsque les manquements surviennent après la réception de l'immeuble.

[31] Agir en équité ne permet pas d'ajouter une indemnité non prévue à un règlement clair. Seule une modification au Règlement, telle que celle intervenue en 2015, pourrait légalement le bonifier.

[229] Le Bénéficiaire nous demande de nous inspirer de sa compréhension de l'affaire *Pricewaterhousecoopers Inc. c. Chamberland*²⁵ mais la Cour supérieure a déjà répondu à cette demande en 2019, dans l'affaire *Pricewaterhousecoopers Inc. c. Desjardins*²⁶, qui écrit : (l'article 10 cité est l'article miroir de l'article 27 du *Règlement* pour les bâtiments non détenus en copropriété) :

[41] Or, il n'est pas possible de comprendre le raisonnement de l'Arbitre puisque celle-ci n'explique pas pourquoi la modification entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 doit s'appliquer à un contrat de garantie signé en 2014. Il est, pour reprendre les termes de la Cour suprême, impossible d'évaluer l'intelligibilité du processus décisionnel et l'appartenance ou non de cette décision aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit.

[42] La décision de l'Arbitre est donc déraisonnable.

[43] De plus, la décision de l'Arbitre d'appliquer la modification apportée à l'article 10 du *Règlement* et entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 au contrat signé en l'espèce est, avec égards, erronée.

²⁴ 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

²⁵ 2018 QCCS 4948 (Bernard Tremblay, j.c.s.).

²⁶ 2019 QCCS 513 (J. Sébastien Vaillancourt, j.c.s.).



[44] En effet, le contrat est signé par les parties le 5 février 2014. Le plan de garantie qu'il contient est approuvé par la Régie et est donc conforme au *Règlement*.

[45] Les droits et obligations des parties découlent du plan de garantie qui est lui-même soumis aux articles 74 et 76 du *Règlement*. C'est d'ailleurs le *Règlement* qui gouverne le contenu du contrat[29]²⁷.

[46] Or, au moment de la signature du contrat, ni le plan de garantie qu'il contient ni le *Règlement* alors en vigueur ne donne droit aux frais de relogement après la réception de l'immeuble.

[47] Accorder un tel droit aux bénéficiaires signifierait que l'Entrepreneur et l'Administrateur se voient imposer une obligation qui n'existait pas lorsque le contrat a été signé ni même lorsque l'immeuble a été construit et livré.

[48] En accordant ce droit aux bénéficiaires, l'Arbitre accorde une portée rétroactive à la modification apportée à l'article 10 du *Règlement*.

[49] Or, la loi est présumée n'avoir aucun effet rétroactif sauf stipulation contraire[30]²⁸.

[50] De plus, le règlement modifiant le *Règlement* ne contient aucune disposition permettant de conclure à une telle rétroactivité.

[51] Enfin, la Loi délègue à la Régie le pouvoir d'adopter des règlements mais non celui d'adopter un règlement avec effet rétroactif[31]²⁹.

[52] L'auteur, Patrice Garant, écrit d'ailleurs ce qui suit à ce sujet[32]³⁰ :

Un règlement ne peut avoir un effet rétroactif à moins qu'un texte de loi ne le permette expressément.

Cette règle a été énoncée avec clarté par la Cour suprême dans un arrêt de 1970 :

[L]a rétroactivité des lois dans notre système juridique ne peut être admise à moins que le texte édicté par le législateur déclare clairement une intention de légiférer non seulement pour l'avenir, mais également pour le passé. On peut ajouter aussi que le législateur qui délègue ses pouvoirs à un organisme subordonné peut aussi autoriser, mais également sans ambiguïté ni équivoque, de se départir du principe général de la non-rétroactivité et d'affecter ainsi les antérieurs acquis.

²⁷ [29] *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Masson*, J.E. 2002-1378, par. 3 (C.S.).

²⁸ [30] Art. 50 *Loi d'interprétation*, RLRQ, c I-16, Pierre André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 4e édition, Les Éditions Thémis Inc., Montréal, 2009, par. 474 et 476.

²⁹ [31] Art. 77 et 185 de la Loi.

³⁰ [32] *Droit administratif*, 7^e édition, Éditions Yvon Blais, Montréal, 2017, p. 292-293.



La même Cour rappellera dans un arrêt de 1971 : « Or, un règlement ne peut avoir un effet rétroactif. C'est une règle fondamentale qu'une disposition nouvelle ne s'applique pas aux actes antérieurement accomplis. Le législateur peut déroger à cette règle mais non la Commission ».

Il est donc essentiel que la loi habilitante permette expressément, sans ambiguïté, que le règlement ait un effet rétroactif. Toutefois, encore faut-il qu'il y ait vraiment rétroactivité. Ainsi, on a reconnu que n'est pas rétroactif le règlement qui fixe une taxe annuelle indivisible pour l'année courante. [Références omises]

[53] Bien que ces commentaires concernent la légalité des règlements, ils s'appliquent tout autant à leur interprétation.

[54] La demanderesse plaide par ailleurs que le fait que l'Arbitre ait déclaré que la demande des bénéficiaires concernant les frais de relogement soit prématurée ne l'empêche pas d'en demander le contrôle judiciaire. Elle demande donc au Tribunal de distinguer cette affaire de l'affaire *Pricewaterhousecoopers Inc. c. Chamberland*. Dans cette affaire, la même demanderesse, qui bénéficiait d'une sentence arbitrale favorable, demandait le contrôle judiciaire non pas de ses conclusions mais d'une partie de ses motifs.

[55] Le juge Bernard Tremblay note, à cet égard, qu'en l'absence de difficultés concrètes à résoudre, le recours au Tribunal doit être évité. Le juge Tremblay note également que « la décision de l'Arbitre demeure raisonnable quant à sa justification principale, l'intelligibilité et transparence du processus décisionnel suivi, et correspond certainement à une issue possible acceptable pouvant se justifier au regard des faits et du droit. ».

[56] Cette affaire doit effectivement être distinguée de la présente. En effet, en l'espèce, l'Arbitre a clairement indiqué que les bénéficiaires avaient droit aux frais de relogement et leur a permis de soumettre une réclamation à cet égard. Bien que l'Arbitre ait déclaré prématurée, à ce stade, la demande des bénéficiaires, sa décision de déclarer que le *Règlement* modifié s'applique à eux soulève une difficulté réelle qui justifie l'intervention du Tribunal. L'intervention immédiate du Tribunal permet de plus d'éviter des démarches additionnelles des bénéficiaires pour obtenir le remboursement des frais de relogement, démarches qui seraient vouées à l'échec.

[57] En conséquence de ce qui précède, la sentence arbitrale doit être révisée à l'égard de la décision de l'Arbitre de permettre aux bénéficiaires de demander le remboursement des frais de relogement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[...][60] **CONFIRME** que l'article 10 paragraphe 6 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015 n'est pas applicable aux parties.

[229.1]pour être complet, la décision dans *Chamberland* débutait ainsi :



[1] Insatisfaite **des motifs** sur lesquels s'appuie la sentence arbitrale en cause **et non des conclusions** de celle-ci, la demanderesse se pourvoit en contrôle judiciaire de cette sentence en invoquant que la décision de l'arbitre est déraisonnable.

[2] Ce pourvoi reproche à l'arbitre de s'être appuyé sur des dispositions réglementaires entrées en vigueur après la date du contrat de construction en cause.

[3] Le Tribunal ne doit pas se saisir d'un pourvoi en contrôle judiciaire dont la finalité n'est pas d'annuler ou de modifier la décision rendue par l'arbitre, mais de revoir uniquement les motifs énoncés dans cette décision, craignant le précédent pouvant en résulter.

[230] Pour être complet, la présente affaire se diffère des faits qui ont donné lieu à la décision de la Cour supérieure dans *Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. Garantie habitation du Québec inc.*³¹, où, **avant** la réception des parties communes, le Syndicat Bénéficiaire (transféré le 16 juillet 2012) avait dénoncé les planchers (dénonciation à l'Administrateur le 25 mars 2013, réception des parties communes le 9 mai 2013) ; dans le présent cas, la preuve démontre que la dénonciation écrite du vice à l'Administrateur a eu lieu après la réception des parties communes.

[231] Vu le droit applicable, vu la jurisprudence, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande du Bénéficiaire de lui réserver ses recours contre l'Administrateur du plan de garantie pour le relogement, déménagement, entreposage, responsabilité pour les dommages causés par les intervenants lors des travaux correctifs effectués, tout en réitérant que le Bénéficiaire conserve tous ses recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun, à supposer qu'il ait un recours fondé.

La remise en état

[232] Le Bénéficiaire demande « la remise en état » après les travaux correctifs.

[233] La demande est accueillie, en ce sens que son droit à la remise en état est reconfirmé.

[234] Bien que Tribunal d'arbitrage ne soit pas en mesure de rédiger un devis précis de chaque détail concernant la remise en état de façon prématurée, il peut à ce stade exposer le droit applicable.

[235] C'est à bon droit que l'Administrateur a reconnu à l'audience que le Bénéficiaire avait droit à la remise en état des lieux.

³¹ [82] L'Arbitre n'a toutefois pas analysé la demande du Syndicat, pour les frais de relocalisation et d'entreposage, en fonction de l'article 26 (3) b) du Règlement, bien que la preuve démontre que les manquements **avaient été dénoncés avant la date de réception des parties communes retenue par l'Arbitre**. 2018 QCCS 881 (Élaine Poisson, j.c.s.).



[236] À titre d'illustrations du droit en vigueur sous l'ancienne version du *Règlement*, voici trois affaires rendues en vertu de la version applicable du *Règlement* impliquant les prédécesseurs de l'Administrateur provisoire actuel :

[236.1] déjà en 2008 dans l'affaire *Les Habitations Signature Inc. et Peter Folco et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*³², Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrit :

d) Conclusions

[26] l'Entrepreneur doit :

- [...] 3) procéder à la réfection complète des tuiles ou carreaux de céramique du plancher de cuisine;
 - 4) remettre les lieux dans leur état d'origine;
- le tout selon les règles de l'art. ;

[236.2] dans l'affaire *Lebrun c. 9229-8926 Québec Inc. et La Garantie Abrisat Inc.*³³, notre collègue Jean Morissette, arbitre, écrit :

[45] [...] L'esprit du Règlement est de permettre aux Bénéficiaires d'obtenir le produit convenu entre les parties et de bonne qualité. Le contrat de construction est de type clef en main et la pierre de remblai partie du contrat. L'Administrateur ne peut se dégager de la remise en état des lieux, partie de l'obligation de réparation du plan de garantie en argumentant une exclusion [note ajout : l'exclusion citée était pour le terrassement, article 12 (9) du *Règlement*]. [...]

ORDONNE à l'Entrepreneur de : [...] **D) REMETTRE** les lieux dans leur état préalable ;

[236.3] dans l'affaire *Syndicat du 2685 de Rushbrooke c. Les Développements Immobiliers BCG Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc.*³⁴, notre collègue, Michel A. Jeannot, arbitre, conclut (dans ce dossier, l'Entrepreneur était absent, d'où l'implication directe de l'Administrateur) :

ORDONNE aux Bénéficiaires de communiquer avec l'Administrateur, et en tant que soit possible fixer dans la collégialité, date et heure à laquelle il y aura travaux/inspections aux solins de la toiture et **ADVENANT** constat (découverte/confirmation) d'un vice caché concernant l'assemblage de la membrane au pourtour du parapet de la toiture (absence ou assemblage incomplet ou déficient), les correctifs devront alors être adressés par l'Administrateur et **puisque l'accessoire suit le principal**, si des travaux de réfection sont nécessaires, les frais de correction des pentes au parapet seront à la charge de l'Administrateur **puisque la remise en état doit être, et en tout temps, conforme aux règles de l'art.**

³² GAMM 2007-09-007, 10 janvier 2008, Jeffrey Edwards arbitre (aujourd'hui j.c.s.).

³³ GAMM 2014-16-013, 8 mai 2015, Jean Morissette, arbitre.

³⁴ CCAC S17-110901-NP & S18-090701-NP, 3 juin 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.



[237] Avec déférence, le Tribunal d'arbitrage considère non pertinent dans le présent dossier, vu les faits et le *Règlement* en vigueur avant 2015 applicable au présent dossier, que le nouveau *Règlement* en vigueur depuis 2015 ait ajouté les mots « remise en état » qui n'étaient pas écrits en toutes lettres dans la version d'avant le 1^{er} janvier 2015.

[238] Comme le Tribunal soussigné l'a déjà écrit il y a quatre ans et demi dans l'affaire *Syndicat de la Copropriété Place Gordon – Phase II et Samcon Gordon et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*³⁵ :

[71] Les amendements au *Règlement* en vigueur depuis 2015 peuvent être tout autant des précisions codifiées sur le droit déjà existant et tel qu'appliqué ou bien des élargissements quant à la couverture actuelle du Plan de garantie, ou bien, plus généralement, des nouveaux droits en faveur ou à l'encontre de l'un ou l'autre [...].

[239] Pour tous ces motifs, le Bénéficiaire a droit à la remise en état des lieux après les travaux correctifs et a droit à son recours contre l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, à cette remise en état.

RÉSERVE DES DROITS

[240] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*³⁶ :

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[241] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*³⁷ :

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le *Règlement* n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[242] Dans son arrêt *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*³⁸, la Cour d'appel confirme la coexistence des recours en vertu du *Règlement* et du droit commun, le *Règlement* étant un complément aux garanties du droit commun :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

³⁵ SORECONI 163006001 30 janvier 2017 Roland-Yves Gagné arbitre.

³⁶ 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).

³⁷ 2016 QCCA 2094.

³⁸ 2013 QCCA 1211.



[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, **un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil.** [...].

[243] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits du Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur les éléments de sa réclamation qui n'ont pas été accueillis, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et du droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

EXÉCUTION ET DÉLAIS

[244] Il est de connaissance judiciaire que les bureaux de l'Administrateur, et de plusieurs autres intervenants de l'industrie de la construction, ferment pendant les deux dernières semaines de juillet et pendant deux jours fériés prochains (24 juin et 1^{er} juillet), la présente décision en tiend donc compte.

[245] De plus, le soussigné considère qu'il ne peut pas imposer l'emploi des mêmes acousticiens, ignorant, le tout dit avec respect, d'autant plus qu'ils ne sont pas une partie au dossier ; toutefois, les parties s'étant entendues sur les normes et leur version applicables en matière d'acoustique pour ce bâtiment résidentiel, il sera ordonné que tout acousticien mandaté devra utiliser les mêmes normes et version que celles appliquées par la firme AcoustikaLab dans ses rapports de l'été 2020 (pièces A-11 à A-21).

[246] Quant à l'échéancier des travaux demandé par le Bénéficiaire, les parties devront collaborer, la présente ordonnance va dans ce sens.

[247] Quant aux travaux correctifs, bien que leurs détails soient laissés à l'Entrepreneur, l'Inspecteur-conciliateur a, à bon droit, résumé les dispositions du Code de construction, dont le Tribunal a connaissance judiciaire³⁹ comme tribunal statutaire spécialisé dans le domaine de la construction, et qui se lisent ainsi :

A-9.11.1.1. 1) On ne devrait pas entreprendre de modifications d'une construction sans consulter des spécialistes de l'acoustique

[248] La procureure de l'Entrepreneur a affirmé que cela n'était pas écrit dans la décision du 12 février 2021, n'est-ce pas?

³⁹ « Devant des tribunaux administratifs ou spécialisés ou devant des arbitres, la connaissance judiciaire des faits est encore plus étendue. Les membres de ces tribunaux sont souvent nommés en raison de leurs connaissances et de leur expérience dans un domaine spécialisé. Ils peuvent parfois prendre connaissance d'office des faits qui, sans être connus de tout le monde, sont notoires à l'égard des parties qui plaident devant ces tribunaux » ; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4^e édition, p. 91.



[249] Le Tribunal considère qu'il s'agit ici d'une demande de révision de la décision de l'Administrateur, car la règle de l'art fait partie de l'obligation de l'Entrepreneur et de dire « ce n'est pas écrit dans la décision, n'est-ce pas? » n'est pas pertinent, alors même que la décision de l'Administrateur lui ordonne d'obtenir un certificat d'un acousticien à la fin de ses travaux correctifs.

[250] La Cour d'appel écrit dans l'arrêt *Guistini c. Expo Ornemental Inc.*⁴⁰:

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

[251] Dans l'affaire *Monique Meunier et Coopérative De Travailleurs Les Habitations Apex et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁴¹ notre collègue M^e Johanne Despatis, arbitre, écrit:

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

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

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

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

[252] En réponse à une affirmation de l'Entrepreneur qui est interprétée par le Tribunal comme une demande de révision, à tout le moins, une affirmation erronée quant à la portée de la décision de l'Administrateur, le Tribunal précisera dans son ordonnance la conformité à *A-9.11.1.1. 1)*.

FRAIS

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

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

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

[254] Pour le dossier S21-022303-NP où l'Entrepreneur est le demandeur, l'article 123 du *Règlement* est à l'effet que les frais d'arbitrage sont moitié - moitié, les frais

⁴⁰ 2007 QCCA 417.

⁴¹ GAMM 2009-20-001, 30 septembre 2010, M^e Johanne Despatis, arbitre.



seront donc fixés ainsi⁴², ces frais étant pour la moitié des frais totaux puisqu'il y a eu deux dossiers joints.

[255] Pour le deuxième dossier S21-030401-NP, les Bénéficiaires ayant eu gain de cause partiellement, l'Administrateur sera condamné aux frais d'arbitrage en vertu de l'article 123 pour les frais encourus, ces frais étant pour la moitié des frais totaux puisqu'il y a eu deux dossiers joints, le tout, sujet à ses droits subrogatoires pour cette moitié.

CONCLUSION

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

[257] **DOSSIER S21-030401-NP :**

[257.1] **ACCUEILLE** en partie, la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;

[257.2] **QUANT AUX DEUX MURS MITOYENS (1) mur entre les unités 1300 ET 1300 A et (2) mur entre les unités 1300 E et 1300 D :**

[257.2.1] **RETOURNE** le dossier à l'Administrateur ;

[257.2.2] **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, de faire procéder d'ici au vendredi 20 août 2021 inclusivement, à la vérification technique de l'acoustique pour les bruits aériens seulement aux quatre endroits suivants et dans le cadre suivant :

257.2.2.1. pour le mur mitoyen 1300 et 1300 A,

257.2.2.1.1. 1. au rez-de-chaussée ;

257.2.2.1.2. 2. dans la chambre à coucher (2^e étage) ;

257.2.2.2. pour le mur mitoyen du 1300 E et 1300 D,

257.2.2.2.1. 3. au rez-de-chaussée ;

257.2.2.2.2. 4. au sous-sol,

le tout à l'endroit déterminé par l'acousticien **en accord avec** le(s) copropriétaire(s) du 1300 et 1300 E, selon le mur en cause ;

257.2.2.3. **EFFECTUÉS PAR** la même firme d'acousticiens ou un autre acousticien :

257.2.2.3.1. qui **UTILISERA LES MÊMES NORMES ET MÊME VERSION** que celles utilisées aux rapports d'acoustique pièces A-11 à A-21 ;

⁴² Le soussigné réitère sa décision à ce sujet (voir les paragraphes [469] et suivants) rendue dans 3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.



257.2.2.3.2. qui n'acceptera le mandat que s'il peut produire son rapport dans les trente jours de ses tests et que s'il peut s'engager à le produire dans ce délai ;

[257.2.3] **ORDONNE** à l'Administrateur, dans les trente jours de la réception des rapports d'expert, de statuer et rendre une nouvelle décision suite à ces quatre tests sur la déficience acoustique alléguée par le Bénéficiaire à ces endroits ;

[257.2.4] **ORDONNE** que tous les délais à être ordonnés, le cas échéant, par l'Administrateur à l'Entrepreneur soit **DÉCLARÉ** délai de rigueur à défaut de quoi, l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur, devra immédiatement prendre en charge le parachèvement des travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai, selon la règle de l'art et l'obligation de résultat, dans un délai supplémentaire de soixante (60) jours ;

[257.2.5] **DÉCLARE** que les délais stipulés dans la présente ordonnance sont des délais de rigueur ;

[257.3] **QUANT À LA VERSION APPLICABLE DU RÈGLEMENT :**

[257.3.1] **DÉCLARE** que la version applicable du *Règlement* au Syndicat Bénéficiaire quant à ce bâtiment résidentiel est la version d'avant le 1^{er} juillet 2015 ((L.R.Q. c. B-1.1, r. 0.2) ;

[257.3.2] **DÉCLARE** que la dénonciation écrite du Bénéficiaire de mars 2016 et la réclamation de mai 2016 ont été produites en conformité avec la version applicable du *Règlement* et **REJETTE** les demandes de rejet de l'Entrepreneur et de l'Administrateur sur la base du délai de dénonciation ;

[257.4] **QUANT AUX FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT, RELOGEMENT, ENTREPOSAGE, ET RESPONSABILITÉ EN CAS DE DOMMAGES LA RÉPARATION DES DOMMAGES MATÉRIELS CAUSÉS PAR LES TRAVAUX CORRECTIFS ;**

[257.4.1] **REJETTE** la réclamation du Bénéficiaire contre l'Administrateur du plan de garantie pour les frais à venir de déménagement, relogement, d'entreposage, et responsabilité en cas de dommages et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs (sauf pour la remise en état de lieux, sous-paragraphe [257.5]) ; et

[257.4.2] **RÉSERVE** le droit du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa réclamation à ce sujet contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;



[257.5] QUANT À LA DEMANDE DE REMISE EN ÉTAT DES LIEUX :

[257.5.1] **ACCUEILLE** la demande du Bénéficiaire d'ordonner que les travaux correctifs inclus, la remise en état des lieux ; et

[257.5.2] **ORDONNE** que les travaux correctifs, autant en vertu de la décision du 12 février 2021 que, le cas échéant, ceux ordonnés dans toute décision de l'Administrateur à venir suite à la présente, inclus la remise en état des lieux conformément aux règles de l'art ;

[257.6] QUANT À LA DEMANDE D'ÉCHÉANCIER POUR TOUS LES TRAVAUX CORRECTIFS À VENIR :

[257.6.1] **CONSIDÉRANT** que l'Entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il existe entre ce dernier et l'Administrateur et le Bénéficiaire aucun lien de subordination, que le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartiennent à l'Entrepreneur (*in fine* article 2099 du Code civil du Québec), sujet à son obligation de résultat, incluant la règle de l'art et sujet à l'ordonnance au paragraphe [258.4], **ORDONNE** à l'Entrepreneur directement ou par l'intermédiaire de tout intervenant d'informer le président du Syndicat Bénéficiaire de leur présence à venir sur les lieux, en divulguant (1) l'identité de l'intervenant (2) l'objet (3) la date et (4) l'heure ou la période de sa présence **ET** que le choix des dates pour l'exécution des travaux soit arrêté d'un commun accord ;

[257.7] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, frais qui consistent en la moitié des frais totaux de l'arbitrage pour les deux dossiers réunis, à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.* (l'Administrateur) conformément au *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[257.8] **RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.* ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, vu la preuve dans ce dossier et conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement* ;

[258] DOSSIER S21-022303-NP :

[258.1] **CONSTATE** et **DÉCLARE** que l'Entrepreneur n'a pas retiré sa demande d'arbitrage ;

[258.2] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;



[258.3] **DÉCLARE** que la dénonciation écrite du Bénéficiaire de mars 2016 et la réclamation de mai 2016 ont été produites en conformité avec la version applicable du *Règlement* et **REJETTE** les demandes de rejet de l'Entrepreneur et de l'Administrateur sur la base du délai de dénonciation ;

[258.4] **ORDONNE** que tous les travaux correctifs, autant ceux mentionnés dans la décision de l'Administrateur du 12 février 2021, et, le cas échéant, dans la décision à venir suite aux tests d'acoustique cités au sous-paragraphe [257.2], soient effectués après consultation avec un acousticien ;

[258.5] **CONDAMNE** l'Entrepreneur et l'Administrateur du Plan de Garantie à payer chacun la moitié à parts égales des frais d'arbitrage encourus dans ce dossier, frais qui consistent à la moitié des frais totaux de l'arbitrage pour les deux dossiers réunis.

Montréal, le 14 juin 2021



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureurs :

BÉNÉFICIAIRE :
M^e Nicolas Melillo
Zaurrini Avocats

ENTREPRENEUR :
M^e Lucia Salvatore
Salvatore Avocats

ADMINISTRATEUR :
M^e Marc Baillargeon
Contentieux des garanties

Autorités :

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

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

9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).



Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc., SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre.

Pierre Lamarre et Société en commandite Lofts Angus : Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat inc. CCAC, S16-102501-NP, 8 septembre 2017, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

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

Geneviève Leclerc c. Les Constructions du Sous-Bois (MP) Inc. et La Garantie Habitations du Québec Inc. (La Garantie Qualité Habitation) CCAC S12-070301-NP, 6 novembre 2013, M^e Reynald Poulain, arbitre.

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

Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.).

Giguère c. Construction Duréco inc. 2019 QCCA 2179;

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

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

Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépál c. Claveau & Fils Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc., CCAC S20-061901-NP, 2 novembre 2020, Roland-Yves Gagné arbitre.



Ponone et Syndicat de la Copropriété 7615, rue Lautrec, Brossard c. Habitations Signature et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., Soreconi 080730001, 3 novembre 2008, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

Pricewaterhousecoopers Inc. c. Chamberland 2018 QCCS 4948 (Bernard Tremblay, j.c.s.)

Pricewaterhousecoopers Inc. c. Desjardins 2019 QCCS 513 (J. Sébastien Vaillancourt, j.c.s.).

Garantie Habitation du Québec Inc. c. Masson, J.E. 2002-1378, par. 3 (C.S.).

Pierre André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 4e édition, Les Éditions Thémis Inc., Montréal, 2009.

Patrice Garant *Droit administratif*, 7^e édition, Éditions Yvon Blais, Montréal, 2017.

Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. Garantie habitation du Québec inc. 2018 QCCS 881 (Élaine Poisson, j.c.s.).

Les Habitations Signature Inc. et Peter Folco et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., GAMM 2007-09-007, 10 janvier 2008, Jeffrey Edwards arbitre (aujourd'hui j.c.s.).

Lebrun c. 9229-8926 Québec Inc. et La Garantie Abritat Inc., GAMM 2014-16-013, 8 mai 2015, Jean Morissette, arbitre.

Syndicat du 2685 de Rushbrooke c. Les Développements Immobiliers BCG Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc., CCAC S17-110901-NP & S18-090701-NP, 3 juin 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

Syndicat de la Copropriété Place Gordon – Phase II et Samcon Gordon et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, SORECONI 163006001, 30 janvier 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).

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

Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de) 2013 QCCA 1211.

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

Guistini c. Expo Ornamental Inc. 2007 QCCA 417.

