

**ARBITRAGE SELON LE  
RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)

**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DOSSIER NO : S10-020901-NP

**LES ENTREPRISES CHAPAM LTÉE**  
(L'« ENTREPRENEUR »)

c.

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS  
NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
(L'« ADMINISTRATEUR »)

et

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES CONDO "SO" PHASE 2**  
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur:	M <sup>e</sup> Rafaella Mastromonaco Maxime Lachance François J. Bramucci Colin Fraser
Pour l'Administrateur:	M <sup>e</sup> Luc Séguin Marc-André Savage
Pour le Bénéficiaire:	Isabelle Parenteau
Date d'audition:	26 novembre 2010
Date de la décision:	10 décembre 2010
Lieu de l'audition:	Palais de Justice de Montréal 1 est, rue Notre-Dame Montréal (Québec) Salle 14.10

---

Description des Parties :

Entrepreneur :

Les entreprises Chapam Ltée  
a/s Monsieur François J. Bramucci  
3667 ouest, boulevard Gouin  
Montréal, Qc.  
H3M 1B5

Procureur de l'Entrepreneur:

M<sup>e</sup> Raffaele Mastromonaco  
500 Place d'Armes, bureau 2920  
Montréal, Qc.  
H2Y 2W2

Administrateur :

M<sup>e</sup> Luc Séguin  
Savoie Fournier  
Contentieux de l'APCHQ  
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine,  
Anjou, Qc.  
H1M 1S7

Bénéficiaire :

Syndicat des Copropriétaires Condo " SO" Phase 2  
a/s Madame Isabelle Parenteau  
1980 rue Auguste Cantin  
Condo 401  
Montréal, Qc.  
H3K 1C2

## MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en date du 2 septembre 2010, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le même jour, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 13 octobre 2010.

Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

## HISTORIQUE DU DOSSIER

L'immeuble est situé au 1980/1984, rue Augustin-Cantin, à Montréal.

Le 25 mai 2009 eut lieu la réception des parties communes.

Les 6 octobre 2008 et 29 septembre 2009, l'Administrateur a reçu des réclamations écrites.

Le 26 janvier 2010, l'Administrateur rend une décision (Pièce A-1).

Le 15 mars 2010, l'Administrateur rend une autre décision (Pièce A-2) qui est un addendum à la précédente.

Le 16 août 2010, l'Administrateur rend une autre décision (Pièce A-5).

Le 2 septembre 2010, l'Entrepreneur transmet un avis d'arbitrage, reçu par le CCAC le même jour, concernant « la décision numéro 2. concernant de l'insonorisation » de la décision du 16 août. (Pièce A-15).

Le 8 septembre 2010, le CCAC notifie la demande d'arbitrage aux parties.

Les pièces A-1 à A-6 ont été produites par l'Administrateur du consentement des parties. A l'audience, l'Entrepreneur a produit les pièces E-1 à E-3.

## LES FAITS

- [1] Le Bénéficiaire envoya un avis à l'Administrateur daté du 18 septembre 2008, reçu le 6 octobre 2008, concernant, entre autres, l'insonorisation des murs et des plafonds.
- [2] Le 29 septembre 2009, l'Administrateur reçoit un avis du Bénéficiaire daté du même jour concernant, entre autres, l'insonorisation.
- [3] Le 26 janvier 2010, l'Administrateur décidait, entre autres :

### 2. Insonorisation des murs et plafonds

#### Les faits

Le syndicat dénonce un degré d'insonorisation insuffisant des murs et planchers mitoyens, soit entre les entrées communes, ainsi qu'entre les unités.

L'inspection a permis d'effectuer des tests acoustiques sommaires entre différentes unités du 1980, lesquels démontrent, pour le plancher du quatrième niveau, un indice de perte de transmission du bruit aérien de 59 et pour les murs du troisième et quatrième niveaux, un indice variant de 55 à 56, donc des indices supérieurs à la valeur de 50 exigée par le code en vigueur.

Des tests ont également été effectués entre l'entrée commune du 1980 et les unités 101 et 202, lesquels démontrent un indice de perte de transmission du bruit aérien variant de 41 à 43, donc largement inférieur à la valeur de 50 exigée par la réglementation [...]

#### Analyse et décision (points 2 à 4)

De l'avis de l'administrateur, les situations observées lors de l'inspection rencontrent tous les critères de la malfaçon [...] (page 4)

Par tous ces motifs, l'Administrateur :

ACCUEILLE la demande de réclamation du syndicat pour les points 1 à 4.

ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis en ce qui a trait aux points 2 à 4, et ce, dans un délai de trente (30) jours suivant réception de la présente [...] (page 6).

- [4] L'Entrepreneur n'a pas alors demandé d'arbitrage pour cette décision.
- [5] Le 15 mars 2010, l'Administrateur produit une autre décision qui « se veut un complément à la décision rendue », l'addendum faisant « partie intégrante de la décision émise le 26 janvier 2010 ».
- [6] Dans cet addendum, les deux paragraphes suivant sont ajoutés au point 2 – Insonorisation des murs et plafonds

L'inspection a également permis de constater que certains éléments présents dans les aires communes, tels que les escaliers, la porte d'entrée et la sonnette de l'entrée, produisent une part importante des bruits perceptibles à l'intérieur des unités adjacentes.

L'entrepreneur devra corriger l'isolement acoustique des murs mitoyens ne respectant pas la réglementation, tout en s'assurant que les bruits provenant des escaliers, portes et sonnettes du 1980 et du 1984 sont d'un niveau acceptable lorsque perçus à l'intérieur des unités. (page 2)

[7] L'Entrepreneur n'a pas alors demandé d'arbitrage de cet addendum.

[8] Le 16 août 2010, l'Administrateur rend une autre décision « à la suite de la décision de l'Administrateur émise le 26 janvier 2010 et à l'addenda émis le 15 mars 2010 », le Bénéficiaire indiquant « que certains travaux restaient à être exécutés alors que d'autres seraient insatisfaisants ».

[9] Au point 2, Insonorisation, il écrit :

Les faits

L'inspection a permis d'observer les travaux effectués au niveau des murs mitoyens séparant les unités des entrées communes en compagnie de M. Yvon Lefebvre, acousticien.

Il a été constaté que les murs en question sont constitués d'une épaisseur de panneaux de gypse fixés à des barres résilientes, de montants de bois 2 po x 4 po accompagnés de laine isolante et de deux autres épaisseurs de gypse auxquels on avait ajouté de nouvelles barres résilientes accompagnées d'une épaisseur de gypse supplémentaire.

Selon M. Lefebvre, les travaux effectués ne pouvaient permettre d'augmenter suffisamment la résistance aux bruits aériens des murs mitoyens et pourraient même l'avoir affectée.

Toujours selon M. Lefebvre, la méthode corrective la plus simple dans les circonstances serait :

- d'ajouter deux épaisseurs de gypse type x ½ po du côté intérieur des unités, lesquels seraient fixés aux barres résilientes sans les court-circuiter;
- d'ajouter un bourrelet d'étanchéité CF-10 d'Unique aux portes des unités.

L'entrepreneur devra donc prendre en compte les recommandations mentionnées et transmettre au syndicat ainsi qu'à l'administrateur une proposition corrective complète comprenant un échéancier détaillé ainsi que l'identité du sous-traitant qui devra l'exécuter, et ce, dans un délai de quinze (15) jours suivant réception de la présente.

La proposition de méthode corrective en question devra s'appliquer aux murs mitoyens ayant déjà fait l'objet de correctifs ainsi que ceux situés de part et d'autre de l'escalier intérieur commun.

L'entrepreneur devra également effectuer les travaux correctifs nécessaires afin de réduire à un niveau acceptable les bruits provenant de l'escalier, des portes d'entrée et des sonnettes, et ce, dans un délai de trente (30) jours suivant réception de la présente. (page 2)

[10] L'Entrepreneur conteste la décision du 16 août 2010 (pièce A-6)

Suite au rapport reçu de l'APCHQ le 16 août dernier, nous avons décidés d'aller en appel de la décision numéro 2. concernant de l'insonorisation.

[11] L'Administrateur suggère une valeur en litige de \$13,500, corroborée par l'Entrepreneur et acceptée le Bénéciaire.

## LA PREUVE

### Maxime Lachance

- [12] Maxime Lachance est le directeur de tous les projets immobiliers de l'Entrepreneur. Il fait la supervision des chantiers et le suivi avec les sous-traitants.
- [13] Il affirme avoir respecté les plans, où la composition des murs étaient très clairement définie.
- [14] Il avait soumis ces plans à l'Administrateur, qui n'a fait aucun commentaire quant à la composition des murs. De plus, affirme-t-il, pendant la construction, à toutes les étapes, il y a eu une inspection de l' Administrateur.
- [15] Il ajoute que suite à une plainte par le représentant du Syndicat-Bénéciaire quant à l'insonorisation, un expert a été engagé et il y eu un rapport sur l'insonorisation, à l'effet qu'il y avait une lacune dans les corridors communs.
- [16] Comme on peut le voir à la page 4 de la première décision, point 2, 3<sup>e</sup> paragraphe, le problème se situait seulement au rez de chaussée et aux unités citées.
- [17] Suite aux tests d'insonoration, une décision a été émise, sans préciser par écrit ce qu'étaient les travaux à être effectués. Pour cette raison, l'Entrepreneur s'est référé au Code du Bâtiment pour déterminer les travaux correctifs.
- [18] Même si à l'origine, la composition des murs respectait les plans initiaux, dans un geste de bonne foi, il a pris l'initiative de ne pas aller en appel de la première décision de l'Administrateur et de faire des travaux correctifs à ses frais; il a ajouté une feuille de gypse et une barre résiliente, et il a fait des correctifs à la porte d'entrée. Pour les murs, il a jouté une feuille de gypse de 5 / 8 ou un demi pouce, à son avis, la composition des murs était alors meilleure que ce que les plans initiaux avaient prévus. À la fin, il y avait 4 feuilles de gypse et 2 barres résilientes.
- [19] Ces travaux additionnels ont été effectués par un sous-traitant (Constructions Normand Vachon) sans sa présence. Il est allé voir par la suite – des travaux avaient été faits dans tout le hall d'entrée, pour les unités 101-102 et 201-202. Rien n'a été fait dans la cage d'escalier car la première décision ne parlait principalement que de la porte d'entrée.
- [20] Questionné s'ils ont fait des correctifs dans le panneau électrique (ou d'alarme incendie), il répond qu'il ne le sait pas, qu'il n'y avait rien dans le rapport de l'acousticien (note : ainsi qualifie-t-il les informations contenues dans la première décision de l'Administrateur) à ce sujet.

- [21] L'Entrepreneur n'a effectué aucun test d'indice de transmission du son après avoir terminé ses travaux correctifs « car nous avons respecté les plans et avec les correctifs on était sûr d'avoir respecté le Code du Bâtiment ». Le sous-traitant qui a fait les correctifs n'a pas fait de test non plus car ce n'était pas son mandat.
- [22] Pour sa part, l'Entrepreneur avait totalement réglé le problème d'insonorisation soulevée par la première décision de l'Administrateur, en conformité avec le Code du Bâtiment.

### François J. Bramucci

- [23] Monsieur François J. Bramucci témoigne à l'effet que c'est lui qui a supervisé les travaux correctifs. On a ajouté de la laine dans le cadrage des portes d'entrée pour les isoler. Il mentionne que les photos prises et produites en A-3 montrent les travaux correctifs (paragraphe [26], *infra*).
- [24] Par la suite, il y eu une inspection en présence de François J. Bramucci, le représentant de l'APCHQ (Marc-André Savage), Yvon Lefebvre acousticien et la représentante du Syndicat (Bénéficiaire).
- [25] C'est à ce moment qu'il rencontre Monsieur Lefebvre, acousticien. Monsieur Lefebvre ne fera aucun test avec des appareils. Monsieur Bramucci ajoute  
lors de la visite, l'acousticien a fait un test auditif, sans utiliser d'appareil. Même si je lui ai demandé [nos ajouts : de faire un test avec un appareil] il m'a dit que ce n'était pas nécessaire, car à l'oreille il constatait qu'il n'y avait pas d'amélioration.
- [26] « Sous la pression » des gens présents, il a demandé à ouvrir les murs dans l'aire commune, pour constater que le Code du Bâtiment était respecté. En effet, on voyait bien l'épaisseur de gypse et la barre résiliente ajoutées. Si les gens présents prétendaient qu'il avait procédé avec malfaçon, il leur avait prouvé que ce n'était pas le cas lors de l'ouverture des murs.
- [27] Malgré tout, l'acousticien ne fera aucun test : « l'acousticien a dit que malgré l'ajout cela ne changeait rien ».
- [28] Le témoin croit que l'épaisseur du gypse posé était d'un demi pouce, même s'il n'a pas pris la mesure. S'il n'a pas pris la mesure, c'est qu'il s'attendait à ce que l'Administrateur procède à des tests d'insonorisation.
- [29] Il ajoute que le témoin expert de l'Entrepreneur à l'audience Colin Fraser n'était pas présent lors de cette inspection.

### Colin Fraser

- [30] Le Tribunal a reconnu Monsieur Colin Fraser, membre de l'Ordre des Architectes, comme témoin expert en tant qu'architecte.
- [31] Il a rédigé le rapport daté du 17 septembre 2010, coté E-1 :

La présente est pour confirmer que l'indice de la transmission du son des murs types décrits ci-dessous sont conformes aux exigences du Code de Construction 2005 Section 9.11 isolement de transmission du son qui exige un indice de transmission su son d'au moins 50.

1. Mur mitoyen entre les logements (Tableau A-9 10.3.1.A CCQ W6d)

Colombage 2 x 6 @ 12" c/c

2 plaques de plâtre ½" type x chaque côté

Barre résiliente une côté @ 16" c/c

Laine isolante 5 ½

Indice de transmission du son 55

2. Mur escalier/corridor (Tableau A-9.10.3.1.A CCQ W6d)

Colombage 2 x 4 @ 16" c/c

2 plaques de plâtre ½" type x chaque côté

Barre résiliente une côté @ 16" c/c

Laine isolante 3 ½

Indice de transmission 55.

- [32] Suite aux spécifications de la composition des murs données par le représentant de l'Entrepreneur Maxime Lachance, il conclut en regardant les équivalences au tableau contenu dans le Code du Bâtiment, que l'indice de transmission doit être de 55, alors que l'article 9.11.2.1 donne comme minimum acceptable 50.
- [33] Pour lui, la situation que l'on retrouve dans son rapport E-1 est égale à ce qu'il a trouvé dans le Code du Bâtiment.
- [34] Il produit les tableaux en annexe (appendice) dans le Code du Bâtiment en E-2 et E-3. Il ajoute que le tableau qu'il utilise n'est pas seulement en fonction des plans originaux mais aussi après que les travaux correctifs ont été complétés car il y a une autre couche de gypse. Il précise que dans le « livre de recettes » qui est le Code du Bâtiment, on ne trouve pas toujours la même composition que ce qui est recherché, mais logiquement, avec plus d'isolant, il conclut que le mur a une cote de W6d, et l'indice de transmission du son est supérieur à 55.
- [35] Il précise que les plans initiaux, sans les correctifs apportés suite à la première décision de l'Administrateur, donnait un indice de 51.
- [36] Il ne s'est pas rendu sur les lieux pour faire ce rapport, il n'a pas rédigé les plans originaux, il n'a jamais vu la composition des murs, mais « c'est le Code du Bâtiment du Québec qui dit que avec ces spécifications on aura un indice de transmission comme cela ».
- [37] Le procureur de l'Administrateur lui a demandé s'il avait une connaissance personnelle de la composition du mur, il répond par la négative, disant que « c'est Monsieur [Maxime] Lachance qui a dit voici comment cela a été construit ».
- [38] Le procureur de l'Administrateur a aussi demandé si son opinion tenait compte des faiblesses qui pourraient y avoir dans le mur, la réponse fut également négative – « je ne suis pas allé sur place je ne sais pas exactement comment c'est construit ». De toutes façons, il y a toujours des trous dans un mur, comme les



prises électriques, « pour moi il faut faire attention aux trous, je n'ai pas fait l'inspection, s'il y a un trou dans un mur il faut ajouter plus d'isolant ».

### Marc-André Savage

- [39] L'Inspecteur- conciliateur affirme qu'il a fait des tests d'indice de transmission du son suite à une lettre des bénéficiaires qui se plaignaient du bruit dans les unités et entre les unités et les espaces communes.
- [40] Il n'est pas ingénieur de son ou d'acoustique mais a subi une formation en acoustique.
- [41] Il fit lui-même sur place des tests avec son équipement pour s'assurer que l'indice de transmission de 50 prévu à l'article 9.11.2.1 du Code du Bâtiment (édition de 1995) était respecté.
- [42] L'indice était respecté partout (plancher du 3<sup>e</sup> et du 4<sup>e</sup>, etc.) sauf pour les unités 101 et 202 et certaines aires communes (voir ses décisions, *supra*).
- [43] Il précise que d'une façon générale, dans le cas d'une première décision, l'Administrateur laisse à l'Entrepreneur le choix des moyens puisqu'il est celui qui connaît le mieux son immeuble.
- [44] L'Entrepreneur n'a pas consulté l'Administrateur pour le choix de ces moyens.
- [45] Suite aux travaux correctifs de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire lui a signalé qu'il n'était pas satisfait. Il a donc demandé à l'acousticien Yvon Lefebvre de l'accompagner sur les lieux pour faire les constatations et faire les recommandations appropriées pour régler le problème. Il avait déjà fait appel à cet acousticien dans des dossiers similaires dans le passé et ajoute qu'à son avis, c'est un des acousticiens les plus reconnus dans la région de Montréal.
- [46] Il a d'abord demandé de décrire les travaux, et fit des ouvertures exploratoires.
- [47] Il dit qu'il n'y eu aucuns travaux pour les murs de l'escalier. A sa connaissance, il n'y eut aussi aucun correctif au pourtour de la porte d'entrée qui donne sur le trottoir, mais il y en aurait eu autour des portes des unités. Il reste des travaux à faire.
- [48] Il considère inutile de faire des tests d'indice de transmission du son supplémentaires, car les travaux correctifs avaient été faits seulement sur une partie.
- [49] Il confirme que le but de cette deuxième rencontre (celle avec Yvon Lefebvre) visait à évaluer si la situation décrite dans la première décision avait été corrigée, et non, de faire d'autres tests d'indices de transmission « le but de la rencontre n'était pas d'évaluer les travaux mais d'évaluer si les travaux [exigés par la première décision] avaient été complétés », or, ils ne l'étaient pas, comme pour le panneau d'alarme incendie.

- [50] Il ajoute qu'il n'était pas nécessaire de faire ces tests car les correctifs étaient incomplets, admettant qu'il n'y aurait eu aucun préjudice pour les parties s'il avait fait des tests de transmission de son supplémentaires lors de l'inspection
- [51] Pour lui, l'ajout de la barre résiliente et du gypse n'était pas suffisant pour faire passer un indice de transmission de son de 41 à 50, la marge était trop grande.
- [52] Il admet aussi que la solution proposée par l'acousticien, soit d'avoir au final un total de 6 feuilles de gypse au lieu de 4, est quelque chose de rarement vu.

### Isabelle Parenteau

- [53] Pour sa part, la représentante du Bénéficiaire témoigne à l'effet que les membres du Syndicat Bénéficiaire « n'ont perçu aucune amélioration quant au bruit qu'on entend dans l'entrée et la résonance est plus grande ».
- [54] Elle admet que des travaux correctifs ont été faits dans les cadres des portes privatives des unités concernés, mais que tant que les portes seront mal ajustées les problèmes de bruit seront toujours aussi significatifs.

## LES PLAIDOIRIES

### L'Entrepreneur

- [55] L'Entrepreneur plaide avoir construit un immeuble de résidences en copropriété et non, un « salon de son ». C'est le Code du Bâtiment qui dit quels sont les matériaux à utiliser pour atteindre un niveau de performance ou d'indice de transmission du son. Il a soumis ses plans décrivant les travaux à l'Administrateur et ce dernier n'a demandé rien d'autres. L'Entrepreneur signale que les plans sont approuvés par l'Administrateur, qui envoie des inspecteurs pendant les travaux.
- [56] Il plaide que le propriétaire d'une unité de copropriété doit pouvoir vivre avec une certaine dose de bruit, sinon, il faut s'acheter une maison unifamiliale. Au rez-de-chaussée, il y a nécessairement du bruit car c'est la porte d'entrée principale – tout le monde se plaint du bruit, c'est une question subjective, la preuve étant que l'Inspecteur a fait des tests au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> niveaux et n'avait trouvé aucun problème pour la transmission du son.
- [57] Il ajoute que l'Inspecteur conciliateur est un conciliateur, c'est une personne qui doit écouter les parties, autant l'Entrepreneur que le Bénéficiaire. Si le conciliateur avait été impartial, ce dernier aurait demandé à un expert indépendant pour contrôler l'efficacité des travaux mais à la place, le conciliateur a fait venir un expert qui avait un mandat incompatible avec le devoir d'impartialité. Cet expert n'avait pas été mandaté pour faire un test, l'Inspecteur n'avait pas amené son équipement, et il n'y aurait eu aucun préjudice de faire les tests et cela démontre que l'Inspecteur avait déjà une idée préconçue et l'expert ne fut amené sur les lieux que pour faire la parade (« faire du window dressing »). L'Administrateur n'a pas le droit de présumer de la culpabilité de l'Entrepreneur.

- [58] L'Entrepreneur reproche à l'Administrateur de lui demander de faire des travaux correctifs supplémentaires sans faire de test sur les premiers travaux correctifs pour voir si les premiers travaux ont corrigé la question. De plus, les recommandations de l'expert acousticien viennent d'un expert qui n'a pas fait de test non plus. Et la solution proposée, qui finira avec 6 feuilles de gypse sur les murs, est rarement vue dans l'industrie. Enfin, il proteste du fait que c'est la première fois à l'audience que l'on signale un problème d'insonorisation au niveau du panneau d'alarme incendie.
- [59] Il reproche à l'Administrateur d'avoir jugé que les tests démontraient que des travaux correctifs devaient être faits, mais de refuser par la suite de faire d'autres tests pour voir si les travaux correctifs avaient réglé le problème.
- [60] Enfin, il est impossible d'alléguer que les travaux correctifs n'ont eu aucun effet sur le problème à régler.

### L'Administrateur

- [61] Pour l'Administrateur, l'Entrepreneur, ayant déposé une demande d'arbitrage d'une décision de l'Administrateur, a le fardeau de démontrer que cette décision est mal fondée en faits et en droit.
- [62] Il conclut qu'il ne s'est pas déchargé de ce fardeau. L'Entrepreneur reprochant à l'Administrateur de ne pas avoir fait de test lors de la deuxième inspection, il aurait été facile de se décharger du fardeau de preuve en faisant les tests lui-même et de démontrer que les travaux correctifs rendaient les lieux conformes au Code du Bâtiment comme le demande l'Administrateur – or il ne l'a pas fait et on n'a pas cette preuve.
- [63] La seule preuve de l'Entrepreneur est un tableau qui indique que si la composition d'un mur est telle qu'indiquée au tableau, alors on a tel indice de transmission du son.
- [64] Il ajoute que, toutefois, la preuve à l'audience a plutôt révélé que la composition des murs n'étaient pas celles indiquées à la lettre du 17 septembre 2010 (pièce E-1).
- [65] Pour lui, la preuve indique que la composition W6d du tableau produit en E-3 n'est pas du tout la composition retrouvée dans le bâtiment.
- [66] L'Entrepreneur a une obligation de résultat. L'Administrateur fait des recommandations, que l'Entrepreneur soit d'accord ou non, il doit afficher le résultat.
- [67] Les travaux correctifs effectués sont incomplets, il y a des problèmes dans le mur, comme pour le panneau d'alarme incendie et il n'y a aucun ajout de gypse dans la cloison, l'Administrateur était bien fondé de ne pas faire de tests de son supplémentaires.

[68] Quant aux plans initiaux, c'est l'alinéa 10 de l'Annexe 2 qui oblige qu'il soit remis à l'Administrateur, il n'y a nulle part d'obligations pour l'Administrateur quant aux plans, sauf de s'assurer qu'ils sont signés par un professionnel du bâtiment.

### Le Bénéficiaire

[69] La Bénéficiaire ajoute quant à elle que si Colin Fraser a confirmé que l'ajout de gypse augmentait l'indice de transmission de son de 3 ou 4, et que l'indice était ainsi majoré de 51 à 54, dans le présent cas, l'indice initial étant de 43, en ajoutant 4, on arrivait à un indice de 47, insuffisant par rapport à celui de 50.

## LE DROIT

[70] L'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

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

[71] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* (AZ-50285725 du 15 décembre 2004) a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

## ANALYSE ET DÉCISION

[72] Il ne s'agit pas d'une demande d'arbitrage de la première décision de l'Administrateur du 26 janvier 2010 qui concluait à la malfaçon mais bien de la deuxième décision, consécutive à la première, qui traite des travaux correctifs.

[73] La première décision, rendue le 26 janvier 2010, qui conclut que l'insonorisation constituait de la malfaçon, n'a pas fait l'objet d'une demande d'arbitrage – l'Entrepreneur est d'ailleurs hors le délai de 30 jours prévu à l'article 35 du *Règlement* pour en demander la révision par un Tribunal d'arbitrage, et cette première décision continue donc de lier les parties.

- [74] Bien que l'Entrepreneur ait plaidé de façon indirecte que la première décision du 26 janvier 2010 était fautive, il n'a produit aucune demande formelle d'arbitrage de la décision du 26 janvier avec l'ajout du 15 mars 2010, ni de demande de prolongation du délai de 30 jours prévu à l'article 35 du Règlement, délai qui, bien que n'étant pas de rigueur, est expiré depuis longtemps. Sa demande d'arbitrage du 2 septembre 2010 mentionne bien la décision du 16 août 2010.
- [75] La question qui est au coeur du débat est donc de savoir si la décision rendue par l'Administrateur le 16 août 2010 fut bien rendue conformément au *Règlement* et si elle doit être maintenue.

#### Fardeau de la preuve

- [76] L'Entrepreneur allègue qu'il appartient à l'Administrateur de prouver en faisant les tests de transmission du son appropriés qu'il ne s'est pas conformé à la première décision.
- [77] L'Entrepreneur, par le témoignage de ses représentants et les représentations de son procureur, a convaincu le Tribunal de sa bonne foi. Cependant, puisque l'Entrepreneur conteste le bien fondé de la décision de l'Administrateur, le fardeau de la preuve repose sur l'Entrepreneur, sa position est contraire aux dispositions du Code Civil contenues à l'article 2803 du Code Civil :
- Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
- Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.
- [78] D'une part, le préposé de l'Entrepreneur François J. Bramucci affirme :
- lors de la visite, l'acousticien a fait un test auditif, sans utiliser d'appareil. Même si je lui ai demandé [*nos ajouts : de faire un test avec un appareil*] il m'a dit que ce n'était pas nécessaire, car à l'oreille il constatait qu'il n'y avait pas d'amélioration [...] l'acousticien a dit que malgré l'ajout cela ne changeait rien.
- [79] La décision de l'Administrateur du 16 août 2010 cite l'expert dans des termes semblables :
- Selon M. Lefebvre, les travaux effectués ne pouvaient permettre d'augmenter suffisamment la résistance aux bruits aériens des murs mitoyens et pourraient même l'avoir affectée.
- [80] Cet expert a déjà été reconnu comme expert en acoustique par un Tribunal d'arbitrage dans le cas d'un arbitrage prévu par le *Règlement*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> *Les Habitations La Rémoise inc. et Les Constructions De Castel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* (GAMM : 2009-09-015, 19 février 2010, Claude Dupuis, arbitre, AZ-50619558.

- [81] L'Entrepreneur admet donc qu'un expert acousticien lui a dit que ses travaux correctifs n'avaient pas apporté d'amélioration, donc que le rendement acoustique est encore en deçà des exigences du Code du Bâtiment, donc que la malfaçon constatée dans la décision du 26 janvier 2010 avec son addendum du 15 mars 2010 n'a pas été corrigée.
- [82] Pour se décharger de son fardeau de preuve, l'Entrepreneur apporte le témoignage d'un architecte qui n'est jamais allé sur les lieux, qui n'a pas vu les travaux correctifs, qui n'a pas vu de ses yeux la composition des murs, qui n'a pas vu si les murs avaient des faiblesses, alors même que l'Administrateur nie que la composition des murs décrite par l'architecte soit celle retrouvée sur les lieux.
- [83] Clairement, l'Entrepreneur n'a pas rempli ses obligations décrites à l'article 2803 C.c.q. – il ne s'est pas acquitté de son fardeau de la preuve et n'a pas prouvé qu'il était arrivé au résultat prévu par le Code du Bâtiment, exigé par la première décision du 26 janvier 2010 avec l'ajout du 15 mars 2010.

#### Le détail des travaux à effectuer

- [84] L'Entrepreneur reproche à l'Administrateur de ne pas lui avoir donné les détails des travaux correctifs à effectuer lors de sa première décision du 26 janvier 2010 – ainsi, l'Administrateur ne serait pas justifié de se plaindre des travaux décidés par l'Administrateur.
- [85] L'Administrateur a précisé qu'il préférerait qu'il en soit ainsi lors d'une première décision, puisque l'Entrepreneur est celui qui connaît le mieux son immeuble.
- [86] La position de l'Administrateur est conforme aux dispositions de l'article 2909 du Code civil du Québec – le choix de moyens appartient à l'Entrepreneur:
- L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.
- [87] Si l'entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution de contrat, son obligation de se conformer au Code du Bâtiment en est une de résultat.
- [88] Dans l'affaire *Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)*<sup>2</sup>, le tribunal écrit :

- [15] Sans qu'il soit nécessaire de rentrer avec précision et détails sur tous et chacun des éléments de la pose de cette main courante, force m'est de rappeler que **l'Entrepreneur n'est pas sujet à une obligation de moyens mais bien à une obligation de résultats**. Ceci dit, il n'est pas nécessaire à l'Administrateur d'identifier avec force de détails toutes les étapes successives utiles et nécessaires à obtenir le résultat escompté. L'artisan qui verra à adresser ces travaux, il ne va sans dire, est obligé à une prudence raisonnable

<sup>2</sup> CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

et à un résultat. Pour cette raison, je ne pourrai donner droit à la demande des Bénéficiaires sur ce point.

- [16] Considérant de plus qu'un entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce(s) dernier(s) et l'administrateur et les bénéficiaires aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartient à l'entrepreneur (in fine, article 2099 C.c.Q.) sujet bien entendu, et tel que ci-haut repris, à son obligation de résultats.

[89] Le reproche de l'Entrepreneur n'est donc pas fondée.

### Approbation des plans

[90] L'Entrepreneur allègue que l'Administrateur a approuvé ses plans avant le début des travaux de construction, et qu'il ne peut donc blâmer l'Entrepreneur si l'immeuble ne répond pas aux normes du Code du Bâtiment.

[91] Cet argument n'est pas recevable puisqu'il vise à demander d'une façon indirecte la révision de la première décision, rendue le 26 janvier 2010, qui concluait que le problème d'insonorisation constituait une malfaçon.

[92] La décision en litige est consécutive aux travaux correctifs qui ont suivi la première décision, ces travaux correctifs n'ont pas été précédés d'une demande d'approbation ou même d'une simple production des plans auprès de l'Administrateur – la prétention de l'Entrepreneur n'est donc pas recevable pour les travaux correctifs.

[93] Ceci étant dit, le Tribunal rappelle que

[93.1] le *Règlement* ne prévoit nulle part que l'Administrateur doit faire une approbation ou vérification des plans, gérer le chantier ou être l'Entrepreneur, le dépôt des plans étant prévu à l'Annexe II du *Règlement*, alinéa 10, parmi les engagements de l'Entrepreneur :

#### **ANNEXE II**

##### **LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR**

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

10° à fournir, sur demande de l'administrateur, les plans de conception et/ou de réalisation d'architecture, de structure, de mécanique, de tuyauterie et d'électricité ainsi que les devis spécifiques à un bâtiment visé;

[93.2] l'Administrateur n'est pas l'Entrepreneur mais sa caution, et ce, non pas d'une façon générale, mais seulement dans les limites de l'Article 7 du *Règlement* :

Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues

[93.3] c'est l'Entrepreneur qui s'engage envers les futurs propriétaires - bénéficiaires d'un plan de garantie - à remplir ses obligations contractuelles en vertu de son contrat d'entreprise, et

[93.4] la Cour d'appel dans *Contré c. L.B.C. Entrepreneur Général Inc.*<sup>3</sup> affirme que l'Entrepreneur a l'obligation de livrer un immeuble qui soit conforme au Code du Bâtiment

Il importe peu, à mon avis, que la responsabilité du constructeur-vendeur soit considérée sur la base des obligations d'un constructeur ou sur celle des obligations du vendeur. Dans un cas comme dans l'autre, son obligation contractuelle est de livrer un objet conforme à sa promesse, c'est-à-dire à la fois conforme au Code du bâtiment ainsi qu'aux plans et devis déposés pour l'obtention des permis de construction.

[94] N'ayant déposé aucun plan de travaux correctifs, et n'ayant pas demandé expressément la vérification ou l'approbation de ses plans par l'Administrateur avant le début des travaux de construction, la prétention de l'Entrepreneur n'est pas fondée.

### Équité

[95] L'Entrepreneur plaide le manque d'équité de l'Inspecteur conciliateur.

[96] A l'autre bout du spectre, le Bénéficiaire se plaint que les travaux correctifs n'ont pas apporté d'amélioration à sa plainte déposée, alors que, l'Administrateur allègue que les travaux correctifs de l'Entrepreneur n'ont pas apporté les résultats auxquels il devait arriver suite à la décision du 26 janvier 2010 et l'addendum du 15 mars 2010.

[97] Qui plus est, l'Entrepreneur n'a pas mis en preuve, et c'était son fardeau, que si l'Administrateur avait fait des tests supplémentaires, ces tests auraient confirmé que les travaux correctifs auraient permis d'atteindre les résultats demandés, alors même que la preuve présentée à l'audience confirme, selon la balance des probabilités, que les résultats demandés ne sont pas atteints.

[98] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

<sup>3</sup> 500-09-001987-924, 20 février 1998, jj. Beauregard, Brossard et Nuss (le juge Brossard n'étant dissident que sur le quantum) (disponible au site internet [www.jugements.qc.ca](http://www.jugements.qc.ca)).



[99] En bout de ligne, l'immeuble est toujours l'objet d'une malfaçon quant à l'insonorisation après de nombreux mois, et toutes les parties ont avantage à voir régler cette question.

[100] Pour ces raisons, sur la base des règles de l'équité,

[100.1] si le point 2 (insonorisation) de la décision du 16 août 2010 fait l'objet dans le futur d'une autre décision de l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage soussigné conservera sa compétence relativement à cette autre décision,

[100.2] le Tribunal permettra à l'Entrepreneur une suspension de la computation des délais prévus dans la décision pendant le temps des Fêtes de Noël et de fin d'année.

### CONCLUSIONS

[101] Pour ces motifs, même si l'Entrepreneur a présenté sa demande d'arbitrage de bonne foi, le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur du 16 août 2010.

### FRAIS

[102] L'alinéa 1<sup>o</sup> de l'article 123 du *Règlement* stipule :

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

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

**REJETTE** la demande de l'Entrepreneur;

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 16 août 2010 quant au point 2 (insonorisation) à toutes fins que de droit, sous réserves de ce qui suit :

- en changeant les mots au cinquième paragraphe du point 2 de la page 2, « dans un délai de quinze (15) jours suivant réception de la présente » par « dans un délai de quinze (15) jours suivant réception du présent jugement », et « dans un délai de trente (30) jours suivant réception de la présente » par « dans un délai de trente (30) jours suivant réception du présent jugement », et
- en excluant de la computation de ces délais, les jours compris dans la période allant du samedi 18 décembre 2010 au dimanche 2 janvier 2011 inclusivement ;

**SUBSIDIAIREMENT, SI LE POINT 2 (INSONORISATION) DE LA DÉCISION DU 16 AOÛT 2010 FAIT L'OBJET D'UNE AUTRE DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR, ET QUE QUICONQUE PRODUIT UNE DEMANDE D'ARBITRAGE AU SUJET DE CETTE AUTRE DÉCISION POUR LA CONTESTER EN TOUT OU EN PARTIE, DEMEURE** saisi et conserve compétence relativement à cette autre décision quant au sujet soulevé par le point 2 (insonorisation) de la décision du 16 août 2010, et réserve les droits des parties de soumettre au Tribunal d'arbitrage soussigné leurs prétentions quant à ce point dans cette autre décision, s'il y a lieu.

**CONDAMNE** l'Entrepreneur et l'Administrateur du Plan de Garantie à payer chacun la moitié des frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier.

Montréal, le 10 décembre 2010

(s) Roland-Yves Gagné  
**M<sup>e</sup> ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

Procureurs :

M<sup>e</sup> Rafaele Mastromonaco  
Pour l'Entrepreneur

M<sup>e</sup> Luc Séguin  
Pour l'Administrateur

Jurisprudence citée:

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725* (Cour d'appel, 15 décembre 2004).

*Les Habitations La Rémoise inc. et Les Constructions De Castel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* (GAMM : 2009-09-015, 19 février 2010, Claude Dupuis, arbitre) AZ-50619558.

*Contré c. L.B.C. Entrepreneur Général Inc. (juge Brossard)* 500-09-001987-924, 20 février 1998, jj. Beauregard, Brossard et Nuss (disponible au site internet [www.jugements.qc.ca](http://www.jugements.qc.ca)).

*Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)* (CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre).

Jurisprudence lue et non citée :

*St-Pierre c. 9136-8316 Québec Inc.* «Les Cours Cosmopolis» (Cour supérieure, Marc-André Blanchard, juge, 6 avril 2010) 2010 QCCS 1269 AZ-50623927.

*Thérèse Plante Syndicat de Copropriété c. Les Constructions Jaly Inc., et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ Inc* (Soreconi 081017001, 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre) AZ-50581894.

*9050-2014 Québec Inc. Bâtiments Unifiant L'imaginiare La Lumière Et Le Design (B.U.I.L.D.) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Syndicat de la Copropriété du Super 8* (GAMM : 2008-12-013, 20 avril 2009, Johanne Despatis, arbitre) AZ-50555230.

*Porco et Les Projets Immobiliers Badalone et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* (SORECONI : 050628002, 12 février 2007, Michel A. Jeannot, arbitre) AZ-50422422.

*Roll & Goodman & Syndicat de Copropriété du 2201 au 2221 Harriet-Quimby c. Groupe Maltais (97) Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ.* (SORECONI 060224001, 6 juin 2006, Michel A. Jeannot, arbitre) AZ-50380504.