

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

N° dossier : S17-100301-NP

**Syndicat des Copropriétaires
du 2605-2611 St-Émile**
Bénéficiaire

N° dossier : S17-100601-NP

Madame Salima Ould-Yahia
Bénéficiaire

c.

9256-4103 Québec Inc.
L'Entrepreneur

Et :

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

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :

Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires :

Madame Salima Ould-Yahia
Monsieur Guy Roux
Madame Linda Lalonde
Madame Amel Ilmane (déclaration écrite)
Monsieur George Tabchouri (rapport écrit)
Monsieur Maxime Gagné (rapport écrit)
Monsieur Yvonick Houde (rapport écrit)

Pour l'Administrateur :

M^e Nancy Nantel
Madame Anne Delage

Pour l'Entrepreneur :

Monsieur Jacques Rioux

Date d'audition :

2 mai 2018

Date la décision :

17 mai 2018

Description des parties

BÉNÉFICIAIRES

SDC 2605 - 2611 Saint-Émile
a/s Monsieur Guy Roux
et Madame Salima Ould-Yahia
2611 rue Saint-Émile
Montréal, Qc.
H1L 5N2

ENTREPRENEUR

9256-4103 Québec Inc.
a/s Monsieur Jean-Marc Lafrance
Monsieur Jacques Rioux
160 avenue des Pins
Lavaltrie, Qc.
J5T 1S8

ADMINISTRATEUR

M^e Nancy Nantel
Contentieux des Garanties Abrisat/GMN
7333 Place des Roseraies, 3e étage
Anjou, Qc.
H1M 2X6



PIECES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

S17-100301-NP :

- A-1: Avis de fin de travaux des parties communes en date du 1^{er} décembre 2016;
- A-2 : Extrait du registraire des entreprises du bénéficiaire;
- A-3 : Procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du St-Émile en date du 18 octobre 2016;
- A-4 : Rapport d'expertise de Canada-Spec en date du 25 novembre 2016;
- A-5 : (en liasse) Lettre de mise en demeure du bénéficiaire à l'entrepreneur en date du 30 janvier 2017; courriel du bénéficiaire à l'administrateur en date du 19 février 2017 et liste des défauts;
- A-6 : Avis de 15 jours à l'entrepreneur en date du 21 février 2017;
- A-7 : Courriel de l'administrateur au bénéficiaire en date du 10 avril 2017;
- A-8 : (en liasse) Courriel du bénéficiaire à l'administrateur en date du 31 mai et rapport de HBGC ingénieurs daté du 30 mai 2017;
- A-9 : (en liasse) Décision de l'administrateur datée du 5 septembre 2017 et lettres de transmission;
- A-10 : (en liasse) Lettre du centre d'arbitrage (CCAC) en date du 6 octobre 2017 et la demande d'arbitrage;
- A-11 : Décision de l'administrateur du 12 février 2018;
- A-12 : Courriel de M^e Nancy Nantel du 2 mars 2018.

S-17-100601-NP :

- AA-1 : Formulaire d'inspection préreception;
- AA-2 : Lettre de la bénéficiaire par l'entremise de M^e Patrick Lamanna à l'entrepreneur en date du 30 janvier 2017;
- AA-3 : Courriel de la bénéficiaire en date du 19 février 2017 (incluant la liste de déficiences);
- AA-4 : Avis de 15 jours à l'entrepreneur en date du 9 juin 2017;
- AA-5 : (en liasse) Décision de l'administrateur en date du 5 septembre 2017;
- AA-6 : (en liasse) Lettre du centre d'arbitrage (CCAC) en date du 6 octobre 2017 et la demande d'arbitrage;
- AA-7 : Code canadien de l'électricité (extrait).

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 : En liasse, photos du plancher;
- B-2 : Témoignage de Amel Ilmane;
- B-3 : Courriel du 7 novembre 2017;
- B-4 : Autre courriel du 7 novembre 2017;
- B-5 : Courriel du 9 novembre 2017 avec 5 pièces jointes;
- B-6 : Courriel du 2 mars 2018 avec 1 pièce jointe;
- B-7 : Photo du plan/drain.



TABLE DES MATIÈRES

MANDAT ET JURIDICTION.....	4
REMARQUES PRÉLIMINAIRES.....	5
LE DROIT	5
Dossier Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile	6
18. Fissures sur le côté gauche du mur de fondation	6
19. Bases des deux terrasses dont le bois pourrit.....	9
21. Insonorisation déficiente	9
- Introduction.....	9
- Bruits aériens (D'une unité à l'autre, on entend les occupants parler et tousser)	11
- Malentendu sur les tests acoustiques	11
- Équité	12
- Complément d'inspection	13
- Bruits d'impact (2. Les occupants d'en bas entendent ceux d'en haut marcher – incluant les pas dans les marches de l'unité de la Bénéficiaire Ould-Yahia 3. Occupants de l'unité 2609 entendent la chasse d'eau de l'unité 2611; 4. Écoulement d'eau dans la conduite du drain de la toiture).....	14
- Couverture pour les bruits d'impact	15
- Décisions arbitrales citées de 2006 à 2009	15
- Décisions postérieures à 2009.....	18
- Affaire <i>Geneviève Leclerc</i>	20
- Décision du 5 juillet 2016 de la GCR et décisions arbitrales de 2017/2018 dans <i>Construction XP</i>	23
- Plan d'architecte : Fonte c Construction : ABS	27
- Conclusion quant à l'insonorisation	29
- Quelle indice IIC?	29
22. Pavé Uni Gondolé.....	30
Dossier Ould-Yahia	31
1. Lattes du plancher fissurées et qui émettent des bruits de craquements sous le pas.....	31
- La décision	31
- Représentations à l'audience	32
- Travaux correctifs déterminés par l'Entrepreneur quant au point 1	33
- Décision quant au point 1	33
4. Plinthes chauffantes mal positionnées	34
- Décision sur le point 4	35
5. Prises électriques situées au-dessus des plinthes chauffantes	35
- Décision sur le point 5	36
RÉSERVE DES DROITS	36
FRAIS	36
CONCLUSIONS.....	37

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire/Syndicat, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 3 octobre 2017 et suite à une demande d'arbitrage par la Bénéficiaire le 6 octobre 2017 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 6 octobre 2017.



- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

- [3] Les deux dossiers d'arbitrage ont été réunis pour audition et décision.
- [4] Ces dossiers ont fait l'objet de trois conférences de gestion.
- [5] A l'audience, le Bénéficiaire Syndicat s'est désisté de sa demande d'arbitrage quant au point 20. *Drain pluvial et drain sanitaire combinés.*
- [6] L'arbitrage porte sur les points suivants :
- [6.1] pour le Syndicat Bénéficiaire :
 - [6.1.1] 18. Fissures sur le côté gauche du mur de fondation;
 - [6.1.2] 19. Bases des deux terrasses dont le bois pourrit;
 - [6.1.3] 21. Insonorisation déficiente;
 - [6.1.4] 22. Pavé uni gondolé;
 - [6.2] pour la Bénéficiaire Ould-Yahia :
 - [6.2.1] 1. Lattes du plancher fissurées et qui émettent des bruits de craquements sous le pas;
 - [6.2.2] 4. Plinthes chauffantes mal positionnées;
 - [6.2.3] 5. Prises électriques situées au-dessus des plinthes chauffantes.
- [7] L'audience a été précédée d'une visite des lieux.

LE DROIT

- [8] Les Bénéficiaires ont 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.



[9] 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*¹ 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.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...]

[10] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*² :

[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.

Dossier Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile

18. Fissures sur le côté gauche du mur de fondation

[11] Le Tribunal d'arbitrage rejette cette réclamation contre l'Administrateur, pour les motifs suivants.

[12] Dans sa décision du 5 septembre 2017, l'Administrateur rejette ainsi cette réclamation :

l'administrateur est d'avis que ces fissures relèvent du comportement normal des matériaux.

¹ AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.); voir au même effet : *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 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*. Régime d'ordre public, le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie » (référence omise); *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56, « [13] Le *Règlement* est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers. Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76) ».

² 2007 QCCS 4701 (Hon. juge Michèle Monast).



[13] L'article 29 du *Règlement* exclut nommément de la couverture du Plan de garantie, les fissures résultant du comportement normal des matériaux :

29. Sont exclus de la garantie: [...]

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

[14] Dans son rapport d'inspection (25 novembre 2016, pièce A-4, page 2), George Tabchouri montre deux photos de fissures sur le côté gauche du mur de fondation.

[15] À l'audience :

[15.1] le représentant du Syndicat Bénéficiaire affirme craindre qu'il y ait dans le futur des infiltrations, ajoutant ignorer où ces fissures arrêtent sous terre;

[15.2] l'Inspecteur-conciliateur répond que s'il y avait eu des infiltrations, on le saurait déjà, et qu'elle ne peut pas ordonner à l'Entrepreneur de corriger des travaux qui respectent les normes ou la règle de l'art.

[16] Lors de la visite des lieux, le soussigné et les parties présentes ont constaté

[16.1] la présence d'une troisième fissure : le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec la décision verbale de l'inspecteur-conciliateur présent à l'effet qu'il s'agit aussi d'un retrait venant du comportement normal des matériaux;

[16.2] la présence, à la base d'une des deux anciennes fissures, d'un écart de 4 mm, toutefois

[16.2.1] l'Inspecteur-conciliateur présent, a affirmé que cet écart de 4 mm n'était pas présent lors de son inspection de juin 2017, et que la fissure capillaire d'origine a maintenant subit deux hivers de « gel dégel »;

[16.2.2] le soussigné n'a eu aucune preuve à l'effet que cet écart présent en 2018 peut être apparentée à de la malfaçon existante et non apparente qui se manifeste dans l'année de la réception (couverte par le *Règlement*);

le Tribunal d'arbitrage conclut donc qu'il s'agit d'une fissure capillaire qui n'a pas été entretenue, et que le « gel dégel » a pu entraîner l'écart de 4 mm présent.

[17] Pour l'écart de 4mm, le Tribunal d'arbitre rappelle,

[17.1] le contenu de l'article 29 3^e du *Règlement* qui exclut de la couverture du plan de garantie, *les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat*;

[17.2] un principe établi il y a près d'un siècle par l'arrêt de la Cour suprême du Canada, *Megantic c. Mignault*³, à l'effet que (notre traduction de

³ 1928 3 D.L.R. 389. - - il s'agissait ici d'un barrage (le texte n'est qu'en anglais, la traduction officielle n'étant pas faite en 1928) : "I do not, however, think that, even if this article (notre ajout : 1688 C.c.b.c.) applies, the owner of the work, having taken possession and control, and finding a slight defect which, if



l'anglais :) les propriétaires doivent prendre soin de leur propriété et les dommages résultant d'un défaut d'entretien ne sont pas causés par un petit défaut qui aurait pu être corrigé à peu de frais lors de son apparition.

- [18] Au support de sa réclamation contre l'Administrateur, le Bénéficiaire a produit avec son courriel du 9 novembre 2017 (pièce B-5) le courriel d'un représentant de l'Entrepreneur, Guy Versailles, du 5 avril 2017; Guy Versailles dit :

Bonjour Salima, tel que convenu voici la liste des correctifs qu'on va effectuer d'ici la fin avril 2017. Réparer fissures sur le solage côté gauche [...]

- [19] L'Entrepreneur n'est jamais venu réparer les fissures malgré ce courriel.

- [20] Dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*⁴, la Cour supérieure révisé en ces termes une partie d'une décision arbitrale qui engageait la responsabilité d'un administrateur suite à un accord entre un entrepreneur et un bénéficiaire qui était au-delà de la couverture du Plan de garantie :

[38] [...] Suivant ce raisonnement, il suffirait à tout bénéficiaire de convenir privément de n'importe quel arrangement avec son entrepreneur, même si cela dépasse les couvertures de garantie limitées prévues au *Règlement*, pour ensuite se faire rembourser ces sommes par Qualité Habitation en cas de défaut de l'entrepreneur.

[39] Une telle approche et interprétation vide de sa substance tout le cadre et les limites qu'impose le *Règlement* en ce qui a trait aux couvertures de garantie, notamment les remboursements admissibles et les seuils maximaux. [...]

[42] Qualité Habitation n'intervient donc à titre de caution que pour les obligations couvertes par le Plan de garantie et dans la mesure où les parties respectent les règles relatives à sa mise en œuvre. Les limites des obligations de la caution ne peuvent varier au gré des ententes entre les entrepreneurs et les bénéficiaires, sans égard aux termes du *Règlement*.

[43] Un entrepreneur et un bénéficiaire ne peuvent convenir d'étendre ou de restreindre les limites des obligations de Qualité Habitation, comme prévues au Plan de garantie et au *Règlement*.

- [21] Vu la preuve qu'il s'agit de fissures de retrait suite au comportement normal des matériaux, vu le *Règlement*, vu les décisions arbitrales⁵, le Tribunal rejette la

neglected, might lead to the destruction of the whole work, could deliberately stand by and allow the work to go to ruin, trusting to the fact that the contractors are good for all damages, as was the attitude of the defendant's mayor in this case. **The owners in possession would be bound to take proper care of their property and to take all proper steps to prevent its destruction, and damages resulting from failure to do so would not be damages naturally flowing from the small defect, which could have been remedied at little expense when it first developed.** “

⁴ 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette).

⁵ Entre autres, la décision suivante soumise par l'Administrateur : *Prévois Guerrier et Les Habitations Innovatel (2007) Inc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, CCAC 10 novembre 2010, Guy Pelletier, arbitre, paragraphes [15] et suivants.



réclamation du Bénéficiaire sur ce point contre l'Administrateur et maintient la décision de ce dernier.

- [22] Les recours civils du Bénéficiaire contre l'Entrepreneur sont réservés dans les conclusions de la présente décision, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

19. Bases des deux terrasses dont le bois pourrit

- [23] Le Tribunal d'arbitrage rejette cette réclamation contre l'Administrateur pour les motifs suivants.

- [24] L'Administrateur rejette dans sa décision du 5 septembre 2017 la réclamation en ces termes :

De l'avis de l'administrateur, le bois situé à la base des terrasses n'est pas pourri.

- [25] Le soussigné, qui a vu ces terrasses, est du même avis.

- [26] Le bois, qui est de la pruche d'après l'Entrepreneur, a grisonné mais ce grisonnement n'est pas une malfaçon ou vice en vertu du *Règlement*.

21. Insonorisation déficiente

- Introduction

- [27] Ce point regroupe plusieurs réclamations, autant pour bruits aériens que bruits d'impact (bruits de pas, d'écoulement de l'eau (de pluie et eaux usées de la toilette)) :

[27.1] 1. D'une unité à l'autre, on entend les occupants parler et tousser;

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

[27.3] 3. Occupants de l'unité 2609 entendent l'évacuation des eaux usées provenant de la chasse d'eau de l'unité 2611;

[27.4] 4. Écoulement d'eau dans la conduite du drain de la toiture/quand il pleut c'est comme être sous une chute.

- [28] Ce point sur l'insonorisation déficiente fait ici l'objet d'un long développement, considérant, le tout dit avec égards,

[28.1] le malentendu entre l'Administrateur et les Bénéficiaires et

[28.2] l'ajout par l'Administrateur d'une exclusion sur les bruits d'impact à la couverture du Plan de garantie pour malfaçon, exclusion inexistante dans les articles du *Règlement*, que trois arrêts de la Cour d'appel ont déclaré être d'ordre public.

- [29] Le rapport d'ingénieurs HBGC (pièce A-8) rapporte :

Enfin, toutes les unités ont des problèmes d'insonorisation. La composition des plafonds devra être vérifié[e] car les barres résilientes peuvent ne pas être



présentes. Aussi, un expert en mesure de bruit devra vérifier l'insonorisation et le degré de bruit relevé dans les diverses unités. (page 5/18)

[30] Le rapport d'inspection de George Tabchouri (pièce A-4) note :

p. 11 Logement #2611 - Entend le bruit de l'eau qui passe dans le drain du toit jusqu'à le sous-sol;

p. 17 Bruit : Quand le logement #2011 [notre correction : 2611] par-dessus du logement #2609 flush[e] la toilette on peut entendre clairement le bruit de l'eau qui passe dans les tuyauteries, il faut insonoriser les tuyauteries de renvoie d'eau dans les murs.

Et les logements au 2eme étage souffrent du bruit d'eau qui vient du drain du toit, il faut insonoriser les tuyauteries de renvoie d'eau du drain du toit jusqu'à le sous-sol

Tous les occupants [se] plai[gne]nts qu'[i]ls peuvent entendre les mouvements des voisins, il faut vérifier l'insonorisation entre les murs par un spécialiste.

[31] Dans sa décision du 5 septembre 2017, l'Administrateur rejette la réclamation :

Le 30 mai 2017, lors de la réception du bâtiment par un expert, le syndicat a constaté que l'insonorisation était déficiente puisque certains copropriétaires entendent l'écoulement de l'eau dans la conduite du drain de la toiture, les occupants de l'unité 2609 entendent la chasse d'eau de l'unité 2611 et d'une unité à l'autre, on entend les occupants parler et tousser.

Lors de l'inspection, l'administrateur n'a pas été en mesure de constater de déficiences au niveau de l'insonorisation.

[32] Le Tribunal d'arbitrage ajoute, pour la compréhension de ce qui suit,

[32.1] ITS, est l'acronyme pour Indice de Transmission de Son, en anglais, STC, *Sound Transmission Class*,

[32.2] d'après le *Guide en acoustique du bâtiment*⁶,

[32.2.1] un ITS 50 correspond au niveau de bruits perçu à travers un mur : « Voix forte ou amplifiée, audible mais étouffée / Musique forte à peine audible, mais basses fréquences tout à fait perceptibles »;

[32.2.2] un ITS 55 : « Musique forte non généralement audible, mais basses fréquences toujours perceptibles ».

[32.3] pour les bruits d'impact, on utilise l'acronyme IIC, pour *Impact Insulation Class*; des erreurs d'impression⁷ convertissent parfois IIC en ICC, comme nous le verrons dans certaines citations.

⁶ Garantie Maisons Neuves, APCHQ; Association provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec Inc.; Société d'habitation Québec, 2009; les bruits perçus à ITS 50 et 55 cités ici sont les mêmes que ceux déterminés par la SCHL : entre autres, Warnock, A.C.C., J.D. Quirt et M. Lio, *Protection contre le feu et isolement acoustique des collectifs d'habitation à ossature de bois*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2002.

⁷ Ou erreurs de conversion d'un logiciel à l'autre, ou autres.



[33] Le Tribunal abordera d'abord la question des bruits aériens (*D'une unité à l'autre, on entend les occupants parler et tousser*), puis les autres bruits objets de la réclamation.

- Bruits aériens (D'une unité à l'autre, on entend les occupants parler et tousser)

- Malentendu sur les tests acoustiques

[34] Dans sa décision du 5 septembre 2017, l'Administrateur écrit :

Lors de l'inspection, l'administrateur n'a pas été en mesure de constater de déficiences au niveau de l'insonorisation.

[35] Cette décision est rendue alors que l'administrateur n'a effectué aucun test acoustique, la constatation étant seulement « à l'oreille » de l'Inspecteur.

[36] Déjà lors de la conférence de gestion du 4 décembre 2017, la Bénéficiaire et le représentant du Syndicat Bénéficiaire ont demandé l'ajout de ce qui suit au procès-verbal de cette conférence :

Au sujet de l'insonorisation (point 21), les deux membres du Syndicat présents à la Conférence ont demandé de spécifier ce qui suit au Procès-Verbal, car cette dénonciation est excessivement importante : les deux inspecteurs de l'Administrateur venus leur ont dit qu'un spécialiste de l'insonorisation viendrait sur les lieux avec une « machine » à cet effet mais aucun spécialiste de l'insonorisation n'était venu.

[37] Le représentant du Syndicat Bénéficiaire affirme que quand l'Inspecteur-conciliateur est venue pour son inspection, « *elle a entendu le bruit et elle a affirmé qu'elle allait envoyer quelqu'un pour mesurer mais ce n'est jamais arrivé* ».

[38] L'Inspecteur affirme à l'audience que « *pour ma part, ça ne nécessite pas de test, j'ai rendu une décision sans faire de relevée, c'est une isolation insonorisante de bas de gamme, c'est [un indice de transmission du son de] 50, c'est ce qu'on entend quand c'est 50* ».

[39] D'une part, deux membres du Syndicat Bénéficiaire déclarent sous serment à l'audience que deux inspecteurs conciliateurs de l'Administrateur, dont l'une est présente à l'audience leur ont affirmé qu'ils viendraient procéder à des tests acoustiques avec leur appareil « [ils] *ont dit qu'ils allaient revenir avec un test de son* ».

[40] D'autre part, l'un de ces deux inspecteurs, présente à l'audience, déclare sous serment qu'il y a dû y avoir un malentendu, puisqu'elle déclare avoir dit qu'elle reviendrait seulement si elle avait des doutes quant au respect des normes de bruits et qu'elle n'est pas revenue, vu son absence de doute.

[41] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas, en toute équité, rejeter la réclamation du Bénéficiaire parce qu'il y a eu un malentendu entre un Administrateur, admis par son représentant, et le Bénéficiaire.



[42] Le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il y a lieu d'ordonner à l'Administrateur de compléter l'inspection prévue au *Règlement* en procédant à des tests acoustiques.

- Équité

[43] C'est sur ces bases que notre collègue M^e Albert Zoltowski a récemment 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 Abridat inc.*⁸

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. [...]

55. Le Tribunal souligne que la compréhension incomplète ou erronée [...]

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.

57. Cette conclusion du Tribunal est fondée sur l'article 116 du Règlement qui stipule que :

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

[44] Dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*⁹, la Cour supérieure écrit :

[45] L'article 116 du règlement précise que l'arbitre doit décider selon les règles de droit et mentionne qu'il peut faire appel aux règles de l'équité si les circonstances le justifient.

[46] C'est le cas, notamment, lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permettent pas de remédier à une situation donnée ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties.

[66] La possibilité pour l'arbitre de faire appel aux règles de l'équité constitue en outre une marque de reconnaissance par le législateur qu'il a une certaine marge de manœuvre pour disposer au mieux des différends qui surviennent entre les

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

⁹ 2007 QCCS 4701 (Hon. juge Michèle Monast).



bénéficiaires de la garantie et l'administrateur du plan lorsque l'application stricte des dispositions du plan ne permettent pas de remédier à une injustice.

- Complément d'inspection

- [45] La base de la présente décision est le malentendu entre le Bénéficiaire et l'Administrateur.
- [46] Accessoirement, d'autres facteurs ont guidé le Tribunal d'arbitrage.
- [47] Tout d'abord, le Tribunal d'arbitrage précise ne pas rendre ici de décision sur le fond quant aux bruits aériens.
- [48] Le Tribunal souligne que l'Inspecteur-conciliateur présent a affirmé pouvoir effectuer elle-même des tests acoustiques, et que « c'était assez simple ».
- [49] Avec égards, l'article 34 4^e du *Règlement* dit que l'Inspecteur doit procéder à une « inspection ».
- [50] Dans le présent cas,
- [50.1] un ingénieur et un inspecteur en bâtiment avaient recommandé de procéder à des tests acoustiques,
- [50.2] un membre du Syndicat Bénéficiaire dit se réveiller la nuit à cause du bruit [aérien] venant de ses voisins, et
- [50.3] l'Inspecteur considère qu'elle est en présence d'une insonorisation de « bas de gamme » (même si elle affirme que pour elle, sans même faire de test, c'est ce qu'on entend quand la norme ITS 50 est respectée).
- [51] Signalons, parmi de nombreuses autres décisions qui rapportent des tests effectués par un administrateur pour l'inspection prévue au *Règlement* (nos caractères gras) :
- [51.1] dans l'affaire *Syndicat de la copropriété du 117 et 119, rue Latouche, Québec, Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*¹⁰ notre collègue M^e Tibor Hollander cite la décision de l'administrateur :
- [14] [...] **Les faits**
Les bénéficiaires disent entendre des sons tels des conversations, la radio ou le téléviseur en provenance de la cage d'escalier de l'unité voisine.
Les constatations faites sur place ne permettent pas à l'administrateur de rendre une décision immédiate pour le point 3. Afin de rendre une décision juste et éclairée, il sera nécessaire d'obtenir au préalable, l'opinion professionnelle d'un expert, lequel devra procéder à un test de son aux divisions entourant la cage de l'escalier menant à l'unité 119.
Donc, l'administrateur mandatera à un expert pour évaluer davantage dans le but de connaître la cause des problèmes qui sont dénoncés et de déterminer les différentes méthodes correctives s'il y a lieu. »

¹⁰ SORECONI 121805001, 4 mars 2013, M^e Tibor Hollander, arbitre.



[51.2] dans l'affaire soumise par l'Administrateur, *Warren Roll & Syndicat de Copropriété du 2201 au 2221 Harriet-Quimby c. Groupe Maltais (97) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ*¹¹ l'administrateur est allé plus loin:

[67] **L'Administrateur a procédé à un test d'insonorisation** entre les unités 2209 et 2217, puis entre les unités 2201 et 2221 afin de vérifier l'indice de transmission du son **en sus de s'être renseigné sur les matières composantes des murs.**

[52] Vu le malentendu, vu l'équité, il sera ordonné à l'Administrateur de compléter son inspection en effectuant les tests acoustiques et rendre une nouvelle décision, et ordonner à l'Entrepreneur, le cas échéant, d'effectuer les travaux correctifs pour atteindre un minimum d'un ITS50, sans que la présente affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre quant au fond.

- Bruits d'impact (2. Les occupants d'en bas entendent ceux d'en haut marcher – incluant les pas dans les marches de l'unité de la Bénéficiaire Ould-Yahia 3. Occupants de l'unité 2609 entendent la chasse d'eau de l'unité 2611; 4. Écoulement d'eau dans la conduite du drain de la toiture)

[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.

[54] Le Tribunal d'arbitrage utilisera le terme « Bruits d'impact » pour qualifier ces bruits, même si certains auteurs qualifient de « Bruits mécaniques » les bruits de contact entre l'eau et le tuyau.

[55] La Bénéficiaire Ould-Yahia affirme que ses voisins entendent des bruits quand quelqu'un utilise ses escaliers (de son unité).

[56] Le représentant du Syndicat Bénéficiaire affirme entendre les pas de sa voisine d'en haut, et ajoute être chanceux d'avoir comme voisins des gens respectueux.

[57] Lors de la visite des lieux à laquelle le soussigné a assisté, ce représentant du Syndicat Bénéficiaire a demandé de faire tirer la chasse-eau de la toilette d'en haut, et le bruit de l'écoulement de l'eau a claironné dans sa cuisine le long du mur dans le drain, clairement entendu par le soussigné, le tout dans une unité de copropriété qui a coûté environ \$300,000.

[58] Enfin, une occupante des lieux affirma qu'il est dommage qu'il ne pleuve pas lors de la visite des lieux, car quand il pleut c'est tellement bruyant, c'est comme être sous une chute.

¹¹ SORECONI 060227001, 6 juin 2006, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.



- [59] Effectivement, il ne pleuvait pas et le soussigné n'a pas entendu ce bruit lors d'une pluie.
- [60] Le *Guide en acoustique du bâtiment* note: « Les conduites de plomberie en contact avec les éléments de la structure transfèrent les vibrations directement à cette dernière et sont considérées comme des bruits d'impact.¹² »
- [61] L'Inspecteur-conciliateur affirme, et son procureur plaide, que les bruits d'impact ne sont pas couverts par le Plan de garantie.

- Couverture pour les bruits d'impact

- [62] Le Syndicat Bénéficiaire se plaint des problèmes d'insonorisation pour les bruits d'impact.
- [63] L'Administrateur plaide que contrairement aux bruits aériens (comme les conversations des voisins, leur réveil matin, etc.) qui eux, ont une norme précise dans le Code national du Bâtiment (Section 9.11.2 – Canada 2005), les bruits d'impact ne sont pas couverts puisqu'ils font seulement l'objet de recommandations à l'Annexe A dans la partie 9 (A-9.11.1.1. 1) Indice de transmission de son) et par la SCHL.

- Décisions arbitrales citées de 2006 à 2009

- [64] L'Administrateur a soumis des décisions arbitrales de 2006, 2007 et 2009.
- [65] Le Tribunal d'arbitrage prend note des décisions rendues par ses collègues, mais,
- [65.1] avec un très grand respect, précise qu'il n'est pas lié par leurs décisions qui, rappelons-le, sont basées sur la particularité du dossier devant eux; comme l'exprimait la Cour supérieure dans *Banque Nationale du Canada c. Cour du Québec, division des petites créances (Juge Chantal Sirois)*¹³;
- [69] L'existence de jugements contradictoires dans notre société est une réalité qui, au bout du compte, permet l'évolution du droit, et ce, même si une période d'incertitude en résulte.;
- [65.2] les trois décisions citées, qui semblent avoir établi la position de l'Administrateur, sont émises alors qu'une version du *Règlement* périmée était en vigueur quant à la définition de la malfaçon (quoique la troisième ne traite que de vice caché); en effet :
- [65.2.1] la protection du Plan de Garantie pour malfaçon contenue au *Règlement* d'avant 2006, ne couvrait alors que les malfaçons qui étaient *de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment*,

¹² Garantie Maisons Neuves, APCHQ; Association provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec Inc.; Société d'habitation Québec, 2009, page 15.

¹³ Par analogie, il était question ici de révision d'un jugement des petites créances, 2010 QCCS 2902, par. 70-71 (6 juillet 2010, hon. Martin Castonguay, J.C.S.); quant à la règle du *stare decisis* des arrêts de la Cour d'appel, qui est toute autre, voir *Nechi Investments Inc. c. Québec (Autorité des marchés financiers)* 2011 QCCA 214 par. 22-23.



[65.2.2] cette limitation était contenue dans un deuxième alinéa de l'article 27 dans une version du *Règlement* qui n'est plus en vigueur :

(version périmée :) Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. (Notre souligné)

[65.2.3] ce deuxième alinéa jadis présent à 27 du *Règlement* qui limitait la couverture pour la malfaçon a été aboli en 2006¹⁴ et n'est donc plus en vigueur pour le bâtiment résidentiel du Syndicat Bénéficiaire dans le présent dossier;

[65.3] subsidiairement, aucune de ces trois décisions arbitrales ne réfère au niveau sonore de l'évacuation des eaux usées d'une chasse d'eau en général, ou d'un niveau sonore inacceptable d'une chasse d'eau en particulier, niveau sonore inacceptable alors que les occupants de l'unité sont contraints d'endurer un tel niveau alors qu'ils sont à table en train de manger, il n'y a donc pas de précédent à cet effet.

[66] L'Administrateur soumet la décision *Warren Roll & Kelly 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.*¹⁵, dans laquelle l'arbitre écrit ce qui suit, mais dans cette cause, contrairement à la présente cause devant nous (en plus de la différente version du *Règlement*) :

[66.1] l'Entrepreneur avait prouvé que son immeuble respectait les normes de la SCHL;

[66.2] l'arbitre affirme ne pas avoir constaté lui-même le bruit objet de la réclamation¹⁶ : (nos caractères gras)

[82] Les critères d'isolation des bruits aériens d'impact qui ont été édités par la SCHL au début des années 80, apparaissent avoir fait office de normes d'isolation sonore dans l'industrie de la construction québécoise, et l'Administrateur appert les avoir adoptés en encourageant les constructeurs, qui adhèrent à son programme de garantie de maisons neuves, à appliquer ces normes lorsqu'ils construisent des immeubles de condominiums.

¹⁴ « 1. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est modifié par la suppression du deuxième alinéa de l'article 10; 11. L'article 27 de ce règlement est modifié : 1° par [...] 2° par la suppression du deuxième alinéa. » G.O.Q. 2006, 2^e partie, no 6, p. 995 et 996.

¹⁵ SORECONI 060224001, 6 juin 2006, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

¹⁶ « [66] C'est à regret, et en dépit de plus de dix (10) heures passées sur le site, il n'y eut aucune démonstration de ce volet, il me fut donc impossible de constater par moi-même la prépondérance et/ou volume perceptible en provenance des murs mitoyens. »



[83] Il est à noter que les critères de la SCHL ne font pas force de Loi, bien que l'Administrateur encourage leur maintien (a contrario, il appert que lorsqu'un bénéficiaire porte plainte auprès de l'APCHQ à cause d'un manque apparent d'isolation sonore, celle-ci réfère à la seule réglementation en vigueur, l'article 9.11 du CNB).

[84] Cette section (9.11 du CNB, éditions 1990 et 1995) stipule que chaque unité d'habitation (faisant partie d'un édifice multi-logements) doit être séparée de tout espace susceptible de contenir une source de bruits « par une construction ayant un indice de transmission du son d'au moins STC 50 » (sauf pour une cloison séparant un logement d'un ascenseur ou d'un vide à ordures qui doit alors avoir un STC d'au moins 55).

[85] Je le répète, le CNB ne réglemente pas la transmission de bruits d'impact d'un logement à l'autre, seuls les critères de la SCHL (dont l'Administrateur encourage le maintien) édictent des critères, lesquels sont les suivants :

- IIC 65[7(Impact Insulation Class)], pour l'indice d'isolation des bruits d'impact que devraient procurer les assemblages plancher / plafond inter logement recouverts de tapis;
- ICC (sic! pour IIC) 55, pour l'indice d'isolation des bruits d'impact que devraient procurer les assemblages plancher / plafond inter logement recouverts de surface de plancher dur; [...]

[87] Je vais couper court ici les graphiques et vocabulaires arides de l'Expert, ventilant avec force de détails son analyse des résultats obtenus pour l'isolation des bruits aériens, force nous est simplement de constater des résultats obtenus, que les valeurs correspondent aux affaiblissements sonores publiés dépassent la norme.

[88] Qu'en est-il de l'isolation latérale des bruits d'impact?

[89] Nous le savons, aucune réglementation n'adresse cette question, seuls certains critères développés par la SCHL encouragé par l'Administrateur, abordent ce thème, laquelle réglementation établit une mesure d'évaluation pour la transmission latérale des bruits solidiens FIIC[8 (Field Impact Insulation Class)] 55 (qui fait aujourd'hui office de normes dans l'industrie de la construction).

[90] Les rapports d'experts de l'Entrepreneur établissent que l'indice de transmission latérale des bruits d'impact mesuré entre les unités 2209 et 2217 est FIIC 58 (référence tableau 1 de l'expertise) et **semble donc être supérieur aux normes d'isolation des bruits d'impact inter logement contemporains.**

[91] À nouveau, je répète que les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve, je n'ai malencontreusement pu bénéficier d'exemples pratiques, et la preuve documentée, tant de l'Administrateur que de l'Entrepreneur, établit que l'isolation des bruits aériens ainsi que l'isolation latérale des bruits d'impact est supérieure aux normes contemporaines.

[67] L'Administrateur soumet la décision également rendue sur la base du *Règlement d'avant 2006 dans *Santina Porco et James Miguel et les Projets Immobiliers**



*Badalone et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹⁷, mais contrairement à la présente cause devant nous

[67.1] l'arbitre répondait à une réclamation pour bruits aériens seulement,

[67.2] l'arbitre affirme ne pas avoir constaté lui-même le bruit objet de la réclamation :

[10] Les Bénéficiaires mentionnent entendre des bruits aériens de la maison jumelée voisine, ils représentent entendre les conversations de leurs voisins, la musique, voire même le téléphone du voisin ceci, en dépit du fait qu'ils ont ajouté de la fibre cellulosique (par injection) dans les murs mitoyens. [...]

[16] C'est à regret qu'en dépit de près de trois (3) heures sur le site, il n'y eut aucune démonstration de ce volet, et il me fut donc impossible de constater par moi-même la prépondérance et/ou volume perceptible en provenance des murs mitoyens.

[68] Enfin l'Administrateur soumet la décision dans l'affaire *Thérèse Plante Syndicat de Copropriété c. Les Constructions Jaly Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*¹⁸, toutefois,

[68.1] d'une part, même si le bâtiment était soumis à l'ancienne version du *Règlement* quant à la malfaçon¹⁹, l'arbitre devait alors décider s'il était en présence d'un vice caché, alors que le Tribunal d'arbitrage doit ici décider s'il est en présence de malfaçon, et

[68.2] d'autre part, l'arbitre ne donne absolument aucun motif :

[...] pour être couverts par la garantie, les points mentionnés dans la demande de réclamation du syndicat doivent répondre aux quatre critères du vice caché (page 6) [...] Les bénéficiaires dénoncent entendre des bruits de pas provenant des unités situées au-dessus des leurs (page 11) [...] Les bruits d'impact de sont pas couverts par la Garantie (page 20)

- Décisions postérieures à 2009

[69] Puisque ces trois décisions arbitrales citées sont de 2006, 2007 et 2009 sous une version périmée du *Règlement* quant à la malfaçon et que la présente décision sur la malfaçon est émise en mai 2018, le Tribunal d'arbitrage, dont le rôle est de faire le droit, qui doit trancher le litige selon les règles de droit, a cherché quelles étaient les conclusions des décisions arbitrales plus récentes rendues en vertu du *Règlement*.

¹⁷ SORECONI 050628002, 12 février 2007, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

¹⁸ SORECONI 081017001 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre.

¹⁹ G.O.Q. 2006, 2^e partie, no 6, 8 février 2006, p. 999 « 30. Le présent règlement entre en vigueur le cent quatre-vingtième jour qui suit la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec. Il s'applique aux bâtiments dont le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise est signé entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité et dont les travaux de construction débutent à compter de cette date. »



- [70] Ces décisions arbitrales sont publiques et sur Internet, autant sur le site de la Régie du Bâtiment que sur le site de Soquij – jugements.qc.ca, en plus des sites des organismes d'arbitrage en vertu du *Règlement*²⁰.
- [71] Voici trois décisions arbitrales plus récentes²¹; si la première, pour une réclamation pour vices cachés, suit la décision *Porco* de 2007, il en va tout autrement des deux autres, qui rejettent cette position.
- [72] Dans l'affaire du *SDC 780-784 rue Maclaren est c. Construction J.P.B. Bouwman & Fils inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. Ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat Inc.*²², notre collègue s'appuie sur la décision rendue en 2007 dans *Porco* – le soussigné ajoute que, contrairement au dossier devant lui, la réclamation n'était pas pour malfaçon mais pour vice caché, vu la date de réclamation à l'administrateur et la date de réception des parties communes²³ :

[16] Quant aux bruits d'impact, le Guide en acoustique du bâtiment 2009^[12] indique que:

« [...] le CNB 2005 ne contient aucune exigence. En effet à la note A-9.11.1.1 1) de l'annexe A, il est RECOMMANDÉ (et non EXIGÉ) de viser un indice IIC de 55 afin de limiter la transmission des bruits d'impact. Toutefois, il est mentionné que dans les éditions futures du code, il serait prévu qu'une valeur IIC minimale soit exigée. Les constructeurs qui se préoccupent de la qualité de leur bâtiment devraient donc s'assurer que les assemblages plancher/plafond soient conçus pour atteindre un indice IIC d'au moins 55. Lorsqu'il s'agit d'une construction de qualité supérieure, l'indice devrait atteindre plus de 60 pour réduire la transmission des bruits d'impact [...]. »
(mes²⁴ soulignés) [...]

²⁰ **131.** L'organisme d'arbitrage doit rendre disponible sur son site Internet le texte intégral des décisions arbitrales rendues par ses arbitres dans un délai ne dépassant pas 30 jours.

²¹ Ajoutons (1) dans l'affaire *Syndicat de la copropriété du 117 et 119, rue Latouche, Québec c. Habitations Consultants H.L. inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI 121805001 4 mars 2013, notre collègue, Me Tibor Holländer, affirme ne traiter que de bruits aériens dans sa décision (voir le paragraphe [87]) (2) dans l'affaire *Konstantinos Tsakiris c. Royal Madeco Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc.* (CCAC S13-050601-NP, 25 septembre 2013, M^e Lynda Milazzo, arbitre), notre collègue est saisie d'une objection préliminaire à l'effet que le propriétaire d'une partie privative ne peut demander l'arbitrage et ne traite pas de la réclamation au fond (3) dans l'affaire *Syndicat de copropriétaires du Domaine du Rocher en phase II c. Construction Mont Ste-Adèle Inc. et La Garantie Abritat Inc.*, SORECONI 100211001, 18 juin 2012, Guy Pelletier, arbitre), notre collègue rejette la plaidoirie de l'administrateur sur les bruits de plomberie en affirmant que ce sont des bruits aériens (paragraphe [66] et s.).

²² SORECONI 161703001 18 novembre 2016, M^e Philippe Patry, arbitre.

²³ La lecture du dossier par le soussigné confirme ce fait. La décision de l'administrateur du 1^{er} septembre 2015 dit : « [...] L'administrateur est d'avis que la problématique réside non pas dans le choix des matériaux, mais dans l'uniformité et l'intégrité de l'installation de l'isolant thermique. Analyse et décision (point 1) Le point 1 consiste en un vice caché [...] » Par la suite, l'administrateur décida que l'entrepreneur s'était conformé à la décision, les bruits aériens étant conformes au CNB, ce qu'a maintenu l'arbitre suite à la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

²⁴ Notre ajout : il ne s'agit pas des soulignés de celui qui signe la présente décision.



[29] À ce sujet, je fais miens les propos de mon collègue Me Michel A. Jeannot [15] (*Santina Porco et James Miguel c. Les Projets Immobiliers Badalone* (SORECONI 050628002), 12 février 2007) : [...]

[30] Quant à l'indice AIIIC 48 mesuré par l'expert Nguyen, il ne respecte pas l'indice 55 d'isolation du bruit d'impact recommandé dans le CNB et la SCHL. Cependant, cette norme ne constitue pas une exigence légale à laquelle l'Entrepreneur doit se conformer.

[31] En résumé, le tribunal comprend la frustration du Bénéficiaire et est conscient qu'il existe un problème sérieux de bruits venant de l'étage supérieur aux condos 780-1 et 784-1, rue Maclaren est, Gatineau. Cependant, le tribunal n'a d'autre choix que de rejeter le présent appel en arbitrage pour l'unique raison que l'Entrepreneur a rempli son obligation de résultat touchant la seule norme qui ait force de loi en matière d'isolement acoustique, soit le FITS ou ASTC 50 du CNB concernant les bruits aériens.

[73] Les deux décisions qui suivent concluent à la couverture par le Plan de garantie pour les bruits d'impact.

- **Affaire Geneviève Leclerc**

[74] Dans l'affaire *Geneviève Leclerc c. Les Constructions du Sous-Bois (MP) Inc. et La Garantie Habitations du Québec Inc. (La Garantie Qualité Habitation)*²⁵ notre collègue M^e Reynald Poulain écrit (les caractères gras sont ajoutés par le soussigné qui ajoute que là où le texte dit « ICC », il faut lire IIC):

[35] Il est spécifié à l'article 10 du Règlement que la garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir la réparation des malfaçons non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception du bâtiment.

[36] Or, **l'obligation contractuelle de l'entrepreneur contre les malfaçons vise certainement ce que doit rencontrer les composantes d'un bâtiment à titre de performance d'insonorisation aux bruits d'impact, d'autant que les experts sont unanimes à déterminer objectivement cette performance après analyse des matériaux utilisés et techniques de construction prévus par l'Entrepreneur. Par ailleurs, il est spécifié aux dispositions du Code civil du Québec pertinentes au contrat d'entreprise que le client, les Bénéficiaires en l'instance, est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux de construction c'est-à-dire lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine. Cet usage inclut certainement la performance acoustique d'un immeuble construit de façon à atteindre ce que tous, raisonnablement et objectivement, s'attendent. Or, en l'instance, les experts des deux parties, après analyse des coupes de plancher, lesquelles ont été modifiées à la demande des Bénéficiaires après en avoir consulté l'Entrepreneur, devaient nécessairement avoir une performance au-delà de ce qui a été testé et**

²⁵ CCAC S12-070301-NP, 6 novembre 2013, M^e Reynald Poulain, arbitre.



expertisé. Le *Code national du bâtiment* (qu'importe son édition) ne prévoit pas de performance d'insonorisation aux bruits d'impact. Seuls les bruits aériens sont traités à cet ouvrage qui fait aussi partie du contenu obligationnel du contrat d'entreprise. **Par contre, lorsque nous analysons les règles de l'art, certaines recommandations et techniques de construction permettent de baliser et d'encadrer les bruits d'impact, ce qui implique que ceux-ci peuvent être reconnus lorsque le contexte contractuel et les performances auxquelles on doit s'attendre des composantes d'un immeuble ne sont pas atteints.**

[37] À l'audience, les parties n'ont soumis aucune autorité jurisprudentielle ou doctrinale au Tribunal. Évidemment, tous les cas sont d'espèce et nécessitent l'étude du contenu obligationnel du contrat et les règles applicables à la problématique d'insonorisation soulevée particulièrement par une demande.

[38] C'est donc dans le contenu obligationnel du contrat que l'on doit tirer les droits des Bénéficiaires, le cas échéant. **Ce contenu obligationnel ne doit pas être occulté par le fait qu'une mention ou un respect d'une règle très précise ne s'y retrouve pas surtout lorsqu'un entrepreneur, avec de bonnes techniques de construction et la littérature abondante à ce sujet, est capable de s'assurer que la performance des composantes prévues à un contrat de construction se réalise.** Il est évident que le contrat de construction ne peut comprendre toutes et chacune des performances auxquelles on peut s'attendre des éléments qui le constitue. Raisonner ainsi occasionnerait une multitude d'incertitudes au niveau de nombreuses composantes d'une construction. [...]

[53] Dans son premier rapport, l'expert Yockell a confirmé l'existence d'une malfaçon à ce sujet puisqu'il a recommandé des mesures d'atténuation du bruit. Il suggère un correctif minimal. Rappelons qu'au moment de la préparation de ce rapport, M. Yockell n'avait pas eu l'occasion de vérifier la composition du mur à l'endroit où passe le drain d'eau usée. À l'audition et ayant eu l'avantage de consulter les photos à ce sujet produites au dossier d'arbitrage, il a confirmé son diagnostic, c'est-à-dire une malfaçon dans le cadre de la mise en place de ce renvoi qui occasionne, vu la vibration, notamment, des bruits à être atténués.

[54] À ce sujet, l'expert Guérin a aussi fait part de son avis:

« En ce qui concerne les bruits reliés à la conduite de renvoi d'eau usée, le fait que le conduit soit en contact rigide avec la paroi de gypse du mur augmente considérablement le niveau de bruit irradié par ce mur lors d'écoulement d'eau dans cette conduite. Les règles de l'art concernant l'isolation des bruits de plomberie proscrivent tout contact mécanique rigide entre une conduite de plomberie et les cloisons (incluant leur structure). De même, un conduit de renvoi supporté au plancher doit l'être à l'aide de support résilient afin de ne pas transmettre de vibration au plancher. Pour votre information une étude montre qu'un conduit de renvoi en fonte est moins bruyant qu'un conduit d'ABS ou de PVC. » [...]



7.1 Les bruits d'impact

[100] La demande d'arbitrage vise globalement une problématique d'insonorisation de l'immeuble des Bénéficiaires et plus particulièrement la transmission de bruits d'impact.

[101] Depuis la construction d'immeubles multi-logements sous forme de copropriétés divisées ou indivises, la problématique des bruits aériens et d'impact se fait de plus en plus présente.

[102] En l'espèce, la transmission des bruits aériens n'est pas problématique. Par contre, la transmission des bruits d'impact a été mise en lumière et le Tribunal doit décider si la situation dénoncée par les Bénéficiaires peut donner lieu à la garantie contre les malfaçons.

[103] La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié un article préparé par John Burrows et Barry Craig intitulé « L'isolement acoustique dans les collectifs d'habitation à ossature de bois » en mars 2005. Cet article décrit bien ce que constitue un bruit d'impact:

« L'attribution d'un bon indice ITS ne garantit pas invariablement la satisfaction des occupants. Les impacts, la circulation des gens, les objets échappés ou glissant sur un parquet en bois dur, produisent du bruit qui traverse les matériaux de construction. Le code ne précise peut-être plus d'indices d'isolement contre les bruits d'impact, mais il importe que les architectes agissent de façon à en atténuer les effets.

Le plancher ou le mur qui vibre en raison d'un contact mécanique direct produit des bruits d'impact. La vibration se propage ensuite le long ou à travers du mur ou du plancher jusque dans l'ensemble de construction et ses cavités, pour se répercuter dans les locaux contigus. Les vibrations du plancher peuvent également se transmettre par le bâtiment jusqu'aux murs et être réémises sous forme de sons aériens avant de parvenir dans les locaux contigus.

Les bruits d'impact se produisant à la surface d'une dalle de béton pourvue d'un revêtement de sol dur, comme le carrelage céramique, émet bien souvent une sorte de « cliquetis ». La majorité de cette énergie sonore émet des hautes fréquences. Les bruits d'impact qui se produisent à la surface de planchers reposant sur des solives légères, résultent d'ondes sonores de basses fréquences, émettent généralement un son retentissant ou sourd.

Les sons aériens et les bruits d'impact ont certes des éléments en commun, mais la transmission des bruits d'impact est beaucoup plus compliquée à mesurer et à atténuer. La nature et le niveau du bruit d'impact suscité dans une aire habitable en dessous dépendent de nombreux facteurs, dont la nature de l'objet frappant le sol, la force du coup, la rigidité du plancher et la souplesse du revêtement de sol. Le CNRC envisage d'incorporer des exigences relatives aux bruits d'impact dans les futures éditions du CNB.»



[104] Ainsi, il est spécifié à cet article qu'un ICC (bruits d'impact) [notre ajout : lire plutôt IIC] minimal recommandé pour des planchers mitoyens nus est de 55 et pour des planchers mitoyens revêtus de moquette de 65. Le *Code national du bâtiment* 2005 (CNB) traite de l'isolation acoustique à sa section 9.11. Ces indications ne concernent que les sons aériens correspondant à l'indice ITS. Pour ce qui est des bruits d'impact, le CNB 2005 ne contient aucune exigence tout comme le CBN 1995 par ailleurs. Dans les deux (2) cas, il n'existe qu'une « recommandation » de viser un indice ICC de 55 afin de limiter la transmission des bruits d'impact. Depuis de nombreuses années, il est indiqué que dans les éditions futures du Code, il sera prévu qu'une valeur ICC minimale soit rencontrée. Le « Guide en acoustique du bâtiment 2009 » produit par La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, l'APCHQ et la Société d'habitation du Québec prévoit ce qui suit quant au respect de certains indices au niveau des bruits d'impact:

« Les constructeurs qui se préoccupent de la qualité de leur bâtiment devraient donc s'assurer que les assemblages plancher/plafond soient conçus pour atteindre un indice ICC d'au moins 55. Lorsqu'il s'agit d'une construction de qualité supérieure, l'indice devrait atteindre plus de 60 pour réduire la transmission des bruits d'impact. Lorsqu'un indice est déterminé à partir de données théoriques des composantes de l'assemblage plancher/plafond, il devrait atteindre 65 et plus compte tenu des conditions de chantier qui peuvent faire perdre quelques points. »

[105] Ces recommandations se retrouvent par ailleurs aux extraits du *Code national du bâtiment*, éditions 1995 et 2005, produits par les Bénéficiaires. [...]

[107] L'Entrepreneur et l'Administrateur plaident que le contrat de construction est muet quant à l'atteinte d'un indice pour les bruits d'impact, ce qui fait en sorte que la demande de réclamation des Bénéficiaires devrait être automatiquement rejetée. Pourtant, il n'y a aucun indice quant aux bruits aériens et ceux-ci se réfèrent malgré tout au *Code national du bâtiment* pour compléter le contrat de construction à cet égard. Le Tribunal convient qu'il n'y a pas d'exigences à respecter au *Code national du bâtiment* mais ne peut faire droit à un argument de texte aussi simple et rejeter sans autre analyse la demande de réclamation des Bénéficiaires. [...]

- Décision du 5 juillet 2016 de la GCR et décisions arbitrales de 2017/2018 dans Construction XP

[75] Dans l'affaire *Construction XP Inc. Syndic Roy, Métivier, Roberge Inc. et Richard Paradis et Lucie Godin et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*²⁶, la décision rapporte que l'administrateur (autre que celui du présent dossier devant nous) a ordonné que les recommandations de la SCHL soit respectée :

[3] Le **5 juillet 2016**, suite à une visite des lieux, l'Administrateur rendait une décision (A-18) concernant le seul point encore en litige, soit l'insonorisation du plancher. Il a accueilli la réclamation des Bénéficiaires et a ordonné à

²⁶ SORECONI 160208001, 14 février 2018, M^e Luc Chamberland, arbitre. En ligne sur le site de la RBQ et sur jugements.qc.ca



l'Entrepreneur de régler le vice caché, soit en apportant tous les correctifs nécessaires pour que l'insonorisation du plancher respecte les recommandations de la SCHL concernant les bruits d'impact, 55 IIC.

- [76] Pendant son délibéré, le Tribunal d'arbitrage a lu le contenu de la pièce A-18 citée par l'arbitre du dossier *Construction XP*, soit cette décision du 5 juillet 2016²⁷.
- [77] La décision conclut à la présence d'un vice caché et accueille la réclamation des bénéficiaires.
- [78] L'entrepreneur a porté cette décision en arbitrage, a fait faillite et le Syndic n'a pas poursuivi l'arbitrage.
- [79] Dans cette décision du 5 juillet 2016, l'administrateur écrit ce qui suit, pour des travaux visant à réduire les bruits d'impact (bruits de pas) sur le plancher entre l'unité du haut et les deux unités du bas :

Comme le mentionne l'architecte Martel dans son rapport, le Code de construction du Québec ne renferme aucune exigence concernant l'insonorisation contre les bruits d'impact. En effet, les exigences que l'on retrouve dans le Code ne visent que l'insonorisation contre les bruits aériens (page 12 sur 18).

Cependant, la SHL qui est un organisme très crédible dans le domaine de la construction, recommande depuis plusieurs années un indice de 65 pour les bruits d'impact lorsque nous sommes en présence d'un revêtement de sol mou et de 55 lorsqu'il s'agit d'un revêtement de sol dur. Ces critères d'isolation acoustique ont été édictés par la SHL au début des années 80. Depuis de nombreuses années, ces critères font office de normes d'isolation sonore dans l'industrie de la construction au Québec. Même à l'annexe « A » du Code de construction du Québec, on y retrouve les mêmes recommandations.

« 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 peut 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 fréquences. [... note : il s'agit de l'Annexe A – A-9.11.1.1. 1) CNB – Canada 2005 Volume 2, Division B A-177] »

Quant au rapport qui a été produit par l'APCHQ, nous comprenons que les tests qui ont été effectués ne visaient que la transmission des sons aériens et que les résultats surpassent les exigences du Code de construction du Québec. Toutefois, bien que les résultats soient intéressants, l'administrateur se questionne sur la pertinence de ce rapport puisque la réclamation des bénéficiaires porte clairement et uniquement sur un problème de bruits d'impact.

²⁷ Dossier 108610-96 du 5 juillet 2016, Jocelyn Dubuc, Inspecteur-Conciliateur.



De l'avis de l'administrateur, les recommandations que l'on trouve à l'annexe « A » du Code de construction du Québec tout comme les recommandations de la SCHL qui datent des années 80 doivent être prises en considération au même titre que les règles de l'art dans l'industrie de la construction résidentielle. Il est anormal qu'un bâtiment construit en 2015 ne rencontre pas les critères de la SCHL qui ont été édictées dans les années 80.

Bien que les résultats mentionnés au rapport de la firme « Octave-Acoustique » ne contreviennent pas aux exigences du Code de construction du Québec, il n'en demeure pas moins que la situation actuelle affecte grandement la qualité de vie et le confort des occupants. Même s'il n'y a pas d'exigences minimales requises dans le Code de construction du Québec au sujet des bruits d'impact, ce n'est pas un motif pour nier ce problème qui affecte la qualité de vie des occupants. (page 13 sur 18)

L'entrepreneur lui-même reconnaît dans sa lettre du 5 février 2015, qu'il s'agit d'un problème majeur qui affecte le confort et la qualité de vie de ses clients.

Au nombre des recherches qui ont été faites sur le sujet depuis une trentaine d'années et au nombre des recommandations que la SCHL a faites depuis, force est d'admettre que l'insonorisation contre les bruits d'impact constitue un réel problème dans l'industrie de la construction.

Dans le cas qui nous concerne, l'administrateur considère que l'entrepreneur a fait défaut de se conformer à la règle de l'art en ce qui a trait à l'insonorisation contre les bruits d'impact en plus de manquer à ses obligations contractuelles en modifiant de son propre chef la composition du plancher. [... note : l'administrateur conclut au vice caché.]

L'entrepreneur devra donc apporter tous les correctifs requis pour faire en sorte que l'insonorisation du plancher contre les bruits d'impact rencontre les recommandations de la SCHL (55). Évidemment, l'entrepreneur devra, par l'entremise d'un expert acousticien indépendant, fournir un rapport écrit à cet effet lorsque les travaux correctifs auront été exécutés. (page 14 sur 18)

[80] Pour être complet, l'arbitre a maintenu cette décision de l'administrateur en l'absence de l'entrepreneur qui avait fait faillite et de son syndic qui décida de ne pas poursuivre son arbitrage²⁸ :

[26] Pour l'ensemble de ces motifs, je suis d'opinion de rejeter la demande d'intervention des cautions et de constater le défaut de l'Entrepreneur, afin que l'Administrateur puisse faire effectuer les travaux correctifs conformément à la décision du **5 juillet 2016** (A-18).

[81] Ajoutons que dans l'affaire *Nancy Audette et Daniel Savignac et Construction Louis-Seize et Associés et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*²⁹, notre consœur M^e France Desjardins écrit :

[43] Tel qu'établi dès les premières lignes de l'article 10 du *Règlement*, tout vice ou malfaçon dans la construction donnera ouverture à l'application de la garantie. Au surplus, les tribunaux ont établi le caractère d'ordre public (les parties ne peuvent y déroger, même par convention) du *Règlement*. À cet effet, le Tribunal réfère

²⁸ SORECONI 160208001, 26 octobre 2017, M^e Luc Chamberland, arbitre.

²⁹ CCAC S12-103002-NP, 5 avril 2013, M^e France Desjardins, arbitre.



notamment aux propos de l'Honorable Pierrette Rayle qui s'exprimait pour la Cour d'appel du Québec sur cette question:

Le Règlement est d'ordre public. [...]

[44] Pour bien cerner ces notions, le Tribunal réfère aux définitions fournies, à titre de guide, dans une brochure^[7] publiée par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé, en vertu de la *Loi sur le bâtiment*,^[8] de l'application du *Règlement* :

Vices ou malfaçons : *Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs.*

Règles de l'art : *Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment.*

Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

- les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles;*
- les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;*
- les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire;*
- les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent.»*

[45] De plus, pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur doit d'ailleurs, conformément à l'article 78 du *Règlement*, signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur, comportant les engagements énumérés à l'annexe II du *Règlement*. L'entrepreneur accrédité s'y engage, entre autres :

..... «3^e à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment

[46] C'est donc dans un contexte législatif et réglementaire bien encadré et d'ordre public, visant à assurer l'exécution de ses obligations par l'Entrepreneur, que le Tribunal doit analyser la demande d'arbitrage. [...]

[62] Or, comme l'écrit l'arbitre Me Jeffrey Edwards:^{[9]30} *Les Habitations Signature Inc. c. Peter Folco et Marilyn Folco et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*,

³⁰ GAMM 2008-09-007, 10 juin 2009; notre ajout : au paragraphe [25] de cette décision.



Le Guide de performance de l'APCHQ est rédigé par l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec. Il constitue, selon le point de vue de cet organisme, une codification des règles de l'art. Il y a cependant beaucoup de sources des règles de l'art. Or, ce sont les tribunaux civils et les tribunaux d'arbitrage qui ont le dernier mot pour déterminer les règles de l'art applicables et, en particulier, en quelle mesure les principes contenus dans le Guide de performance de l'APCHQ peuvent constituer un reflet fidèle des règles de l'art.

- Plan d'architecte : Fonte c Construction : ABS

[82] Avant de conclure, le Tribunal d'arbitrage dispose maintenant de l'argument du Syndicat Bénéficiaire que la tuyauterie doit être en fonte car les plans de l'immeuble ont prévu le drainage en fonte alors que le drainage est, dans les faits, en ABS.

[83] Le représentant du Syndicat Bénéficiaire affirme qu'il est allé chercher les plans de l'immeuble à la Ville et que ces plans de l'architecte approuvés par la Ville de Montréal indiquent clairement (pièce B-8):

Drainage des toilettes et du drain doivent être en fonte à 100%

[84] Le Syndicat Bénéficiaire insiste sur le mot « doivent » inscrit par l'architecte.

[85] Le Tribunal d'arbitrage signale que d'après la SCHL³¹, le tuyau en ABS est jusqu'à 15 dB plus bruyant qu'un tuyau en fonte :

Conclusion : L'étude montre clairement que les tuyaux d'évacuation et de ventilation en fonte sont plus silencieux que les tuyaux en PVC et en ABS. On constate une différence de 6 à 10 dB(A) entre la fonte et le PVC, la différence moyenne s'établissant à 8 dB, et jusqu'à 15 dB(A) entre la fonte et l'ABS.

[86] Le représentant du Syndicat Bénéficiaire dit que quand il pleut on entend le bruit de l'eau comme « sous une chute » et que si le tuyau avait été en fonte, « on n'entendrait rien ».

[87] Le soussigné a constaté lors de sa visite des lieux, le « claironnement » du bruit de l'évacuation dans un drain derrière le long du mur des eaux usés de la chasse-d'eau de l'unité au-dessus de laquelle il se trouvait, dans une unité qui a été payée environ \$300,000.

[88] L'Entrepreneur affirme à l'audience avoir tout à fait le droit d'utiliser un autre matériau en chantier, pour lui c'est la même chose, et plus facile à utiliser.

³¹ *Étude sur le bruit produit par les tuyaux d'évacuation et de ventilation en fonte, en PVC et en ABS, Série technique 02-117, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/publications/fr/rh-pr/tech/02-117-f.html>*



- [89] Pour l'Inspecteur-conciliateur à l'audience,
- [89.1] on *entend visiblement* et effectivement le tuyau en ABS, car la fonte est plus silencieuse;
 - [89.2] il n'y a aucune obligation à ce qu'une conduite soit en fonte, bien que le plan des architectes dise que la conduite doit être en fonte, il est possible en chantier que l'entrepreneur décide autrement;
 - [89.3] « je comprends que pour les occupants c'est plus bruyant mais ce n'est pas une non-conformité »;
 - [89.4] « oui, on peut avoir des conduits en ABS même dans un condo haut de gamme, c'est un matériau conforme, permis, mais on peut mieux l'isoler même si ça n'enlève pas complètement le bruit ».
- [90] Rien dans la preuve ne montre que les plans ont été soumis aux acheteurs, ou par les acheteurs, avant la construction de l'immeuble, ou que les acheteurs ont acheté sur la base de ces plans.
- [91] Il n'y a aucune mention de ce changement, de fonte à ABS, dans les deux rapports d'inspection (pièces A-4 et A-8).
- [92] Vu la preuve au dossier d'arbitrage, la présente décision est rendue sur la base du fait que le contenu des plans quant à la tuyauterie en fonte a été connu après la conclusion des contrats d'achat/contrats de garantie.
- [93] Puisque *rien* dans la preuve ne montre
- [93.1] que les plans ont été soumis aux acheteurs ou par les acheteurs avant la construction de l'immeuble, ou
 - [93.2] que les acheteurs ont acheté leur unité sur la base de cette mention de fonte sur ces plans,
- le fait de changer un matériau par un autre lors de la construction n'est pas, **pour cette seule raison**, une malfaçon ou vice en soit, couvert par le *Règlement*.
- [94] Reste toutefois que l'Entrepreneur a l'obligation de résultat de construire un bâtiment exempt de malfaçon en vertu du *Règlement* qui renvoie aux dispositions du Code civil et les bruits d'impact ne sont nulle part, objet d'une exclusion dans la couverture de la malfaçon prévue au *Règlement*, l'Administrateur est donc responsable, comme caution de l'Entrepreneur, de la malfaçon quant aux bruits d'impact.



- Conclusion quant à l'insonorisation

[95] Le Tribunal d'arbitrage considère que :

[95.1] « l'obligation contractuelle de l'entrepreneur contre les malfaçons vise certainement ce que doit rencontrer les composantes d'un bâtiment à titre de performance d'insonorisation aux bruits d'impact³² », et que

[95.2] « les recommandations que l'on trouve à l'annexe « A » du Code de construction du Québec tout comme les recommandations de la SCHL qui datent des années 80 doivent être prises en considération au même titre que les règles de l'art dans l'industrie de la construction résidentielle. Il est anormal qu'un bâtiment construit en 2015 ne rencontre pas les critères de la SCHL qui ont été édictées dans les années 80³³ ».

[96] Le *Règlement* n'a aucune exclusion pour malfaçon en matière de bruit d'impact.

[97] Trois arrêts de la Cour d'appel ont jugé que le *Règlement* était d'ordre public.

[98] En vertu de l'article 7 du *Règlement*, l'Administrateur cautionne les obligations contractuelles et légales de l'entrepreneur.

[99] Subsidiairement, même si la décision de l'administrateur dans l'affaire *Construction XP* a été rendue par un autre administrateur que celui du présent dossier, il n'y a qu'un seul et même *Règlement*, avec sa couverture et ses exclusions quel que soit l'administrateur du plan de garantie, étant bien sûr entendu que le chevauchement actuel des deux administrateurs est temporaire³⁴.

- Quelle indice IIC?

[100] Dans l'affaire *Geneviève Leclerc c. Les Constructions du Sous-Bois (MP) Inc. et La Garantie Habitations du Québec Inc. (La Garantie Qualité Habitation)*³⁵, l'arbitre a regardé les plans fournis par les Bénéficiaires en vue de la construction

³² *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.

³³ Dossier 108610-96 du 5 juillet 2016, Jocelyn Dubuc, Inspecteur-Conciliateur, GCR.

³⁴ La Cour Supérieure dans *Garantie Abrisat inc. c. La Régie du Bâtiment du Québec* 2015 QCCS 682 (Hon. juge André Prévost) résume ainsi l'arrivée d'un nouvel administrateur: « [4] Abrisat est l'une des trois personnes morales à but lucratif autorisées par la Régie, avant le 1^{er} janvier 2015, à administrer un plan de garantie prévu au Chapitre V de la Loi. [...] [6] En raison des amendements apportés à l'article 81 de la Loi, prenant effet le 1^{er} janvier 2015, prévoyant qu'un plan de garantie doit dorénavant être administré par une personne morale sans but lucratif, Abrisat s'est vu retirer à compter de cette date l'autorisation qu'elle détenait de la Régie. Cette dernière a alors désigné un administrateur provisoire, Raymond Chabot Grant Thornton & Cie, pour gérer le plan de garantie d'Abrisat. [7] La Garantie de construction résidentielle (GCR) est un organisme à but non lucratif qui est le seul administrateur autorisé par la Régie à administrer un plan de garantie à compter du 1^{er} janvier 2015. »

³⁵ CCAC S12-070301-NP, 6 novembre 2013, M^e Reynald Poulain, arbitre.



de leur immeuble pour déterminer l'indice à atteindre pour que l'Entrepreneur corrige sa malfaçon³⁶

[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. L'arbitre soussigné a longuement réfléchi sur le critère objectif rencontré pour corriger la malfaçon dans le présent dossier. Les Bénéficiaires avaient-ils droit à une insonorisation de base ? À l'atteinte d'un indice FIIC de 50, 55, 60 ou 65 ? Qu'en est-il d'un niveau d'insonorisation supérieure comme le prétendent les Bénéficiaires ? L'atteinte d'un indice FIIC, tel que devrait donner un assemblage plancher/plafond comme celui prévu au devis de construction et inclus au contrat, apparaît être la réponse juste et équitable dans le présent dossier d'autant que les experts sont unanimes à ce sujet.

[101] Dans l'affaire *Construction XP Inc. Syndic Roy, Métivier, Roberge Inc. et Richard Paradis et Lucie Godin et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*³⁷, l'administrateur, entériné par l'arbitre, a conclu à imposer les recommandations depuis les années 1980 de la SCHL, et incorporées dans l'Annexe A du CNB, soit IIC55.

[102] Considérant que dans le présent dossier, rien dans la preuve n'a montré que les acheteurs ont fourni les plans ou ont acheté sur la base des plans, le Tribunal d'arbitrage conclut pour le bâtiment résidentiel du Syndicat Bénéficiaire que l'Entrepreneur avait l'obligation de résultat, de fournir un bâtiment exempt de malfaçon quant aux bruits d'impact, dont l'indice pour bruits d'impact n'atteint pas un minimum de IIC55.

[103] 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'ITS 50 pour les bruits aériens et d'IIC55 pour les bruits d'impact.

22. Pavé Uni Gondolé

[104] Sur la base de l'article 29 9^e du *Règlement*, l'Administrateur rejette cette réclamation dans sa décision du 5 septembre 2017 comme étant un ouvrage qui ne fait pas partie intégrante du bâtiment comme tel qui lui, est couvert :

³⁶« [19] Après avoir démontré un véritable intérêt pour un terrain situé sur la rue Grand-Duc en la ville de Québec, les Bénéficiaires ont négocié avec l'Entrepreneur en l'instance et ont conclu contrat de construction produit au dossier d'arbitrage comme pièce A-5. »

³⁷ SORECONI 160208001, 14 février 2018, M^e Luc Chamberland, arbitre. En ligne sur le site de la RBQ et sur jugements.qc.ca



29. Sont exclus de la garantie:

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

[105] Le soussigné a vu, lors de la visite des lieux, que ce pavé est bel et bien situé à l'extérieur du bâtiment et n'a eu aucune représentation du Bénéficiaire au contraire.

[106] Vu la preuve, vu l'exclusion à l'article 29 9° du *Règlement*, la réclamation du Bénéficiaire contre l'Administrateur est rejetée et la décision de ce dernier, maintenue.

[107] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*³⁸ stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[108] 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, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

Dossier Ould-Yahia

1. Lattes du plancher fissurées et qui émettent des bruits de craquements sous le pas

- La décision

[109] La décision du 5 septembre 2017 a accueilli en partie la réclamation de la Bénéficiaire car l'Administrateur a ordonné à l'Entrepreneur de corriger les lattes de plancher problématiques mais rejette la réclamation pour les bruits de craquement :

décision du 5 septembre 2017 : « Lors de l'inspection, l'administrateur a été à même de remarquer les planches fissurées. Quant aux bruits de craquements, ces derniers ne sont pas anormaux ni exagérés. »;

[109.1] d'une part, quant à des bruits de craquements sous le pas, le Tribunal d'arbitrage doit trancher le différend entre la Bénéficiaire et l'Administrateur, jugés contre la règle de l'art pour la Bénéficiaire, mais conforme à la règle de l'art pour l'Administrateur;

³⁸ B-1.1.



[109.2] d'autre part, plusieurs planches seront changées et le plancher n'est donc pas dans son « état final » pour juger des craquements et ordonner des travaux correctifs, le cas échéant, de façon définitive.

- Représentations à l'audience

[110] La Bénéficiaire affirme à l'audience que son plancher a trois défauts,

[110.1] ses planches sont fissurées, certaines s'effritent et changent de couleur, en date de l'audience elle en a compté cinquante-trois (53) dans le salon, environ cinq (5) dans la chambre à coucher principale et cinq (5) dans la petite chambre à coucher;

[110.2] quand elle marche elle entend des craquements;

[110.3] quand elle marche dans l'escalier de son unité on a l'impression que c'est vide à l'intérieur (comme une caisse de résonance).

[111] Elle affirme avoir vu lors de sa première visite avant l'achat quelques planches endommagées (trous, aspérités), elle a indiqué au contrat qu'il fallait les changer, ce qui fut fait.

[112] La situation s'est dégradée.

[113] Le 25 novembre 2016, lors de l'inspection de George Tabchouri, plusieurs planches sont « graffigné[es], endommagé[es] » (pièce A-4 p. 12 et 13).

[114] La Bénéficiaire dit que les planches s'effritent, il y a des morceaux de bois qui ressortent et on peut se blesser si on marche nu-pieds.

[115] Elle considère que le nombre de planches de remplacement envoyées chez elle par l'Entrepreneur est insuffisant, qu'elle aussi dû en trier avec l'Entrepreneur car des planches envoyées pour remplacement étaient défectueuses.

[116] D'une part, l'Entrepreneur affirme à l'audience n'avoir jamais vu des planches de plancher se dégrader, il dit même que c'est impossible.

[117] Quant au bruit d'impact quand on descend les marches, il rejette la réclamation, il assure que tout a été bien collé, selon la règle de l'art.

[118] D'autre part, l'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur corrobore le témoignage de la Bénéficiaire qui vit dans l'unité : la dégradation a bel et bien lieu.

[119] L'Inspecteur affirme que les craquelures sur ce plancher, « c'est pas normal ».

[120] L'Inspecteur est allée en juin 2017 puis en décembre 2017 et a constaté que la problématique « était plus généralisée ».

[121] L'Inspecteur ajoute :

[121.1] « oui il y a une évolution, la situation est évolutive »;

[121.2] « c'est clair qu'il y a une défectuosité du bois, c'est clair »;

[121.3] « chaque planche qui comporte des craquelures est une planche défectueuse »;



[121.4] « c'est pas normal qu'on brise nos bas ou qu'on ne puisse pas se promener nu-pieds sur le bois ».

[122] Quant aux bruits de craquements et bruits dans les marches, l'Inspecteur rejette ces réclamations vu l'absence de malfaçon.

- Travaux correctifs déterminés par l'Entrepreneur quant au point 1

[123] L'Inspecteur à l'audience a tenu à préciser, « j'ai constaté qu'il y avait des planches fissurées mais je n'ai pas dit de les remplacer ».

[124] L'Administrateur a affirmé laisser à l'Entrepreneur la détermination des correctifs.

[125] L'Inspecteur a aussi confirmé que son affirmation ne voulait pas dire qu'il ne faut pas les remplacer.

[126] La position de l'Administrateur suit les dispositions de l'article 2909 du Code civil— 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.

[127] Si l'entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution de contrat, son obligation de se conformer à la règle de l'art en est une de résultat.

[128] Dans l'affaire *Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norio)*³⁹, notre collègue M^e Michel A. Jeannot, arbitre, 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 et à un résultat. [...]

[129] Questionné à plusieurs reprises, l'Entrepreneur a affirmé à chaque fois qu'il saurait satisfaire la Bénéficiaire sur les planches à changer.

- Décision quant au point 1

[130] En ce qui concerne les planches fissurées, l'Administrateur a déjà rendu une décision favorable à la Bénéficiaire, ce point n'a pas été porté en arbitrage par l'Entrepreneur, il devra donc s'y conformer, le soussigné n'ayant pas d'ordonnance à rendre à ce sujet, sinon la réitérer.

[131] En ce qui concerne les bruits de craquement, le Tribunal d'arbitrage,

[131.1] considérant

³⁹ CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.



[131.1.1] la première décision du 5 septembre 2017 à l'effet que plusieurs planches devront être corrigées et vraisemblablement changées,

[131.1.2] qu'il est demandé au soussigné de trancher sur des bruits de craquements sur un plancher qui n'est pas dans son « état final »,

[131.2]conclut

[131.2.1] qu'il est prématuré de se prononcer définitivement sur la question des bruits de craquement car le plancher n'est pas dans son « état final »,

[131.2.2] qu'en équité il convient de retourner le dossier à l'Administrateur car la décision de ce dernier sur les bruits de craquements s'est avérée dans le temps prématurée, vu la situation évolutive du plancher,

[131.2.3] que la réclamation de la Bénéficiaire est suspendue, jusqu'à ce que les travaux correctifs sur les planches problématiques soient complétées et qu'une nouvelle décision soit rendue sur les bruits de craquements par l'Administrateur, décision que la Bénéficiaire aura bien sûr le droit de porter en arbitrage en vertu du *Règlement*, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

[132] En ce qui concerne les bruits de « caisse de résonance » dans les marches :

[132.1] étant entendu que la présente décision ne change en rien la décision sur les bruits d'impact entendus par les occupants des unités voisines, tel que jugé sous le point 21 du dossier du Syndicat;

[132.2] rien dans la preuve ne montre une malfaçon dans les bruits entendus par la Bénéficiaire quand quelqu'un monte les marches et en ce qui concerne le bruit de « caisse de résonance vide », sa réclamation est rejetée, le soussigné référant la Bénéficiaire aux paragraphes [142] et suivants, ci-après.

4. Plinthes chauffantes mal positionnées

[133] Les points 4 et 5 sont rejetés par l'Administrateur car

les situations que dénonce la bénéficiaire ne rencontrent pas les critères de la malfaçon au sens de l'article 10.2 [notre ajout : pour 27.2] du *Règlement*.

[134] Dans son rapport d'inspection, George Tabchouri écrit (pièce A-4, page 12) :

Chauffage mal placé, doit être sous les fenêtres.

[135] George Tabchouri ne produit aucune référence à quelques normes écrites.

[136] À l'audience, la Bénéficiaire ne produit pas de normes ou de règle(s) de l'art à suivre.



- [137] Elle affirme que partout où elle a habité, les plinthes chauffantes étaient sous les fenêtres et non le long d'un mur.
- [138] Elle ajoute que les plinthes chauffantes sont mal positionnées puisqu'elle perd l'usage d'une partie de son mur en ne pouvant pas mettre de meubles sur cette partie du mur, vu la plinthe chauffante.
- [139] Elle demande donc que l'Entrepreneur, sinon l'Administrateur, effectuent des travaux pour que la plinthe soit positionnée à un autre endroit.
- [140] L'Inspecteur-conciliateur reconnaît que la façon idéale est d'installer les plinthes chauffantes sous les fenêtres mais le *Code électrique* ne parle pas du positionnement obligatoire sous les fenêtres.

- Décision sur le point 4

- [141] Faute de prouver une malfaçon au sens d'un code de construction, du Code civil et du *Règlement*, la réclamation de la Bénéficiaire contre l'Administrateur pour ce désagrément présent dans l'unité qu'elle a achetée est rejetée.
- [142] Comme l'écrivait notre collègue Michel Chartier, arbitre, dans *Céline Dumais et Les Constructions Leduc et Lapointe et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁴⁰,
- [les] attentes du Bénéficiaire sont plus élevées que ce que prévoit le Code National du bâtiment, les règles de l'art, l'usage commun du marché.
- [143] Rien n'empêche la Bénéficiaire d'explorer les possibilités pour répondre complètement à ses attentes.
- [144] Toutefois, cette exploration des possibilités pour répondre à ses attentes, et leur mise en place, ne sont pas couvertes par l'Administrateur, vu l'absence d'une malfaçon au sens du *Règlement*.

5. Prises électriques situées au-dessus des plinthes chauffantes

- [145] La Bénéficiaire affirme ne pas pouvoir utiliser sa prise électrique située au-dessus d'une plinthe chauffante, craignant les dommages pouvant être causés par la chaleur sur un fil électrique qui penderait alors au-dessus du chauffage.
- [146] Dans son rapport, George Tabchouri écrit (pièce A-4, p. 12) « *Des prises électriques sont par-dessus du plinthe électrique est interdite, il faut le déplacer* », toutefois, il ne fait référence à aucune norme.
- [147] Pour sa part, le rapport d'ingénieurs HBGC (A-8) rapporte :

Nous avons constaté la présence de prises de courant près des plinthes chauffantes (photos 1-2). Selon le code canadien de l'électricité, ce type d'installation n'est pas souhaitable. Selon l'article l'Appendice B article 26-712 a). La distance suggérée est de 1,8 mètre des plinthe[s] électriques. (page 4/18)

⁴⁰ SORECONI, 030318001, 16 mai 2003, Michel Chartier, arbitre, paragraphe [25].



Les prises électriques [s]ont près des plinthes ce qui n'est pas souhaitable (page 6/18).

[148] L'Inspecteur affirme à l'audience qu'elle comprend que ce soit désagréable mais ce n'est pas une déficience.

[149] En plaidoirie, la Bénéficiaire dit qu'elle n'a pas envie de mettre de la colle ou des vis pour utiliser sa prise électrique en collant ou visant le fil électrique branché dans la prise électrique au-dessus d'une plinthe chauffante.

- Décision sur le point 5

[150] Faute de prouver une malfaçon au sens d'un code de construction, du Code civil et du *Règlement*, la réclamation de la Bénéficiaire contre l'Administrateur pour ce désagrément présent dans l'unité qu'elle a achetée est rejetée.

[151] Le Tribunal d'arbitrage reprend ici ce qu'il a affirmé aux paragraphes [142] et suivants, ci-haut.

RÉSERVE DES DROITS

[152] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*⁴¹,

[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.

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

[154] De plus, l'immeuble est toujours couvert par le Plan de Garantie en vertu de l'article 27 du *Règlement*, il va de soi que les Bénéficiaires conservent donc leurs recours en vertu du *Règlement* pour la durée de sa couverture.

FRAIS

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

123. Les coûts de l'arbitrage [...] Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne

⁴¹ 2009 QCCS 909 (Hon. juge Johanne Mainville).



gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[156] 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.

CONCLUSIONS

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

No dossier : S17-100301-NP

**Syndicat des Copropriétaires du
2605-2611 St-Émile**

REJETTE les demandes d'arbitrage du Syndicat Bénéficiaire relativement aux points suivants : 18. Fissures sur le côté gauche du mur de fondation; 19. Bases des deux terrasses dont le bois pourrit; 22. Pavé uni gondolé;

ANNULE la décision de l'Administrateur relativement au point « 21. Insonorisation déficiente » et la **MODIFIE** ainsi :

RETOURNE le dossier de cette réclamation à l'Administrateur et **ORDONNE** à l'Administrateur de faire en sorte que l'inspecteur-conciliateur Mme Delage ou un autre inspecteur de son choix ou un tiers-expert en acoustique procède à la vérification technique de l'acoustique et rende une nouvelle décision le tout dans les soixante jours de la présente décision arbitrale,

- **pour les bruits aériens ET**, si le résultat est inférieur à ITS 50, **ORDONNER** à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux nécessaires à la correction des problèmes de bruits aériens dans les unités du bâtiment du Syndicat Bénéficiaire afin d'atteindre un indice d'au moins ITS 50 le tout selon la règle de l'art, et ce, dans les soixante-quinze (75) jours de la décision à venir de l'Administrateur ou à toute autre date ultérieure convenue avec le Bénéficiaire ;
- **pour les bruits d'impact** tels les **bruits de pas y compris** ceux qui pourraient être entendus par les voisins lors de l'utilisation des marches de l'unité du Bénéficiaire Ould-Yahia, **bruit d'écoulement des eaux usés** lors de l'évacuation de la chasse-d'eau de l'unité 2611 au-dessus dans le drain de l'unité 2609 en-dessous et **bruits d'écoulement de l'eau de pluie dans le drain** entendus dans les unités du bâtiment **ET** si le résultat est inférieur à IIC55, **ORDONNER** à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux nécessaires à la correction des problèmes de bruits d'impact **ET** à la correction des problèmes de bruits engendrés par l'écoulement dans la tuyauterie pour les eaux usés et eaux de pluie afin d'atteindre un indice d'au moins IIC55, le tout selon la règle de l'art, et ce, dans les soixante-quinze (75) jours de la décision à venir de l'Administrateur ou à toute autre date ultérieure convenue avec le Bénéficiaire



ET à défaut pour l'Entrepreneur d'exécuter ces travaux correctifs dans les délais fixés, le cas échéant, pour les bruits aériens et les bruits d'impact, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement* d'effectuer ces travaux correctifs dans le même délai.

No dossier : S17-100601-NP

Madame Salima Ould-Yahia

REJETTE les demandes d'arbitrage de la Bénéficiaire relativement aux points suivants 4. Plinthes chauffantes mal positionnées et 5. Prises électriques situées au-dessus des plinthes chauffantes.

ACCEUILLE en partie la demande de la Bénéficiaire quant au point 1 et le **MODIFIE** ainsi :

RÉITÈRE et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer et compléter les travaux correctifs requis en ce qui a trait à ce point et ce dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la signature de la présente le tout selon les règles de l'art **ET À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de compléter lesdits travaux dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, dans le même délai, d'effectuer lesdits travaux correctifs

ANNULE la décision de l'Administrateur sur le bruit de craquement **sur la seule base que cette décision était prématurée (aucune décision n'est rendue ici quant au fond)** vu les corrections ordonnées sur ce plancher **ET RETOURNE** le dossier de cette réclamation à l'Administrateur pour que l'inspecteur-conciliateur Mme Delage ou un autre inspecteur - conciliateur de l'Administrateur au choix de ce dernier rende une décision au sujet des craquements après la fin des travaux correctifs ordonnés sur le plancher.

Dans les deux dossiers S17-100601-NP ET S17-100301-NP

Quant à tous les points non accueillis ci-haut, RÉSERVE le droit du Syndicat Bénéficiaire et de la Bénéficiaire, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, leur prétention quant à tous les points non accueillis, ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile.

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc*, ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la *Garantie Abrisat Inc*, 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.



RÉSERVE à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc* ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la *Garantie Abris Inc* ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 17 mai 2018



ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/CCAC

Autorités

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause, AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132.

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

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis 2007 QCCS 4701 (Hon. Juge Michèle Monast).

Megantic c. Mignault 1928 3 D.L.R. 389.

Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette).

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

Konstantinos Tsakiris c. Royal Madeco Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc. CCAC S13-050601-NP, 25 septembre 2013, M^e Lynda Milazzo, arbitre.

Syndicat de la copropriété du 117 et 119, rue Latouche, Québec, Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. SORECONI 121805001, 4 mars 2013 M^e Tibor Hollander, arbitre.

Les Entreprises Chapam Ltée c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., et Syndicat des Copropriétaires Condo « SO » Phase 2 CCAC S10-020901-NP, 10 décembre 2010, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

Banque Nationale du Canada c. Cour du Québec, division des petites créances (Juge Chantal Sirois) 2010 QCCS 2902 (Hon. juge Martin Castonguay).



Nechi Investments Inc. c. Québec (Autorité des marchés financiers) 2011 QCCA 214.

Warren Roll & Kelly 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, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Santina Porco et James Miguel et les Projets Immobiliers Badalone et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, SORECONI 050628002, 12 février 2007, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

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.

SDC 780-784 rue Maclaren est c. Construction J.P.B. Bouwman & Fils inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. Ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat Inc. SORECONI 161703001 18 novembre 2016, M^e Philippe Patry, arbitre.

Syndicat de la copropriété du 117 et 119, rue Latouche, Québec c. Habitations Consultants H.L. inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. SORECONI 121805001 4 mars 2013, M^e Tibor Holländer, arbitre.

Domaine du Rocher en phase II c. Construction Mont Ste-Adèle Inc. et La Garantie Abrisat Inc., SORECONI 100211001, 18 juin 2012, Guy Pelletier, 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.

Construction XP Inc. Syndic Roy, Métivier, Roberge Inc. et Richard Paradis et Lucie Godin et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR), SORECONI 160208001, 26 octobre 2017 et 14 février 2018, M^e Luc Chamberland, arbitre.

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

Céline Dumais et Les Constructions Leduc et Lapointe et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, SORECONI, 030318001, 16 mai 2003, Michel Chartier, arbitre.

Nancy Audette et Daniel Savignac et Construction Louis-Seize et Associés et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. CCAC S12-103002-NP, 5 avril 2013, M^e France Desjardins, arbitre.

Garantie Abrisat inc. c. La Régie du Bâtiment du Québec 2015 QCCS 682 (Hon. juge André Prévost).

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Hon. juge Johanne Mainville).

