
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **SORECONI**

ENTRE : **SDC 780-784 RUE MACLAREN EST**

(ci-après «le Bénéficiaire»)

-et-

CONSTRUCTION J.P.B. BOUWMAN & FILS INC.

(ci-après «l'Entrepreneur»)

c.

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie
LA GARANTIE ABRITAT INC.**

(ci-après «l'Administrateur»)

No dossier SORECONI: 161703001

No dossier ABRITAT: 16-086NN

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Philippe Patry

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Pierre Dauphin
Madame Linda Raymond

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Peter Bouwman

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel
Monsieur Martin Bérubé,
inspecteur-conciliateur

Date de la sentence : 18 novembre 2016

Identification complète des parties

Arbitre : Me Philippe Patry
Place du Canada
1010, rue de la Gauchetière ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaire : *SDC 780-784 rue Maclaren est*
Monsieur Pierre Dauphin
723, chemin de Derry
Mulgrave-et-Derry (Québec) J8L 2W9

Entrepreneur : *Construction J.P.B. Bouwman & Fils inc.*
Monsieur Peter Bouwman
995, chemin Lépine
Gatineau (Québec) J8M 1M8

Administrateur : *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. Ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat Inc.*
7333, place des Roseaies, 3^e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6
et sa procureure :
Me Nancy Nantel
Monsieur Martin Bérubé,
inspecteur-conciliateur

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 8 avril 2016.

Historique du dossier :

20 décembre 2012 :	Avis de fin des travaux des parties communes du bâtiment;
12 septembre 2013 :	Réception des parties communes;
2 décembre 2014 :	Résolution du conseil d'administration du Bénéficiaire;
17 décembre 2014 :	Lettre de dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
21 janvier 2015 :	Demande de dénonciation du Bénéficiaire à l'Administrateur;
13 février 2015 :	Correspondance de l'Entrepreneur à l'Administrateur;
23 février 2015 :	Correspondance du Bénéficiaire à l'Administrateur;
21 avril 2015 :	Inspection de l'Administrateur;
8 juin 2015 :	Certificat de conformité de l'architecte Pierre J. Tabet;
1 septembre 2015 :	Décision de l'Administrateur;
Octobre 2015 :	Expertise de Sonar consultants en acoustique;
10 novembre 2015 :	Addenda de la décision de l'Administrateur du 1 ^{er} septembre 2015;
Décembre 2015 :	Expertise de Sonar consultants en acoustique;
15 février 2016 :	Addenda de la décision de l'Administrateur du 1 ^{er} septembre 2015;
8 mars 2016 :	Expertise de Vinacoustik inc.;
17 mars 2016 :	Réception par SORECONI de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 14 mars 2016;
13 mai 2016 :	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;
2 juin 2016 :	Audience préliminaire par conférence téléphonique;

- 6 juin 2016 : Réception de la déclaration de copropriété de l'Administrateur;
- 9 juin 2016 : Réception de la copie des graphiques d'enregistrement de sons et Guide en acoustique du bâtiment 2009 du Bénéficiaire;
- 6 octobre 2016 : Réception de la copie des plans de construction du bâtiment du Bénéficiaire;
- 21 octobre 2016 : Audience au Palais de justice de Gatineau.

Introduction :

[1] Le Bénéficiaire a interjeté appel le 14 mars 2016 de l'addenda du 15 février 2016 concernant le point numéro 1 de la décision de l'Administrateur du 1^{er} septembre 2015, soit la problématique d'insonorisation.

[2] Le tribunal a entendu les témoignages de Madame Diane Sarrazin, de Monsieur Denis Sarrazin, de Monsieur Bernard Nadon, de l'expert ingénieur Don Binh Nguyen pour le Bénéficiaire, de Monsieur Peter Bouwman, de l'expert acousticien Michel Leduc pour l'Entrepreneur, et de Monsieur Martin Bérubé pour l'Administrateur.

Juridiction :

[3] Compte tenu que les parties n'ont soulevé aucune objection préliminaire à la constitution du tribunal ou à la tenue de l'audience ni avant et ni pendant l'audience, le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

Faits :

[4] Dans sa décision du 1^{er} septembre 2015¹, l'Administrateur résume les faits de la façon suivante:

« Le représentant du syndicat dénonce qu'à la suite d'une réparation effectuée au plafond de l'unité 784-1, rue Maclaren [est] [,] vers le 27 juillet 2014 pour corriger une problématique d'infiltration d'eau, il fut constaté que les matériaux installés pour absorber les sons entre les plafonds étaient thermiques, à savoir deux épaisseurs d'isolant R-20, non acoustiques, contrairement à ce qui fut indiqué aux plans et devis d'architecte qui avaient été déposés par l'entrepreneur à la ville de Gatineau, matériaux qui au surplus n'ont pas été installés et scellés de façon adéquate.

¹ Cahier de pièces, A-9.

Il appert qu'à maintes reprises, les occupants des unités 780-1 et 784-1 se sont plaints des bruits en provenance de l'étage supérieur, à savoir des bruits d'impact et aériens.

Le représentant du syndicat nous a remis des enregistrements de tests effectués à l'aide d'un appareil sonore démontrant des fréquences aériennes supérieures à 70 ITS, alors que la norme est de 50.»

(mes soulignés)

[5] Puis, l'Administrateur précise dans son addenda du 10 novembre 2015² que:

« Lors de l'inspection de l'unité 1 du 784, rue Maclaren, nous avons été en mesure d'entendre parler clairement les occupants de l'unité 784-2. »

[6] Dans son dernier addenda du 15 février 2016³, l'Administrateur détermine que :

« L'entrepreneur a donc mandaté *Sonar consultants en acoustique*, qui a mesuré l'isolation des bruits aériens, tel que nous l'avons requis.

Les résultats obtenus rencontrent les exigences du Code national du bâtiment et de ce fait, l'administrateur ne peut exiger des travaux additionnels, ce dernier s'étant conformé à la décision et l'expertise étant concluante. »

(mes soulignés)

[7] Dans deux notes au dossier⁴ de la demande d'arbitrage, le Bénéficiaire invoque ce qui suit:

« Note (1)

Dans la dite décision, il était ordonné à l'entrepreneur de mandater une firme spécialisée en acoustique afin que soient effectués les tests requis, à la suite de quoi les correctifs devront être apportés aux endroits le requérant.

Selon l'administrateur, les tests fournis [,] soit la mesure de l'isolation des bruits aériens [,] semblent répondre aux exigences du Code du bâtiment du Québec, celui-ci considère le point 1, le problème d'insonorisation [,] comme étant réglé et n'a pas plus à intervenir.

² Cahier de pièces, A-11.

³ Cahier de pièces, A-13.

⁴ Cahier de pièces, A-14.

Note (2)

Le Syndicat des copropriétaires du 780 et 784 Maclaren est [] a engagé une firme d'ingénieurs spécialisée en acoustique, [,] soit Vinacoustik inc. [,] qui a effectué des tests de bruits d'impact et aérien [s] qui démontrent à l'appui que l'indice AIIIC (48) obtenu lors tests ne respectent pas l'indice IIC (55) recommandé dans le [Code national du bâtiment] et la Société [canadienne d'hypothèques et de logement]. »

(mes soulignés)

[8] Lors de leur témoignage, Mme et M. Sarrazin, locataires à compter du 1^{er} avril 2013 au 780-1, rue Maclaren est, Gatineau, ont relaté les différents bruits aériens et d'impact en provenance du 780-2 qui ont mené à leur départ le 30 juin 2016, malgré qu'ils s'y plaisaient :

- Conjointe du locataire qui va à la toilette;
- Locataire qui urine dans la toilette;
- Vomissement dans la salle de bains;
- Ébats amoureux dans la baignoire de la salle de bains;
- Bol de toilette qui ouvre et qui ferme;
- Chasse d'eau de la toilette;
- Lavage des mains dans la salle de bains;
- Fille de la conjointe du locataire qui court;
- Jouets de cet enfant;
- Portes et tiroirs qui ferment;
- Tuyaux d'eau au-dessus de la chambre à coucher.

[9] Quant à M. Nadon, locataire à partir du 1^{er} février 2013 au 784-1, rue Maclaren est, Gatineau, il a énuméré les bruits aériens et d'impact du 784-2 et 784-3 qui ont poussé sa femme et lui à quitter le 31 mai 2015, même s'ils aimaient la place au point de vouloir y demeurer jusqu'à la fin de leurs jours :

- Musique;
- Télévision;
- Déplacement des locataires;
- Douche dans la salle de bains;
- Chasse d'eau de la toilette;
- Laveuse et sècheuse;
- Tuyaux d'eau au-dessus de la chambre à coucher;
- Locataires du 3^{ième} étage qui vont aux toilettes;
- Chasse d'eau de la toilette du 3^{ième} étage;
- Fille des locataires du 3^{ième} étage qui jouait dans sa chambre.

[10] Par ailleurs, l'expert Nguyen a témoigné sur la méthodologie et l'instrumentation des tests acoustiques réalisés le 26 février 2016 pour évaluer l'indice AIIIC (Indice d'isolement aux bruits d'impact) et l'indice ASTC (Indice d'isolement aux bruits aériens) du plancher entre les condos 780-1 et 780-2, rue Maclaren est, Gatineau⁵. Selon les résultats de ces tests⁶, l'indice AIIIC mesuré, soit 48, ne respecte pas l'indice d'isolation du bruit d'impact recommandé dans le Code national du bâtiment (CNB) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), soit 55. D'autre part, l'indice ASTC mesuré, soit 52, respecte l'indice d'isolation du bruit aérien du CNB, soit 50, mais pas celui de 55 de la SCHL.

[11] Du côté de l'Entrepreneur, M. Bouwman a indiqué qu'il ne savait pas quels matériaux avaient été utilisés, ni quels types de travaux correctifs avaient été réalisés suite à la problématique d'infiltration d'eau à l'été 2014. Il ne connaissait pas non plus l'identité de l'entrepreneur choisi par la compagnie d'assurance pour effectuer les travaux de correction. Par surcroît, M. Bouwman a souligné que l'architecte Pierre J. Tabet avait certifié en date du 8 juin 2015 que l'isolation installée, soit deux matelas d'isolation R20, répondait aux exigences établies en matière d'isolation acoustique⁷. Il a ajouté qu'il s'était conformé à la demande de l'Administrateur dans sa décision du 1^{er} septembre 2015, soit de mandater une firme spécialisée en acoustique afin que soient effectués les tests requis⁸, en retenant les services de la firme Sonar consultants en acoustique à deux reprises, notamment en décembre 2015.

[12] L'expert Leduc a témoigné que la firme Sonar consultants en acoustique avait été engagée pour mesurer l'isolation des bruits aériens procurée par les planchers des condos 780-2 et 784-2, rue Maclaren, Gatineau⁹. Dans son rapport, il a brièvement décrit la méthodologie et l'instrumentation du test FITS (Indice de transmission du son in situ ou FSTC en anglais pour « Field Sound Transmission Class »). Il a expliqué que les résultats des deux tests FITS effectués par une technicienne en décembre 2015, soit 51 pour le condo 780 et 51 pour le condo 784, rencontraient l'exigence du CNB, soit 50¹⁰. Il a aussi précisé que seule l'ouverture des plafonds, et non ces tests, permettraient de déterminer la nature du problème.

[13] Quant à M. Bérubé, il a réitéré les raisons qui avaient motivé sa conclusion dans le dernier addenda du 15 février 2016.

Question en litige :

[14] En matière d'isolement acoustique, quelle est la norme qui fait force de loi ?

⁵ *Idem*, pages 1 à 4.

⁶ *Idem*, pages 5 et 6.

⁷ Cahier de pièces, A-8.

⁸ *Supra*, note 1, page 4.

⁹ Cahier de pièces, A-12, page 1.

¹⁰ *Idem*, pages 5 et 6.

Analyse et décision :

[15] En ce qui concerne les bruits aériens, le paragraphe 9.11.2.1(1) du Code national du bâtiment¹¹ se lit comme suit :

« Indice minimal de transmission de son

- 1) Sous réserve du paragraphe 2), chaque logement doit être séparé de toute autre partie du bâtiment où il peut se produire du bruit par une construction ayant un indice de transmission du son d'au moins 50 [...]. »

(mes soulignés)

[16] Quant aux bruits d'impact, le Guide en acoustique du bâtiment 2009¹² 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 [...]. »

(mes soulignés)

[17] Les anciens locataires des condos 780-1 et 784-1, rue Maclaren est, Gatineau, ont détaillé de façon crédible les différents bruits aériens et d'impact en provenance de l'étage supérieur, notamment des condos 780-2 et 784-2.

[18] Lors de son inspection de l'unité 784-1 le 21 avril 2015, M. Bérubé écrit que « nous avons été en mesure d'entendre parler clairement les occupants de l'unité 784-2¹³. » (mes soulignés).

[19] Ainsi, il ressort de la preuve qu'il existe un problème de bruits en provenance du deuxième étage, sérieux au point que M. Nadon de même que Mme et M. Sarrazin partirent respectivement les 31 mai 2015 (condo 784-1) et 30 juin 2016 (condo 780-1), même s'ils appréciaient grandement l'emplacement et le design intérieur des condos.

¹¹ Canada 2005 (intégrant les modifications du Québec) Volume 1.

¹² Page 6.

¹³ *Supra*, note 2.

[20] Dans sa lettre de dénonciation du 17 décembre 2014¹⁴, le Bénéficiaire demandait à l'Entrepreneur de « remédier aux correctifs nécessaires pour rendre l'insonorisation des condos 780-1 et 784-1 conforme aux plans et devis tels que déposés à la Ville de Gatineau. » En d'autres mots, le Bénéficiaire voulait que le matériel installé pour absorber les sons du plafond entre le premier étage et deuxième étage soit acoustique (scellant et isolation), et non thermique comme c'est le cas actuellement.

[21] Ceci dit, selon de nombreuses décisions arbitrales, même si l'Entrepreneur ne respecte pas strictement les plans et devis de construction comme en l'espèce, le recours en arbitrage du Bénéficiaire sera rejeté si l'Entrepreneur remplit son obligation de résultat.

[22] Dans le cas présent, l'obligation de résultat que l'Entrepreneur doit respecter est la norme minimale de FITS 50 établie en 2005 par le CNB.

[23] En analysant de façon méticuleuse le rapport de l'expert Leduc de la firme Sonar consultants en acoustique, le tribunal accorde peu de crédibilité aux résultats obtenus (FITS 51 pour le condo 780 et FITS 51 pour le condo 784). D'une part, il n'y a aucune indication quant à la date de déroulement des tests autre que la mention vague de décembre 2015. D'autre part, malgré une demande du tribunal à cet effet lors de l'audience, l'expert Leduc n'a pas pu fournir les certificats de calibration pour l'année 2015 des appareils utilisés lors de ces tests.

[24] Ainsi, le tribunal a dû recourir et se fier au rapport complet et de qualité produit par l'expert Nguyen pour le Bénéficiaire.

[25] Selon les résultats des tests du 26 février 2016 de l'expert Nguyen, l'indice ASTC d'isolation du bruit aérien était 52, et celui de l'indice AIIIC d'isolation du bruit d'impact, 48.

[26] À l'audience, les experts Nguyen et Leduc partageaient le même avis que M. Bérubé, à savoir qu'il n'existe qu'une seule norme légale en matière d'isolement acoustique, soit celle de FITS ou ASTC 50 du CNB touchant les bruits aériens.

[27] Malheureusement pour le Bénéficiaire, l'indice ASTC 52 obtenu par leur expert Nguyen respecte l'indice d'isolation du bruit aérien du CNB, soit 50.

[28] De plus, bien que l'indice de la SCHL soit 55, il n'a pas force de loi.

[29] À ce sujet, je fais miens les propos de mon collègue Me Michel A. Jeannot¹⁵ :

¹⁴ Cahier de pièces, A-3.

¹⁵ *Santina Porco et James Miguel c. Les Projets Immobiliers Badalone* (SORECONI 050628002), 12 février 2007.

« Malheureusement pour les Bénéficiaires, il appert que les critères d'isolation des bruits [édictees] par la SCHL ne semblent pas faire office de normes d'isolation sonore pour l'Administrateur et ceci, bien que l'Administrateur appert les avoir adoptés en encourageant les constructeurs qui optent pour son programme de Garantie de Maisons Neuves à appliquer ces normes lorsqu'ils construisent des immeubles. Ces critères de la SCHL ne font pas force de loi (bien que, je le répète, l'Administrateur encourage leurs maintiens sur son site web et à sa documentation). À contrario, il appert que lorsqu'un bénéficiaire porte plainte auprès de l'Administrateur à cause d'un prétendu manque d'isolation sonore, celui-ci se réfugie et réfère à l'Article 9.11 et suivants du CNB.

(mes soulignés)

[30] Quant à l'indice AIIC 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.

[32] En bref, considérant l'analyse qui précède, le tribunal maintient la décision de l'Administrateur quant au seul point 1 et en conséquence, rejette l'appel du Bénéficiaire.

Les frais d'arbitrage :

[33] Considérant que le Bénéficiaire n'a pas obtenu gain cause, il devra partager avec l'Administrateur les coûts du présent arbitrage conformément à l'article 37 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.¹⁶

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT la décision de l'Administrateur concernant le point 1 de son addenda du 15 février 2016, partie intégrante de sa décision émise le 1^{er} septembre 2015;

REJETTE l'appel du Bénéficiaire;

CONDAMNE le Bénéficiaire au paiement de 200.00\$ pour les coûts du présent arbitrage et l'Administrateur au paiement du solde de ces coûts conformément à l'article 37 du Règlement;

¹⁶ Décret 841-98.

CONDAMNE l'Administrateur de rembourser la somme de 1,897.09\$ (incluant les taxes) au Bénéficiaire pour les frais raisonnables encourus d'expertise pertinente conformément à l'article 38 du Règlement et ce, dans les trente (30) jours à compter du 24 novembre 2016.

Montréal, le 18 novembre 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Me Philippe Patry', written over a horizontal line.

ME PHILIPPE PATRY
Arbitre / SORECONI