

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

RÉFÉRENCE : 20211712

Entre : **ZALMAI ASHOORI** Bénéficiaires
Et : **CONSTRUCTION SYLVAIN LABRIE INC.** Entrepreneur
Et : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)** Administrateur

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Sonia de Lafontaine, ing.

Pour l'Entrepreneur : Sylvain Labrie et Caroline Pelletier

Pour le Bénéficiaire : Zalmai Ashoori

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date d'audience : 21 septembre 2022, par Zoom

Date de la décision : 20 octobre 2022

Mandat

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination de la soussignée, le 24 décembre 2021. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties pour entendre cette demande d'arbitrage.

Historique du dossier

- 27 octobre 2020 : Signature du contrat de garantie
- 27 octobre 2020 : Signature du contrat préliminaire
- 15 février 2021 : Avis de fin des travaux
- 15 février 2021 : Formulaire d'inspection pré-réception signé par l'Entrepreneur
- 5 mars 2021 : Signature de l'acte de vente
- 24 août 2021 : Courriel et formulaire de dénonciation envoyé par le Bénéficiaire
- 30 août 2021 : Courriel de réponse de l'Entrepreneur
- 3 septembre 2021 : Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire
- 9 septembre 2021 : Courriel de l'avis de 15 jours
- 30 novembre 2021 : Décision de l'Administrateur
- 1^{er} décembre 2021 – 12 janvier 2022 : Échange de courriels entre le Bénéficiaire et l'Administrateur
- 13 décembre 2021 : Décision rectifiée de l'Administrateur
- 22 décembre 2021 : Demande d'arbitrage à GAJD
- 24 décembre 2021 : Assignation de l'Arbitre
- 6 avril 2022 : Réception du cahier des pièces de GCR
- 16 mai 2022 : Conférence préparatoire #1 des parties
- 17 mai – 9 juin 2022 : Tentatives pour effectuer des tests d'experts
- 8 août 2022 : Réception du cahier des pièces #1 du Bénéficiaire
- 9 août 2022 : Conférence préparatoire #2 des parties
- 26 août 2022 : Réception du rapport d'acoustique de l'Entrepreneur
- 5 septembre 2022 : Réception du cahier des pièces #2 ainsi que de liens vers des vidéos de la part du Bénéficiaire
- 21 septembre 2022 : Audience d'arbitrage
- 21 septembre 2022 : Réception des sources de l'Administrateur

Résumé

[2] L'immeuble concerné est situé au 13474 Simetin à Saint-Canut, Mirabel.

[3] Le point suivant est en litige :

- Problématique liée aux bruits et vibrations perçus par le Bénéficiaire du côté gauche de sa maison (lorsqu'on est face à la maison), aux différents étages et dans différentes pièces (bruits normaux de marche, d'appareils, tels que laveuse ou autre)

[4] Il n'y a pas eu de visite de la résidence des Bénéficiaires effectuée conjointement par l'Arbitre et les parties dans le présent dossier, puisque le Bénéficiaire s'y est finalement opposé dans un courriel daté du 9 juin 2022.

Question en litige

[5] Est-ce que la problématique constitue une malfaçon non apparente, selon les articles 2113 et 2110 du C.c.Q?

Malfaçon

[6] Étant donné que la problématique a été découverte puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant la réception du bâtiment, soit dans les 6 mois suivants, la demande de réclamation du Bénéficiaire est sujette à l'article 10 de la Garantie du plan, alinéa 3, à savoir :

« (...) la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons ».

[7] S'il s'agit d'une malfaçon, la question soulevée est la suivante : comment prouver le manquement aux obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur?

[8] L'argumentaire des parties s'est articulé autour de cette question.

[9] Mme Beausoleil-Carignan, conciliatrice pour GCR, affirme ce qui suit dans sa décision du 30 novembre 2021 :

« Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 3 doit rencontrer les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. »¹

[10] Elle ajoute aussi :

« En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art. Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 3. »²

¹ Décision de l'Administrateur du 30 novembre 2021, p.11

² Ibid

[11] En revanche, le Bénéficiaire, pour sa part, déclare entendre des vibrations, des sons quand son voisin marche ou quand sa laveuse est allumée. Il entend également le chien.

Témoignages

[12] Cinq (5) témoins ont présenté leur version des faits lors de l'audience, à savoir: le Bénéficiaire; l'expert ayant rédigé le rapport d'acoustique, M. Leduc; la conciliatrice, Mme Beusoleil-Carignan et l'Entrepreneur.

PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

M. Ashoori

[13] Témoignant pour lui-même, le Bénéficiaire explique la problématique dérangeante du bruit. Il travaille de la maison et entend des bruits, des craquements, des vibrations, et ce, sur tous les étages. Il se demande quelle est la différence entre un son d'impact et un son ambiant.

[14] Il a fourni plusieurs vidéos afin de démontrer ce qu'il entend. Toutes les parties ont reçu les vidéos avant l'audience; elles n'ont pas été visionnées durant l'audience, car l'Administrateur s'est opposé à leur présentation puisque nous n'avons aucune valeur probante quant à leur qualité sonore.

[15] Le Bénéficiaire déplore que des tests plus poussés n'aient pas été effectués lors de la visite de la conciliatrice; il considère que ce ne fut ni complet ni concluant comme tests.

[16] Il estime avoir droit à un endroit calme, intime, sans bruits provenant des voisins. Il avance que des erreurs de construction peuvent avoir été faites lors de l'érection des murs.

[17] En réponse à une question de l'Administrateur lui demandant si une seconde visite de la part de l'Administrateur lui avait été proposée afin de faire des tests supplémentaires (laveuse, chien, etc.), le Bénéficiaire a répondu que non, il n'a pas voulu, sa confiance étant brisée.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

Mme Beusoleil-Carignan

[18] L'Administrateur présente comme témoin la conciliatrice, Mme Beusoleil-Carignan. Celle-ci décrit la visite, effectuée il y a environ onze (11) mois. Il y avait quatre (4) points dans la dénonciation et la visite a duré environ 1h-1h15.

[19] Elle explique les différents types de bruits et les tests qui ont été effectués lors de sa visite, et ce, sur tous les étages. Il y a eu des tests faits à partir de la maison du voisin (parler normalement, plus fort, marcher normalement et avec le talon, mettre de la musique et la télévision – son normal et son plus fort). Lors des sons plus forts avec la télévision et le talon, le bruit était un peu perçu (bourdonnement étouffé) du côté de la maison du Bénéficiaire.

[20] Elle continue en expliquant que d'autres tests ont aussi été effectués, notamment avec la mise en marche de la laveuse et/ou sècheuse du voisin (légère vibration perçue) et une vidéo effectuée précédemment par le Bénéficiaire est également visionnée sur place.

[21] En ce qui concerne les aboiements de chien, étant donné que le Bénéficiaire ne l'avait pas mentionné comme problématique, c'est-à-dire non récurrent, aucun test n'a été effectué à cet effet; par contre, lors des courriels échangés subséquemment, une deuxième visite pour des tests supplémentaires a été proposée par l'Administrateur.

[22] Mme Beausoleil-Carignan explique que si elle n'a pas de soupçons qui demanderaient d'approfondir une problématique, elle ne fait pas de demande pour avoir un expert qui viendrait lors d'une visite subséquente.

[23] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire lui demande comment elle peut qualifier un bruit d'impact sans l'avoir d'abord entendu, elle répond que les bruits d'impacts sont déjà reconnus et qualifiés comme tels, par exemple le bruit d'une porte qu'on ferme, des bruits de pas, etc.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

M. Labrie

[24] L'Entrepreneur, pour sa part, explique qu'il exerce depuis plusieurs années et qu'il emploie les mêmes sous-traitants. Il précise que les maisons qu'il construit sont toujours au-dessus des normes exigées.

[25] L'Entrepreneur présente un témoin, M. Leduc, acousticien. En audience, le Tribunal a pris en délibéré de se prononcer sur son statut d'expert. Il est qualifié comme expert par le Tribunal dans la présente.

[26] M. Leduc explique le rapport qu'il a produit portant sur l'analyse théorique de la performance de l'indice ITS (indice de transmission du son) d'une cloison mitoyenne des maisons de ville que l'Entrepreneur a bâties.

[27] La conclusion est à l'effet que l'ITS est de 62, soit 12 décibels supérieurs à la norme du CNB de 50. L'ITSA est de 57, soit 10 décibels supérieurs à la norme du CNB.

[28] De plus, dans son rapport et en audience, il explique la différence entre des bruits aériens (ambiants) et solidiens (d'impact) :

« Les modes de transmission peuvent être aérien ou solidien. Un bruit aérien prend naissance dans l'air alors qu'un bruit solidien (impact) prend naissance dans la structure. Dans le cas d'un ensemble laveuse/sécheuse, le bruit se transmet des deux façons. Ces appareils communiquent des vibrations à la structure qui peuvent engendrer du bruit se transmettant dans le logement adjacent par le plancher et la cloison (bruit solidien). Les appareils émettent aussi du bruit aérien qui se transmet par la cloison. »³

[29] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire s'oppose en lui précisant que la théorie ne représente pas la pratique.

[30] L'Administrateur s'oppose également aux dires du Bénéficiaire, soutenant qu'il a refusé l'accès à sa demeure.

SOUSSIONS DES PARTIES

Bénéficiaire

[31] Le Bénéficiaire réitère que, selon lui, il y a certainement un défaut dans les murs. Il n'y pas de preuve qu'il y a eu de la surveillance et que les travaux ont été bien faits. En l'espèce, il donne pour preuve certains aspects visibles comme une porte ou une partie de plancher qui ont présenté des anomalies.

[32] Il désire une maison calme, privée et veut que ce problème de bruit soit réglé. Il a fait confiance aux gens, a donné une chance et trouve que l'expert décide pour lui présentement.

[33] Il n'est pas d'accord avec la façon dont la visite avec l'agent de GCR s'est déroulée; il trouve qu'il n'y a pas eu de vrais tests avec la laveuse du voisin, les chiens et les griffes du chien sur le plancher. Pour lui, c'est une injustice et ce n'est certainement pas une bonne expérience.

[34] Il déplore que ses vidéos ne puissent pas être une réelle preuve et soutient que la théorie n'égale pas la pratique, c'est-à-dire, ce qu'il vit.

³ Rapport 22-096-02, Sonar consultants en acoustique, Août 2022

Administrateur

[35] Pour l'Administrateur, la question du bruit, c'est une question d'appréciation, ça diffère selon les personnes; c'est subjectif. Par contre, le Code national du Bâtiment indique que la norme ITS doit être de 50; c'est un critère objectif.

[36] Pour les bruits d'impacts, l'Administrateur soutient qu'il n'existe aucune norme, seulement une recommandation, comme spécifié dans la jurisprudence suivante : « *De plus, bien que l'indice de la SCHL soit 55, il n'a pas force de loi.* »⁴

[37] Si la première visite est plus ou moins subjective, l'Administrateur invoque le fait qu'une deuxième visite, refusée, aurait permis d'avoir des informations supplémentaires.

[38] Le fardeau de la preuve étant sur le Bénéficiaire, l'Administrateur soutient qu'aucune preuve probante n'a été apportée. Et lors de la visite de la conciliatrice, aucun indice n'était présent pour pousser les investigations plus loin. De surcroît, le Bénéficiaire a refusé l'accès à sa demeure pour des tests et des expertises supplémentaires ainsi que pour l'audience.

[39] En ce qui concerne les vidéos, l'Administrateur stipule qu'il n'y a aucun sonomètre et aucun contrôle quant à l'amplification sur celles-ci, ce qui suppose de la subjectivité et conséquemment le rejet de celles-ci.

[40] En terminant, l'Administrateur présente 2 jurisprudences en regard des frais d'arbitrage puisque le Bénéficiaire a refusé l'accès à sa demeure et qu'il n'a pas présenté d'expert afin d'appuyer sa requête.^{5 6}

Entrepreneur

[41] L'Entrepreneur précise que le 4 décembre 2020, l'extérieur du bâtiment était complété, donc le bâtiment était alors fermé.

[42] Il soutient que le Bénéficiaire a refusé le deuxième test concernant les chiens et a également refusé un test in situ avec un expert. Il affirme donc que la preuve du Bénéficiaire n'a pas été produite. Conséquemment, il ne peut être tenu responsable d'une demande non scientifique, non prouvée qui, de surcroît, lui a encouru des frais.

⁴ SDC 780-784 rue MacLaren Est c Construction J.P.B Bowman & Fils inc #30

⁵ SDC Des Ormes c 2157-2235 Québec Inc #15-20-21

⁶ Square Angora IA c Groupe Construction Design 450, #24-27 et 30

Détermination

[43] Dans la présente cause, le Tribunal est d'avis que des bruits aériens ou solidiens peuvent être problématiques ou dérangeants, mais que cela demeure subjectif.

[44] Des normes existent au niveau du CNB en ce qui concerne l'ITS, mais il s'avère plus judicieux de référencer ces normes avec de réels tests in situ et non avec des calculs théoriques. En conséquence, le Tribunal accorde peu de crédibilité aux résultats théoriques obtenus dans le rapport de Sonar présenté par l'Entrepreneur. Ça ne demeure que des résultats purement théoriques, qui plus est, de nombreuses données y ont été modifiées par rapport à la composition réelle des cloisons mitoyennes.

[45] Le Tribunal est donc en présence d'aucune preuve tangible et réelle, de données objectives sur lesquelles s'appuyer pour statuer que l'Entrepreneur aurait manqué à ses obligations légales et contractuelles, si malfaçon il y a.

[46] En résumé, le Tribunal comprend l'insatisfaction du Bénéficiaire et est conscient qu'il existe peut-être un problème de bruit. Cependant, le Tribunal ne peut accueillir la demande du Bénéficiaire, car celui-ci n'a pas démontré, selon la prépondérance de preuves, que la décision de l'Administrateur était inadéquate et que la problématique liée aux bruits et vibrations constitue une malfaçon.

DÉCISION

Pour tous ces motifs, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande du Bénéficiaire;

ORDONNE, en conformité avec l'article 123 du Règlement que les frais d'arbitrage soient à la charge de l'Administrateur. Cependant, le Bénéficiaire doit rembourser 400\$ à l'Administrateur pour ceux-ci.

Fait à Boisbriand, le 19 octobre 2022


Sonia de Lafontaine, Arbitre