

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Constitué en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des  
bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Sous l'égide de

**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la *Régie du bâtiment du Québec* responsable  
de l'administration de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q., c. B-1.1)

---

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier n° : PG-1691-03-1  
Dossier n° : 121805001

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 117 ET  
119, RUE LATOUCHE, QUÉBEC**

« **Bénéficiaire** »

C.

**HABITATIONS CONSULTANTS H.L. INC.**

« **Entrepreneur** » / Demanderesse

-et-

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDE  
NTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

« **Administrateur** »

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre :

M<sup>e</sup> Tibor Holländer

Pour le Bénéficiaire :

Syndicat de la copropriété du 117 et 119, rue  
Latouche, Québec

M. Bertrand Blouin  
M. Gabriel Tremblay

Pour l'Entrepreneur :

Habitations Consultants H.L. inc.  
M. Jean-François Hayes

---

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> François Laplante, procureur pour  
La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.  
Michel Hamel, Administrateur

Date de l'audition : Le 15 janvier 2013

Lieu de l'audition : Palais de justice de Québec

Date de la décision arbitrale : Le 04 mars 2013

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

« **BÉNÉFICIAIRE** » Syndicat de la copropriété du 117 et  
119, rue Latouche, Québec  
117, rue Latouche  
Québec (Québec)  
G1E 0B9

« **ENTREPRENEUR** » / Habitations Consultants H.L. inc.  
DEMANDERESSE:  
104, rue Seigneuriale,  
Bureau 203  
Québec (Québec)  
G1E 4Y5

« **ADMINISTRATEUR** » DU PLAN DE La garantie des bâtiments résidentiels  
GARANTIE: neufs de l'APCHQ Inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine,  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7

### **MANDAT**

[1] Une demande d'arbitrage a été déposée par la Demanderesse en date du 18 mai 2012 et le soussigné a été désigné comme arbitre le 6 août 2012 (Pièce A-10).

### **CHRONOLOGIE**

2009.12.01 Déclaration de copropriété (Pièce A-1).  
2010.07.12 Avis de fin des travaux (Pièce A-2).  
2010.11.08 Formulaire d'inspection préreception et Annexe au formulaire  
d'inspection de préreception (Pièce A-3 *en liasse*).

2011.07.08 Lettre du bénéficiaire à l'entrepreneur (Pièce A-4).  
2011.09.11 Avis de 15 jours (Pièce A-5).  
2011.09.13 Décision de l'administrateur (Pièce A-6).  
2012.03. RAPPORT DE MESURE préparé par Michel Pearson de SoftdB Inc.  
(Pièce A-7).  
2012.04.20 Décision de l'administrateur (Pièce A-8).  
2012.05.18 Demande d'arbitrage de l'entrepreneur (Pièce A-9).  
2012.08.06 Nomination de l'arbitre au dossier (Pièce A-10).  
2012.08.16 Réception de cahier de pièces.  
2012.08.21 Avis-conférence préparatoire.  
2012.08.27 Conférence préparatoire.  
2012.08.28 Avis d'enquête et audition.  
2012.11.23 Nouvel avis d'enquête et audition.

## PIÈCES

[2] Les pièces ont été initialement étiquetées et numérotées « **A-** » conformément à la numérotation du cahier de pièces produit par l'Administrateur; les pièces que l'entrepreneur a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées « **E-** ».

[3] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience et font partie du cahier de pièces produit par l'Administrateur :

Numéro	Description
A-1	Déclaration de copropriété.
A-2	Avis de fin des travaux.
A-3	Formulaire d'inspection préreception et Annexe au formulaire d'inspection de préreception.
A-4	Lettre du bénéficiaire à l'entrepreneur.
A-5	Avis de 15 jours.
A-6	Décision de l'administrateur.
A-7	RAPPORT DE MESURE préparé par Michel Pearson de SoftdB Inc.
A-7A	Curriculum Vitae de Michel Pearson.
A-8	Décision de l'administrateur.
A-9	Demande d'arbitrage de l'entrepreneur.
A-10	Nomination de l'arbitre au dossier.

[4] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par l'entrepreneur la «**°demanderesse °**»:

---

Numéro	Description
E-1(en liasse)	Copie d'un courriel envoyé par M Jacques Paillard à Frank Hayes en date de 5 décembre 2012; copie d'un document intitulé «°Condos Latouche / Composition de mur escalier °».
E-2	Copie d'un document intitulé «°Code de construction du Québec °».
E-3	Copie d'un extrait du code national du bâtiment-Canada 2005 volume 2, Division B A-9.10.3.1.

[5] Le bénéficiaire n'a pas déposé des pièces lors de l'audience.

### **PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES**

[6] Les parties n'ont pas contesté la compétence ou la juridiction du Tribunal et la juridiction du Tribunal est donc confirmée.

### **LES FAITS**

[7] Le bénéficiaire est le syndicat d'un bâtiment en copropriété à deux étages («°bâtiment°») construits par la demanderesse, portant l'adresse civile 117-119 rue Latouche, dans la ville de Québec.

[8] Les particuliers en copropriété sont, Messieurs Bertrand Blouin «°Blouin°» et Gabriel Tremblay, «°Tremblay°» qui ont pris possession de leurs parties privatives avant que la demanderesse ait achevé les travaux relatifs aux parties communes.

[9] Le 12 juillet 2010, la demanderesse a avisé le bénéficiaire que «°Tous les travaux préparatoires relatifs aux parties communes du bâtiment°» a été réalisé.<sup>1</sup>

[10] Le 11 août 2010, le bénéficiaire a procédé à une inspection préreception<sup>2</sup> auquel moment entre autres, l'inspecteur notait les suivantes :

*« IMPORTANT : Les propriétaires se plaignent de la mauvaise insonorisation entre les condos. Selon eux c'est un problème majeur qui ne semble pas se trouver dans tous les autres condos du même constructeur. Le problème se situe surtout au niveau de l'escalier et de la salle de bain, les propriétaires sont persuadés que l'escalier n'a pas été insonorisé. Nous recommandons de procéder à une expertise de la qualité acoustique entre les logements. »*

[Nos soulignements]

---

<sup>1</sup> Pièce A-2.

<sup>2</sup> Pièce A-3.

- [11] Le 8 juillet 2011, le bénéficiaire a donné avis à la demanderesse et l'Administrateur<sup>3</sup>, en divulguant entre autres, par ordre chronologique, les différents problèmes des insonorisations liées aux parties privatives ainsi que et les problèmes provenant d'insonorisation liée à la cage de l'escalier entre les logements.<sup>4</sup>
- [12] Le 12 septembre 2011, l'Administrateur a informé la demanderesse de la plainte déposée par le bénéficiaire et a exigé que la demanderesse prendre des mesures pour corriger les déficientes liées à l'insonorisation, faute de quoi, l'Administrateur prendra les mesures nécessaires pour remédier à tout manquement constaté.<sup>5</sup>
- [13] Le 15 novembre 2011, l'Administrateur a visité et inspecté le bâtiment afin de déterminer la nature des plaintes déposées par le bénéficiaire.<sup>6</sup>
- [14] Le 24 novembre 2011, l'Administrateur a rendu une décision en rejetant deux des trois plaintes déposées par le bénéficiaire. Eu égard à l'insonorisation émanant de la cage de l'escalier, l'Administrateur a statué comme suit:

« **3. INSONORISATION**

- *Cage d'escalier menant à l'unité 119 versus le salon et bureau de l'unité 117*
- *Cage d'escalier de l'unité 119 versus le sous-sol de l'unité 117*

**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. »*

[Nos soulignements]

---

<sup>3</sup> Pièce A-5. Le 15 juillet 2011, l'Administrateur a confirmé la réception de la pièce A-4.

<sup>4</sup> Pièce A-4.

<sup>5</sup> Pièce A-5.

<sup>6</sup> Pièce A-6.

- [15] Étant donné que l'Administrateur était d'avis que l'évaluation de cette revendication nécessitait l'opinion professionnelle d'un expert en acoustique, Soft dB inc. («°Soft dB°»), une société spécialisée en acoustique a été retenue pour effectuer des études acoustiques pour la cage de l'escalier et les deux parties privatives.
- [16] Soft dB a effectué des mesures pour les cloisons mitoyennes à la cage d'escalier, la cage d'escalier au sous-sol et les deux parties privatives, après lequel, en mars 2012, Soft dB a émis le Rapport de mesure « **Rapport** »<sup>7</sup>.
- [17] Les résultats des études acoustiques effectuées par Soft dB sont résumés dans le «°Tableau 2°: Synthèse de Mesures ITS°»<sup>8</sup> comme suit:

Cloison	ITS	Qualification
Entre le bureau et la cage d'escalier vers le 1 <sup>er</sup> étage	46	Faible
Entre le salon et la cage d'escalier vers le 1 <sup>er</sup> étage	43	Faible
Entre la cage d'escalier du sous-sol et la cage d'escalier vers le 1 <sup>er</sup> étage	42	Faible

- [18] À la lumière des mesures et résultats tels qu'énoncées au Tableau 2, Soft dB a conclu que « *Les résultats indiquent que les indices sont en dessous de la cible ITS du code du bâtiment et ITS 55 de la SCHL°* ».<sup>9</sup>
- [19] Le 20 avril 2012, basé sur le Rapport préparé par Soft dB, l'Administrateur a rendu sa décision et a statué comme suit:

### **« 3. INSONORISATION**

#### ***Les faits***

*L'expert indique a son rapport que les murs de la cage d'escalier ont un indice ITS de 43, ce qui ne rencontre pas les exigences minimales du Code national du bâtiment.*

*Conséquemment, l'entrepreneur devra effectuer les correctifs recommandés par l'expert.*

#### ***ANALYSE ET DÉCISION (point 1) :***

<sup>7</sup> Pièce A-7.

<sup>8</sup> Pièce A-7, à la page 5.

<sup>9</sup> Pièce A-7, à la page 5. SCHL est l'acronyme de la Société Canadienne d'hypothèques et de logement.

*De l'avis de l'administrateur, la situation observée lors de l'inspection satisfait tous les critères de la malfaçon.*

*De plus, il appert que ces malfaçons n'étaient pas apparentes au moment de la réception pour un acheteur raisonnablement diligent.*

*Par conséquent, l'administrateur doit accueillir la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ce point. »*

[Nos soulignements]

[20] L'Administrateur a ordonné la demanderesse « *d'effectuer les travaux correctifs... dans un délai de trente (30) jours suivants réception* » de la décision du 20 avril 2012.<sup>10</sup>

[21] La demanderesse a demandé l'arbitrage en ce qui concerne la décision rendue par l'Administrateur.

#### **PLAIDOIRIES – ENTREPRENEUR**

[22] La demanderesse est d'avis que les cloisons utilisées dans le bâtiment s'inscrivent dans les normes de l'industrie de la construction et ne serait pas à l'origine des problèmes liés à l'insonorisation prétendue médiocre au sujet de la transmission des bruits provenant de la cage de l'escalier, dans les unités des copropriétaires.

[23] Selon la demanderesse, les murs atour de la cage d'escalier ont une composition type de celles utilisées auparavant par la demanderesse dans d'autres projets sans avoir encouru aucun problème en ce qui a trait à l'isolation acoustique médiocre contre la transmission des bruits aériens.

[24] De plus, l'argument essentiel de la demanderesse a un double objectif. Premièrement, la demanderesse soutient qu'en ce qui concerne l'isolation acoustique contre la transmission des bruits aériens, la performance des murs et les composants des matériaux utilisés dans la construction du bâtiment en général et plus particulièrement la cage d'escalier, s'appuient sur un fondement théorique d'ITS (ITS représente «*°indice de transmission du son°*») exigences préconisées par le Code national du bâtiment et que l'indice ITS ne repose pas sur la performance réelle des murs.

[25] Deuxièmement, la demanderesse soutient que les ITS prescrites par le Code national du bâtiment sont des exigences théoriques plutôt que des exigences minimales que doivent être respectées par les entrepreneurs.

---

<sup>10</sup> Pièce A-8, page 2.

### **PLAIDOIRIES – BÉNÉFICIAIRE**

[26] Le bénéficiaire appuie la position adoptée et avancée par l'Administrateur.

### **PLAIDOIRIES - ADMINISTRATEUR**

[27] L'Administrateur fait valoir que les résultats des études indiquent un indice ITS 43, ce qui est en dessous de la cible ITS 50 du Code national du bâtiment et ITS 55 de la SCHL.<sup>11</sup>

[28] En outre, l'Administrateur a fait valoir que les mauvais résultats d'ITS obtenus par les tests effectués dans la cage d'escalier et dans les parties privatives mettent en évidence et établit que la composition actuelle de la cloison est inadéquate est insuffisante pour atténuer la propagation des bruits aériens; axés sur des tests effectués, les résultats médiocres obtenus sont une preuve supplémentaire de malfaçon dans l'installation des murs autour de la cage d'escalier ainsi qu'une mauvaise conception et une mauvaise construction.

### **QUESTIONS EN LITIGE**

[29] Est-ce que les cloisons installées dans la cage de l'escalier séparant les deux copropriétés sont suffisantes pour protéger ou isolées contre la propagation des bruits aériens en conformité avec les exigences minimales établies par le Code national du bâtiment?

[30] Ya-t-il des déficiences, dans les plans de construction préparé et utilisé par la demanderesse relatifs aux murs qui font partie de la cage de l'escalier?

[31] Est que les résultats des études acoustiques effectuées par Soft dB établir que la demanderesse a failli à installer des murs atour de la cage d'escalier qui se conforment aux exigences minimales d'un indice ITS 50 comme il est prescrit par le Code national du bâtiment?

### **ANALYSE**

[32] Afin de faciliter une meilleure compréhension de la décision arbitrale par les parties, il est opportun de reproduire ici les articles qui reçoivent application dans la présente cause:

---

<sup>11</sup>Pièce A-7, à la page 5.



«<sup>o</sup>**C.c.Q.**

2803 C.c.Q.: *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*

*Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.*

2804 C.c.Q.: *La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.*

2811 C.c.Q.: *La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.<sup>o</sup>»*

a) **FARDEAU DE PREUVE**

[33] Il est un principe bien établi en droit que le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie qui présente une demande devant le Tribunal. L'article 2803<sup>12</sup> se lit comme suit <sup>o</sup>:

«<sup>o</sup>2803. *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.<sup>o</sup>»*

[34] L'évaluation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804<sup>13</sup> qui se lit comme suit <sup>o</sup>:

«<sup>o</sup>2804. *La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.<sup>o</sup>»*

[35] Conformément à l'article 2811<sup>14o</sup>:

«<sup>o</sup>2811. *La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.<sup>o</sup>»*

---

<sup>12</sup> Code civil du Québec, LRQ c C-191

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> Ibid.

[36] Les règles régissant le fardeau de la preuve permettent au Tribunal d'apprécier la preuve présentée par les parties.<sup>15</sup>

[37] Dans la présente affaire, la demanderesse ne s'est pas acquittée de son fardeau de la preuve en ce qui concerne les faits qui seront analysés plus en détail ci-après.

## **b) FAITS**

### **I. LA PREUVE DE M. HAYES**

[38] Le représentant de la demanderesse, Jean-François Hayes «°Hayes°», directeur de production, a déclaré que les murs utilisés dans la construction de la cage de l'escalier contiennent une composition type des matériaux utilisés dans l'ensemble des projets effectués par la demanderesse.

[39] Selon M. Hayes, les fiches techniques du fabricant des murs types installés dans le bâtiment et autour de la cage d'escalier établissent que les cloisons avec les matériaux utilisés pour remplir le vide des murs afin d'isoler contre la transmission du bruit fourniraient un ITS que s'inscrit dans des exigences prescrites par le Code national du bâtiment.

[40] Toutefois, M. Hayes n'a pas produit les fiches techniques du fabricant et il n'a produit aucun élément de preuve afin d'établir la performance des cloisons et les matériaux isolants utilisés pour atténuer la transmission des bruits aériens à travers les murs autour de la cage d'escalier dans les limites des exigences minimales prescrites par l'ITS.

[41] M. Hayes a également témoigné du fait que dans un cadre d'une procédure standard, la demanderesse respecte les règles établies par le Code national du bâtiment pour la préparation des plans de construction, qui ont par la suite été soumis pour approbation à la Ville de Québec et le projet de construction a été enregistré à l'APCHQ.

[42] Selon M. Hayes, la demanderesse n'a reçu aucun commentaire négatif de la part de la Ville de Québec et/ou de l'APCHQ en ce qui concerne les plans et les matériaux qu'elle prévoyait utiliser à la construction du bâtiment.

[43] Par conséquent, M. Hayes prétend que les matériaux utilisés par la demanderesse dans la construction du bâtiment et les murs autour de la cage d'escalier ont été approuvés par la Ville de Québec et l'APCHQ.

[44] M. Hayes a déclaré qu'en ce qui concerne la construction des murs autour de la cage d'escalier et les matériaux utilisés comme isolants acoustiques contre la transmission du bruit aérien, la demanderesse ne prend pas en

---

<sup>15</sup> *Caisse populaire de Maniwaki v. Giroux* [1993] 1 S.C.R. 282

considération les résultats réels d'ITS, mais plutôt qu'elle s'appuie sur une exigence hypothétique de la performance d'ITS.

- [45] Selon M. Hayes, la performance ITS des murs et des matériaux utilisés pour l'isolation acoustique contre la transmission des bruits aériens autour de la cage de l'escalier ont rencontré un ITS hypothétique de 56.
- [46] Par conséquent, la demanderesse s'est acquittée de ses obligations légales et contractuelles en ce qui concerne la construction du bâtiment et les matériaux utilisés autour de la cage de l'escalier.

## ii. LA COMPOSITION DES MATERIAUX

- [47] La composition des matériaux utilisés pour remplir la cavité des murs autour de la cage d'escalier est une question qui doit être abordée par le Tribunal pour les motifs exposés plus en détail ci-après.
- [48] Selon l'Administrateur et le Bénéficiaire, la composition des murs autour la cage d'escalier est celle utilisée par Soft dB et faisant partie du Rapport est décrit ci-dessous<sup>16</sup> :

### *Condos Latouche*

#### *Composition de mûr escalier*

- *Gypse 5/8"*
- *Latte résiliente 1/2"*
- *Sonopane*
- *2"x4" et laine roxule*
- *Gypse 5/8" (escalier)*

#### *Composition de l'escalier*

- *Tapis*
- *Escalier en K3*
- *Laine roxule*
- *Sonopane*
- *Latte résiliente*
- *Gypse 5/8" (escalier)*

- [49] La composition des murs susmentionnée utilisée par Soft dB aux fins du présent Rapport a été obtenue d'après des plans de construction tels que présentés par la demanderesse à l'APCHQ.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Pièce A-7 à la page 14.

<sup>17</sup> À noter que M. Hayes n'a pas contredit cette affirmation.

- [50] Selon la description des matériaux utilisés pour construire les murs autour de la cage d'escalier, une cloison de 5/8" a été utilisée à l'intérieur de la copropriété et une cloison équivalente de 5/8" a été utilisée dans la partie extérieure de la cage d'escalier.
- [51] Le vide entre les deux cloisons était rempli de Latte résiliente 1/2", Sonopane, 2"x4" et laine roxule.
- [52] Selon la demanderesse, la composition des murs autour de la cage d'escalier est celle spécifiée par son expert, décrit ci-dessous<sup>18</sup>:

#### *Condos Latouche*

##### *Composition de mûr escalier*

- *Gypse 5/8"*
- *Latte résiliente 1/2"*
- *Sonopane*
- *2"x4" et laine roxule*
- *Latte résiliente 1/2"*
- *Gypse 5/8" (escalier)*

##### *Composition de l'escalier*

- *Tapis*
- *Escalier en K3*
- *Laine roxule*
- *Sonopane*
- *Latte résiliente*
- *Gypse 5/8" (escalier)*

[Nos soulignements]

- [53] Selon l'Administrateur le vide entre les cloisons de la cage d'escalier était rempli de Latte résiliente 1/2", Sonopane, 2"x4" et laine roxule.
- [54] La demanderesse a déclaré que le vide entre les cloisons de la cage d'escalier était rempli de «°*Latte résiliente 1/2"*, *Sonopane*, *2"x4"* et *laine roxule* et *Latte résiliente 1/2" °*». La composition des matériaux utilisés pour remplir le vide a été renforcée et améliorée en rajoutant de «°*Latte résiliente 1/2" °* » deux fois.
- [55] Toutefois, il est clair et évident qu'il existe des différences importantes dans la composition des matériaux utilisés pour isoler les murs de la cage d'escalier contre la transmission du bruit aérien invoqué par la demanderesse et par l'Administrateur.
- [56] Le fardeau de la preuve repose sur la demanderesse qui a la charge d'établir la composition des matériaux utilisés pour remplir la cavité des murs autour de la cage d'escalier.

---

<sup>18</sup> Pièce E-1.

- [57] La demanderesse a fourni à son expert, M. Paillard, les composantes des murs qui sont précisés et décrits à la page 2 de la pièce E-1. Même si la deuxième page de la pièce E-1 est intitulée «*°Condos Latouche°*», cette référence ne démontre pas que la composition réelle des murs autour de la cage d'escalier du bâtiment est celle décrite à la page 2 de la pièce E-1.
- [58] En outre, le Tribunal ne peut ignorer toutefois la référence qui se trouve à la page un de Pièce E-1, indiquant que «*°Tel que convenu, j'ai vérifié la composition type entre l'escalier pour le 6 logement à Charlesbourg.°*», et que cela établit simplement les matériaux et les composants supposément utilisés pour la construction des murs dans un bâtiment situé à Charlesbourg, qui n'a absolument aucun rapport avec le bâtiment dans la présente.
- [59] Par conséquent, la preuve présentée par la demanderesse devant le Tribunal est insuffisante pour permettre au Tribunal de conclure que les composantes des matériaux utilisés pour remplir le vide des murs aux fins d'isoler contre la transmission des bruits aériens, c'est la même que celle décrite à la page deux de la Pièce E-1.
- [60] La preuve présentée par l'Administrateur et le bénéficiaire en ce qui concerne la composition des matériaux utilisés dans la construction des murs a été obtenue d'après des plans de construction tels que présentés par la demanderesse.
- [61] M. Pearson dans son rapport fait référence aux plans de construction fournis par la demanderesse. Les faits n'ont pas été contredits par le témoignage de M. Hayes.
- [62] Par conséquent, le Tribunal est convaincu que selon la preuve présentée par l'Administrateur et le bénéficiaire, les matériaux qui composent les murs de la cage d'escalier du bâtiment sont ceux qui sont décrits à la page 14 du Rapport de M. Pearson.<sup>19</sup>

### **iii. LA TRANSMISSION DU BRUIT AÉRIEN**

- [63] M. Blouin lors de son témoignage a décrit les différents types de sons/bruits qu'il était en mesure de discerner provenant de la cage d'escalier et de la copropriété voisine tandis qu'il se trouvait dans son logement; par exemple : allumer ou éteindre des lumières, le son du téléviseur, des conversations qu'il avait eus dans l'unité en copropriété de M. Tremblay.
- [64] M. Tremblay a corroboré le témoignage de M. Blouin. Tous les deux ont déclaré que le bruit /son dont chacun a été témoin ne serait pas attribuable à une mode de vie amplement démesurée ou des actes délibérés de leurs

---

<sup>19</sup> Pièce A-7.

part. Peu importe les efforts qu'ont faits et peu importe les précautions que chacun d'entre eux a prises de ne pas faire de bruit, néanmoins, les bruits étaient présents et entendus par chacun d'entre eux.

- [65] Messieurs Blouin et Tremblay en outre, ils ont témoigné que leur qualité de vie a été négativement affectée comme résultat et conséquence directe des mauvaises isolations acoustiques contre la transmission du son provenant de la cage de l'escalier et/ou des leurs unité respective.
- [66] L'enjeu principal résultant de l'atténuation sonore médiocre décrite par les propriétaires et les représentants du Syndicat trait à la composition des murs utilisée par la demanderesse pour la cage d'escalier.
- [67] Il convient de noter que les témoignages de Messieurs Blouin et Tremblay n'ont pas été contredits par la demanderesse et par conséquent, leurs preuves établissent que les murs n'ont pas suffisamment atténué la transmission des bruits aériens à une norme minimale requise d'ITS 50.

#### **iv. LES EXPERTS**

- [68] Dans le cas présent, Jacques Paillard et Michel Pearson ont été qualifiés à témoigner en tant qu'experts pour la demanderesse et Administrateur respectivement. Cependant, les deux experts ne sont pas qualifiés dans le même domaine d'expertise.
- [69] M. Paillard, qui est un architecte a été reconnu comme un expert en architecture, tandis que M. Pearson a été reconnu comme un expert en acoustique.
- [70] Le Tribunal doit examiner les témoignages d'experts avant de déterminer si leurs éléments de preuve, y compris le rapport d'expert et les témoignages respectifs sont utiles pour le Tribunal, qui a pour déterminer si le respect de la norme minimale d'ITS 50 afin d'isolées contre la transmission des bruits aériens a été atteint.

##### **70.1.1.1.1. M. PAILLARD**

- [71] M. Paillard est un architecte qui ne dispose d'aucune expérience ou aucune expertise en acoustique et les essais acoustiques, de même il n'a jamais témoigné à titre de témoin expert avant de comparaître devant le Tribunal.
- [72] Il n'a pas préparé les plans architecturaux pour le bâtiment. Toutefois, en ce qui a trait aux autres projets, la demanderesse l'engage en tant qu'architecte.
- [73] M. Paillard n'a jamais visité et/ou inspecté le bâtiment. Eu égard à son mandat, la demanderesse l'avait demandé de vérifier si les cloisons type

avec des compositions de matériaux type utilisés par la demanderesse pour remplir le vide entre les cloisons tel que présentées à la page 2 de la pièce E-1, conforme aux normes ITS prescrites par le Code national du bâtiment.

- [74] Tout comme un architecte, il connaît les normes ITS dans l'industrie de la construction comme énoncée dans le Code national du bâtiment.
- [75] M. Paillard dans son témoignage a fait référence aux fiches techniques du fabricant liées à la performance des cloisons et les composantes de matériaux utilisés, dans son appui que les murs autour de la cage d'escalier de bâtiment seraient en mesure de fournir une insolation acoustique suffisante contre la transmission du bruit aérien en conformité avec les normes ITS tel qu'énoncées dans le Code national du bâtiment.
- [76] D'après M. Paillard, la composition des murs utilisés autour de la cage d'escalier permet d'obtenir un ITS entre 52 et 54. Toutefois, M. Paillard n'a jamais effectué aucun essai acoustique pour justifier une telle conclusion.
- [77] M. Paillard se réfère et s'appuie sur des calculs du fabricant, cependant, il n'a produit et n'a déposé aucun calcul qui viendrait étayer son opinion.
- [78] Il est évident que M. Paillard s'est appuyé sur des données fournies et des représentations faites par la demanderesse et n'avaient pas pris de mesures nécessaires d'obtenir cette information de manière indépendante et n'a pas vérifié indépendamment l'exactitude de ces données sur lesquels il s'est appuyé pour soumettre l'avis qu'on lui demandait de rendre.
- [79] M. Paillard a confirmé que, aux fins de la préparation du courrier électronique du 5 décembre 2012<sup>20</sup>, auquel est annexé la composition des murs censés d'être utilisés autour de la cage d'escalier, il s'est appuyé sur les représentations faites par la demanderesse que la composition des murs et l'isolation acoustiques étaient la même que celui utilisé par la demanderesse dans le projet de Charlesbourg.<sup>21</sup>

**b. M. PEARSON**

- [80] M. Pearson est un ingénieur et membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec et il travaille à Soft dB depuis 2001, étant le directeur consultation acoustique et vibrations depuis 2009. Le Curriculum vitae de M. Pearson<sup>22</sup>, établit son expertise en acoustique, les questions relatives aux études acoustiques et l'interprétation des données et des résultats.

---

<sup>20</sup> Pièce E-1.

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Pièce A-7A.

[81] M. Pearson a effectué des essais acoustiques sur site pour déterminer la mesure réelle d'ITS. Les instruments et/ou équipements de mesure acoustiques utilisés afin de déterminer la performance ITS des murs autour de la cage d'escalier sont décrits aux pages 2, 3 et 4 du Rapport<sup>23</sup> dont les résultats sont décrits à la page 5, Tableau 2 dudit Rapport.

[82] À la page 5 du Rapport, M. Pearson a indiqué que les résultats d'essais établissent que les murs autour de la cage d'escalier ont un indice ITS en moyenne de 43, ce qui ne répond pas aux exigences minimales du Code national du bâtiment :

*«°Le Tableau 2 présente les indices ITS mesurés pour les différentes cloisons. Les résultats indiquent que les indices sont en dessous de la cible ITS 50 du code du bâtiment et ITS 55 de la SCHL.°»<sup>24</sup>*

[83] Enfin, M. Pearson a conclu comme suit :

*«°Notre précédente étude montrait des niveaux d'insonorisation inférieurs à stc-50 entre les unités 117 et 119 rue Latouche dans l'arrondissement de Beauport.*

*Le diagnostic avancé a permis de mieux cerner les faiblesses acoustiques de la construction actuelle. Nos lectures indiquent que la paroi la plus faible est le mur mitoyen de la cage d'escalier. La priorité d'intervention doit être effectuées sur cette cloison. Quoique moins importante, la deuxième voie de propagation du bruit située en dessous de l'escalier. °»<sup>25</sup>*

[Nos soulignements]

[84] M. Pearson, en outre, a témoigné devant le Tribunal qu'un ITS de 43 est une preuve supplémentaire de la mauvaise exécution de l'installation des murs et le Rapport relevait aussi qu'à l'étude des plans de construction envoyés par la demanderesse ils ont constaté une déficience de la construction. Il a conclu comme suit :

*«°À l'étude des plans envoyés par l'entrepreneur, nous avons constaté une déficience de la construction. Tout d'abord, les barres résilientes ne devraient jamais être installées entre une couche de gypse et une couche de sonopan, car le fait de créer une 2<sup>e</sup> cavité va diminuer les capacités d'insonorisation (système à plusieurs degrés de liberté qui augmente la fréquence de résonance de la paroi). De plus, il est*

---

<sup>23</sup> Pièce A-7.

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> Pièce A-5 à la page 12.



*généralement plus efficace d'utiliser des couches ayant une masse plus importante que du sonopan. L'autre point qui est plus difficile à vérifier sans une investigation destructive, c'est la qualité d'installation des barres résilientes. En effet, ce type de produit est très performant lorsqu'il n'y a pas de court-circuit produit pas des vis qui passent directement entre le gypse et l'ossature de bois. Il est généralement requis d'utiliser des vis plus courtes 25mm ou de s'assurer de visser entre les montants pour éviter ces problèmes. °»<sup>26</sup>*

[Nos soulignements]

**C. ANALYSE DE LA PREUVE D'EXPERT**

- [85] Les questions concernant les bruits aériens et la propagation du bruit à travers des murs sont chose courante dans l'industrie de la construction.
- [86] Jean Laporte, une acousticienne a noté que «°dans un monde où les gens sont de plus en plus sensibles à la nuisance sonore et paradoxalement où le bruit est de plus en plus facile à produire grâce aux multiples moyens technologiques, la pression sur les constructeurs pour bâtir des habitations avec une meilleure insonorisation est sans cesse plus grand.°»<sup>27</sup>
- [87] On distingue deux types de bruit, des bruits aériens et d'impacte, chacun desquels comporte des exigences minimales ou **recommandées** conformes au Code national du bâtiment. Dans la présente affaire, le Tribunal traitera uniquement le bruit aérien et les normes minimales qui doivent être respectées comme indiqué dans le Code national du bâtiment, dont les normes ont été adoptées au Québec en vertu du Code du bâtiment.
- [88] Plus précisément, dans la présente affaire, le Tribunal considère l'indice minimal d'ITS-50 par rapport aux murs mitoyens ou de corridors, dans la mesure où la source de la mauvaise isolation contre la transmission des bruits aériens se retrouve dans la cage d'escalier qui sépare les unités des copropriétaires, Messieurs Blouin et Tremblay.
- [89] Pour comprendre les questions qui sont présentées devant le Tribunal, on doit prendre en compte la nature même du bruit aérien et l'importance attachée à la l'utilisation de matériaux isolants en mesure d'atténuer la transmission du bruit aérien aux exigences minimales d'ITS comme prescrit par le Code national du bâtiment.

---

<sup>26</sup> Pièce A-7 à la page 12.

<sup>27</sup> Jean Laporte, «°Mieux connaître le bruit et les facteurs qui influencent sa perception°», Québec habitation, septembre/octobre 2010, à la page 15.

[90] Jean Laporte, lorsqu'il écrit sur la source des bruits aériens et la manière dont ils se propagent dans l'air, a noté que :

*«°Lorsque les bruits aériens qui se propagent dans l'air ne rencontrent pas d'obstacle, ils se dissipent lentement selon l'intensité énergétique. Lorsqu'ils rencontrent un obstacle solide (une cloison mitoyenne, par exemple), la vibration sonore dans l'air se heurte alors à l'inertie de la masse de cette cloison et sera soit complètement bloquée si la masse est suffisamment lourde (aucune transmission), soit partiellement bloquée et donc partiellement transmise dans cette cloison sous forme de vibration. Or, cette partie d'énergie transmise dans la masse de la cloison fera vibrer celle-ci et, tout comme la membrane d'un haut-parleur, la cloison solide (ex. : un mur mitoyen) fera à son tour vibrer l'air de l'autre côté (ou d'autres éléments de structure). C'est ainsi que le bruit aérien se transmet à travers une cloison mitoyenne solide puisque les bruits aériens ont le pouvoir de faire vibrer les matériaux de la cloison... °»<sup>28</sup>*

[Nos soulignements]

[91] A.C.C. Warnock, une personnalité réputée et respectée dans le domaine a écrit:<sup>29</sup>

*«°La bonne conception d'un bâtiment dépend autant de sa performance acoustique que de son éclairage ou de sa ventilation. Les pièces dans lesquelles les occupants ne peuvent avoir une conversation parce que le bruit de fond est trop élevé ou qu'il y a trop de réverbération sont donc mal conçues. On peut faire le même constat des locaux dans lesquels les occupants sont distraits par des bruits dérangeants extérieurs.*

*Dans les collectifs d'habitation, la structure du bâtiment doit pouvoir atténuer les bruits perturbateurs (musique, télévision, voix, bruits de pas). En milieu de travail, il faut également réduire les bruits dérangeants, notamment les bruits de conversation, qui distraient le personnel et occasionnent une baisse de rendement.*

*Pour obtenir de bonnes propriétés acoustiques dans un bâtiment, il faut définir des critères de performance acoustique*

<sup>28</sup> Jean Laporte, «°Mieux connaître le bruit et les facteurs qui influencent sa perception°», Québec habitation, septembre/octobre 2010, à la page 18.

<sup>29</sup> A.C.C. Warnock, «°Solution constructive n° 50 / Des critères en matière d'acoustique dans les bâtiments°», publié par l'institut de recherche en construction, 2001.

dans le bâtiment fini. De plus, ces critères doivent s'appliquer aux pièces dans leur ensemble, pas seulement aux éléments structuraux. En mettant l'accent sur la performance attendue du système dans sa totalité (murs, planchers, jonctions), on pourra identifier les principaux problèmes et les éviter à la source.

Les matériaux utilisés atteindront une performance acoustique optimale si la conception des jonctions murs-planchers est elle-même optimale. Mais, même alors, certains problèmes sont insolubles d'un point de vue économique et il faut mieux choisir une conception de base différente plutôt que d'effectuer des réparations coûteuses dans un bâtiment occupé.

*Cette approche de conception systémique peut nécessiter la tenue occasionnelle d'essais dans un immeuble fini afin de vérifier si les critères ont été respectés.*

*Propriétés acoustiques élémentaires*

L'acoustique d'une pièce dépend dans une large mesure de trois propriétés fondamentales<sup>1</sup>:

- l'atténuation de la propagation du son entre la pièce et les locaux adjacents;
- le niveau de bruit de fond produit dans la pièce par les appareils de traitement de l'air, la plomberie et les systèmes mécaniques;*
- la réverbération du son à l'intérieur de la pièce. °»*

[Nos soulignements]

- [92] Il est évident que la composition des murs utilisés dans la construction de la cage d'escalier, la modélisation et la conception des plans de construction ainsi que la main-d'œuvre de l'installation de ces éléments continuent de jouer un rôle déterminant pour atteindre une isolation de haute qualité contre la propagation des bruits aériens.
- [93] M. Hayes a abordé la question de la composition des murs en déclarant que pour ce qui le concerne «°Ma cloison type réalisait sur place rencontrent les exigences du code du bâtiment °».
- [94] Le Tribunal ne retient pas le témoignage de M. Hayes, car il y a une absence de preuve indépendante présentée par la demanderesse permettant de corroborer une telle affirmation.
- [95] Le Tribunal retient le témoignage de M. Pearson sur la question relative à la mauvaise isolation contre la transmission des bruits aériens à travers les murs de la cage d'escalier du bâtiment.

d. **LE RÔLE DU TÉMOIN EXPERT**

[96] Le rôle d'un témoin expert a été décrit par l'honorable juge Marie St-Pierre, dans le cas de *Widdrington v. Wightman et al*, 2011 QCCS 1788 comme il suit:

**General observations on expert evidence**

[325] *The Court cannot express the duties and responsibilities of an expert witness better than Justice Cresswell did in National Justice Compania Naviera S.A. v. Prudential [310]:*

1. Expert evidence presented to the Court should be and should be seen to be independent product of the expert uninfluenced as to form or content by the exigencies of the litigation (...)

2. An expert witness should provide independent assistance to the Court by way of objective unbiased opinion in relation to matters within his expertise ... An expert witness (...) should never assume the role of advocate.

3. *An expert witness should state the facts or assumptions on which his opinion is based. He should not omit to consider material facts which detract from his concluded opinion (...)*

4. An expert witness should make it clear when a particular question or issue falls outside his expertise.

5. *If an expert's opinion is not properly researched because he considers that insufficient data is available then this must be stated with an indication that the opinion is no more than a provisional one (...)*

6. *If after exchange of reports, an expert witness changes his views on a material matter (...) such change of view should be communicated (...) to the other side without delay and when appropriate to the Court.*

7. *Where expert evidence refers to photographs, plans, calculations, survey reports or other similar documents they must be provided to the opposite party at the same time as the exchange of the reports.*

**Legal principles and tools to assess credibility and reliability**

[326] "Before any weight can be given to an expert's opinion, the facts upon which the opinion is based must be found to exist"[311].

[327] *“As long as there is some admissible evidence on which the expert’s testimony is based it cannot be ignored; but it follows that the more an expert relies on facts not in evidence, the weight given to his opinion will diminish”*[312].

[328] An opinion based on facts not in evidence has no value for the Court. [313]

[329] *With respect to its probative value, the testimony of an expert is considered in the same manner as the testimony of an ordinary witness [314]. The Court is not bound by the expert witness’s opinion. [315]*

[330] An expert witness’s objectivity and the credibility of his opinions may be called into question, namely, where he or she :

- *accepts to perform his or her mandate in a restricted manner [316];*
- *presents a product influenced as to form or content by the exigencies of litigation [317];*
- *shows a lack of independence or a bias [318];*
- *has an interest in the outcome of the litigation, either because of a relationship with the party that retained his or her services or otherwise [319];*
- *advocates the position of the party that retained his or her services [320]; or*
- *selectively examines only the evidence that supports his or her conclusions or accepts to examine only the evidence provided by the party that retained his or her services*[321].

[Nos soulignements]

[97] L’admission de la preuve d’expert repose sur l’application des critères établis par la Cour suprême du Canada dans l’affaire *R. c Mohan* [1994] 2 RCS 9, dans ce cas l’Honorable M. le juge Sopinka a énoncées de critères à utiliser lorsque l’on à affaire au témoignage d’expert qui est résumé comme suit :

*« L’admission de la preuve d’expert repose sur l’application des critères suivants: a) la pertinence; b) la nécessité d’aider le juge des faits; c) l’absence de toute règle d’exclusion; et d) la qualification suffisante de l’expert. La pertinence est une exigence liminaire déterminée par le juge comme question de droit. La preuve logiquement pertinente peut être exclue si sa valeur probante est surpassée par son effet préjudiciable, si elle exige un temps excessivement long qui est sans commune mesure avec sa valeur ou si son effet sur le juge des faits est*

*disproportionné par rapport à sa fiabilité. Le facteur fiabilité-effet revêt une importance particulière dans l'appréciation de l'admissibilité de la preuve d'expert. La preuve d'expert ne devrait pas être admise si elle risque d'être utilisée à mauvais escient et de fausser le processus de recherche des faits, ou de dérouter le jury.*

*Pour être nécessaire, la preuve d'expert doit, selon toute vraisemblance, dépasser l'expérience et la connaissance d'un juge ou d'un jury et être évaluée à la lumière de la possibilité qu'elle fausse le processus de recherche des faits. La nécessité ne devrait pas être jugée selon une norme trop stricte. La possibilité que la preuve ait un impact excessif sur le jury et le détourne de ses tâches peut souvent être contrecarrée par des directives appropriées. Les experts ne doivent toutefois pas pouvoir usurper les fonctions du juge des faits, ce qui pourrait réduire le procès à un simple concours d'experts.*

*La preuve d'expert peut être exclue si elle contrevient à une règle d'exclusion de la preuve, distincte de la règle applicable à l'opinion. La preuve doit être présentée par un témoin dont on démontre qu'il ou elle a acquis des connaissances spéciales ou particulières grâce à des études ou à une expérience relatives aux questions visées dans son témoignage. »*

[Nos soulignements]

- [98] Après avoir examiné le témoignage de M. Paillard, le Tribunal estime que la preuve présentée par M. Paillard échoue à l'examen qui oblige un expert à soumettre un rapport de manière indépendante et à l'abri de toute influence, que ce soit pour la forme ou la substance des questions dont le Tribunal a été saisi.
- [99] M. Paillard est un architecte, et bien qu'en tant qu'architecte, il peut être au courant des différentes exigences du Code national du bâtiment, il n'est toutefois pas un expert en acoustique et, par conséquent, il n'avait pas l'expertise nécessaire pour conclure d'après la description de la composition des murs (Pièce E-1), que l'ITS attendue soit dans un écart de 52 à 54 ITS.
- [100] En l'absence de compétences et d'expertise acoustique et ayant omis d'effectuer d'études, d'enquêtes ou d'essais par un expert pour étayer l'exactitude des conclusions tirées et présentées, ses déclarations outrepassent son domaine de compétence.
- [101] D'autre part, en examinant le témoignage de M. Pearson, le Tribunal parvient à la conclusion que M. Pearson répond au critère de ce qu'un expert est appelé à effectuer et à accomplir et la manière dont il s'acquitte de ses

obligations en tant qu'expert du Tribunal et non de la partie qui l'avait embauché.

[102] Dans le cas présent, M. Pearson s'est appuyé sur la composition des murs qui ont été fournis par la demanderesse à l'APCHQ et axés sur des tests indépendants réalisés par lui et son équipe, il a conclu que les murs autour de la cage d'escalier ne respectent pas les exigences minimales d'ITS comme prescrit par le Code national du bâtiment.

[103] Les résultats des essais établissant un ITS de 43 n'ont pas été contestés par la demanderesse et son expert, M. Paillard. En fait, M Paillard n'a même pas examiné le Rapport (Pièce A-7) préparé par M. Pearson.

[104] M. Pearson est un expert en acoustique et son témoignage relève de sa compétence. Les déclarations faites n'outrepassaient pas son domaine de compétence. Son témoignage était avancé d'une manière objective et il ne préconise pas la position de l'Administrateur.

[105] Enfin, le témoignage des deux experts doit être considéré à la lumière des critères établi par *R. v. Mohan*, notamment:

- [1] la pertinence : est une exigence liminaire déterminée par le juge comme question de droit;
- [2] la nécessité d'aider le juge des faits: une preuve d'expert est admissible s'il existe des questions de nature exceptionnelle qui requièrent des connaissances spéciales qui débordent du champ d'expérience du juge des faits;
- [3] l'absence de toute règle d'exclusion; et
- [4] la qualification suffisante de l'expert.

[106] D'une manière générale, pour être nécessaires, la preuve et le témoignage d'expert doivent, selon toute vraisemblance, dépasser l'expérience et la connaissance du Tribunal.

[107] *R. v. Mohan* établi le principe que le défaut d'une partie d'établir l'une quelconque des quatre critères relatifs à l'acceptation de la preuve d'expert, entraîne l'exclusion du témoignage d'un témoin expert.

[108] Dans le cas présent, le rapport établi par M. Paillard, ainsi que son témoignage ne satisfait pas les deux premiers éléments de ces critères, du fait que son rapport n'était pas pertinent puisque la demanderesse n'a pas établi que la composition des murs invoqués par M. Paillard était des mêmes composants que ceux utilisés. En outre, son rapport concerne un bâtiment autre que celui en cause devant le Tribunal.

[109] M Paillard s'étaient fiés à l'information et les données fournies par la demanderesse et n'a pas effectué des essais acoustiques pour étayer ces conclusions. Il a supposé que la composition des murs était en fait celle qui lui a été fournie par la demanderesse.

[110] Cependant, même s'il pouvait, tenu des circonstances, présumer que la composition des murs était celle qui lui a été fournie par la demanderesse, en l'absence des essais effectués sur les murs en question, il n'y avait aucun élément de preuve rapportée, établissant le bien-fondé de ces déclarations par un organisme ou un expert indépendant pour lui permettre de conclure en tant qu'architecte que la composition des murs qui lui est présentée par la demanderesse pourrait en fait atteindre un ITS de 52 à 54.

[111] En conséquence, le Tribunal ne peut accorder aucun poids au témoignage et rapport (Pièce E-1) de M. Paillard et le témoignage n'est donc pas pertinent et ne peut pas être considéré comme étant nécessaire pour aider le Tribunal à déterminer si l'isolation des murs autour de la cage d'escalier est à l'intérieur ou hors des exigences minimales d'ITS comme prescrit par le Code national du bâtiment.

[112] D'autre part, on ne peut pas en dire autant du rapport et du témoignage de M. Pearson qui répond aux critères établis par *R. v. Mohan* sur les quatre motifs.

[113] Le rapport de M. Pearson et son témoignage étaient pertinents et nécessaires pour aider le Tribunal dans l'appréciation de la question qu'il est appelé à se prononcer, en ce que le Tribunal n'a pas l'expérience et ni les connaissances nécessaires de décider sur la question.

[114] Le rapport et le témoignage de M. Pearson n'étaient pas exclus par aucune règle de preuve et il était présenté comme un expert dûment qualifié.

[115] Même si le Tribunal n'est pas lié par l'avis d'un expert, dans le cas qui nous occupe, le Tribunal accepte l'opinion de M. Pearson et ces recommandations quant à la manière dont les déficiences dans l'isolation des murs de la cage d'escalier devront être rectifiées par la demanderesse.

[116] Les recommandations de M. Pearson sont données en pages 8 à 11 de son Rapport (Pièce A-7).

[117] Le Tribunal accepte la recommandation de M. Pearson qui fournit les éléments pour une isolation acoustique optimale et implique le travail particulier à être exécuté et des produits performants en matière d'isolation acoustique à être utilisés et intégrés dans les murs autour de la cage d'escalier, notamment :<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Pièce A-7, à la page 10.



«°Pour une insolation acoustique optimale, qui permettrait d'atteindre un ITS théorique de 55, nous recommandons d'ajouter un autre gypse à celui déjà installé dans la cage d'escalier (donc d'avoir un double gypse de chaque côté) voir Figure 9). Avec cette construction,. Nous avons une assurance que l'indice minimal réel de ITS-50 sera respectée pour cette cloison.

*Élément Description :*

- 1 une épaisseur de plaque de gypse type x16mm
- 2 une épaisseur de plaque de gypse type x16mm
- 3 montants en bois de 90 mm espacés de 406 mm
- 4 80 mm de fibre de verre dans la cavité
- 5 barres résilientes espacées de 406mm
- 6 une épaisseur de plaque de gypse type x16mm
- 7 une épaisseur de plaque de gypse type x16mm

*De plus, il est important de bien calfeutrer toutes les boîtes électriques afin de limiter les fuites pouvant traverser la cloison. Pour y arriver, nous recommandons d'utiliser des masses de rebouchages (style duct seal) à l'intérieur de tous les boîtiers électriques qui passent à travers la cloison mitoyenne. °»*

[118] Les parties ont présenté différentes soumissions relatives aux délais dans lesquels les travaux définis doivent être exécutés. En outre, pour vérifier la qualité d'isolation des murs autour de la cage d'escalier, l'avocat de l'Administrateur a proposé que Soft dB entreprendre des essais pour s'assurer que l'effet obtenu correspond à la qualité recherchée avant que les travaux de finition soient achevés par la demanderesse.

[119] Les parties conviennent qu'un délai de soixante (60) jours à compter de la décision arbitrale est un délai raisonnable pour l'exécution du travail par la demanderesse et pour Soft dB à effectuer des essais afin d'évaluer la performance des murs contre l'atténuation du bruit aérien. Le délai de soixante (60) jours s'établit comme suit :

[119.1] La demanderesse utilisera les matériaux visés au paragraphe 117 ci-dessus et les travaux seront réalisés conformément aux recommandations qui y sont citées;

[119.2] La demanderesse effectuera les travaux dans un délai de trente (30) jours suivant la décision arbitrale rendue par le Tribunal;

[119.3] Dès le moment où les travaux en cours devraient être pratiquement toutes achevées, la demanderesse donnera à Soft dB un avis écrit

confirmant que les travaux ont été réalisés afin de permettre à Soft dB d'effectuer toutes les procédures et les essais qu'il juge nécessaires pour assurer qu'un ITS minimale de 50 a été réalisé;

[119.4] Une fois que Soft dB a établi que l'isolation des murs répond à la norme minimale d'un ITS 50, il doit donner un avis écrit à la demanderesse à cet effet, afin de permettre la demanderesse d'achever les travaux de finition relative aux murs;

[119.5] Si les résultats des essais ne démontrent pas que l'isolation des murs autour de la cage d'escalier est conforme à la norme minimale d'ITS 50, la demanderesse est tenue de prendre toutes dispositions nécessaires en vue d'exécuter tous les travaux recommandés par Soft dB, et il faut noter qu'il est essentiel qu'un avis écrit soit donné à la demanderesse et que l'information soit contenue dans l'avis;

[119.6] Les travaux, les essais acoustiques et les touches finales doivent être effectués dans l'ensemble dans les soixante (60) jours suivant la décision arbitrale rendue par le Tribunal.

## **CONCLUSIONS**

[120] C'est un long parcours d'analyser chacune des actions ou omissions de la demanderesse/Entrepreneur, mais requises afin de déterminer si la demanderesse/Entrepreneur a commis un manquement à ses obligations légales ou contractuelles dans l'exécution de ces obligations.

[121] Le Tribunal conclut que la demanderesse ne s'est pas acquittée de son fardeau de la preuve.

[122] Tenant compte que le Tribunal considère que la demanderesse/Entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles qui auraient comme conséquence la mise en œuvre de la Garantie, et donc qu'il y a lieu d'ordonner dans les circonstances que la demanderesse/Entrepreneur exécute tout le travail nécessaire comme indiqué ci-dessus au paragraphe 117.

[123] Le Tribunal note l'article 123 du Règlement quant à la prise en charge des coûts du présent arbitrage.

## **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:**

[124] **REJETE** la demande de la demanderesse/l'Entrepreneur.

[125] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur.

[126] **ORDONNE** que la demanderesse/l'Entrepreneur effectue les travaux décrits ci-après dans un délai de trente (30) jours suivant la réception de la décision arbitrale.

[127] **ORDONNE** que la demanderesse/l'Entrepreneur utilise les matériaux suivants :

- 1 *une épaisseur de plaque de gypse type x16mm*
- 2 *une épaisseur de plaque de gypse type x16mm*
- 3 *montant en bois de 90 mm espacés de 406 mm*
- 4 *80 mm de fibre de verre dans la cavité*
- 5 *barres résilientes espacées de 406mm*
- 6 *une épaisseur de plaque de gypse type x16mm*
- 7 *une épaisseur de plaque de gypse type x16mm*

et que les travaux seront exécutés en conformité avec les recommandations contenues à la page 10 du Rapport, Pièce A-7.

[128] **ORDONNE** que°:

[128.1] La demanderesse/l'Entrepreneur doit donner à Soft dB un avis écrit confirmant que les travaux ont été réalisés afin de permettre à Soft dB d'effectuer toutes les procédures et les essais qu'il juge nécessaires pour assurer qu'un ITS minimale de 50 a été réalisé;

[128.2] Soft dB doit donner un avis écrit à la demanderesse/l'Entrepreneur aussitôt qu'il a établi que l'isolation des murs répond à la norme minimale d'un ITS 50, afin de permettre la demanderesse/l'Entrepreneur d'achever les travaux de finition relative aux murs;

[128.3] Dans les cas où les résultats des essais ne démontrent pas que l'isolation des murs autour de la cage d'escalier est conforme à la norme minimale d'ITS 50, Soft dB doit donner à la demanderesse/l'Entrepreneur un avis écrit et toute l'information doit être présentés et détaillées dans l'avis;

[128.4] La demanderesse/l'Entrepreneur doit prendre toutes dispositions nécessaires en vue d'exécuter tous les travaux recommandés par Soft dB, dans les cas où les résultats des essais ne démontrent pas que l'isolation des murs autour de la cage d'escalier est conforme à la norme minimale d'ITS 50.

[129] **ORDONNE** que les travaux, les essais acoustiques et les touches finales doivent être effectués dans l'ensemble dans les soixante (60) jours suivant la décision arbitrale rendue par le Tribunal.

- 
- [130] **ORDONNE** à la demanderesse/l'Entrepreneur d'effectuer tous les travaux sujets à cette décision arbitrale, selon les normes et règles de l'art.
- [131] **ORDONNE** à l'Administrateur de s'assurer que les travaux correctifs requis soient exécutés et, à défaut par la demanderesse/l'Entrepreneur de s'y conformer, de procéder auxdits travaux dans les trente (30) jours suivant l'expiration du délai alloué à la demanderesse/l'Entrepreneur;
- [132] **CONDAMNE** la demanderesse/l'Entrepreneur et l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, a payé à parts égales les coûts de l'arbitrage.

DATE : 4 MARS 2013

*[Original signé]*

---

M<sup>e</sup> Tibor Holländer  
Arbitre