

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*

(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2, Loi sur le bâtiment,
Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ L'ORÉE DU PARC

Bénéficiaire

Et

9166-6735 QUÉBEC INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

N° dossier / Garantie : A-20566 / U-506084

N° dossier / SORECONI : 100705001

N° dossier / Arbitre : 13 249-14

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre:	Me Jeffrey Edwards,
Pour le Bénéficiaire :	Me Marie-Cécile Bodéüs
Pour l'Entrepreneur :	Me Yves Papineau
Pour l'Administrateur :	Me François Laplante
Dates d'audience :	2,4 et 5 avril 2012
Lieu :	Bureau de l'Arbitre
Réception des documents des parties concernant l'accord sur certains points en arbitrage :	1 ^{er} juin 2012
Date de la décision :	13 juin 2012

LES DEMANDES D'ARBITRAGE

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi de deux demandes d'arbitrage, soit une provenant du Bénéficiaire et une autre provenant de l'Entrepreneur, concernant différents points qui font l'objet d'une décision de l'Administrateur (signée par Monsieur Marco Caron) datée du 8 avril 2010 (« Décision ») (Pièce A-19).

LES FAITS ET LES PROCÉDURES DE L'INSTANCE ARBITRALE

[2] Le bâtiment en cause est détenu en copropriété divise et comprend approximativement 57 unités. La réception du bâtiment par le Syndicat de copropriété L'Orée du Parc (« SDC L'Orée du Parc » ou le « Bénéficiaire ») a eu lieu le 23 juin 2008, le tout tel qu'il appert de la Décision. La réclamation du Bénéficiaire adressée à l'Entrepreneur et dont copie conforme a été transmise à l'Administrateur a eu lieu le 16 juin 2009. Toutes les parties reconnaissent donc que les délais ont été respectés, soit que la plainte a été reçue dans la première année de la réception du bâtiment, et ainsi, que les trois niveaux de protection prévus par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (c'est-à-dire la protection d'un an contre les malfaçons non apparentes, la protection de trois ans contre les vices cachés et la protection de cinq ans contre les vices majeurs pouvant entraîner la perte partielle ou totale du bâtiment) peuvent potentiellement trouver application en l'espèce.

[3] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

- A-1 *En liasse*, rapport d'expertise Cossette & Touchette Inc. daté du 18 janvier 2008 et lettre de M. Simard du SDC L'Orée du Parc à GMB daté du 24 février 2009;
- A-1a) Curriculum vitae (CV) de M. Réjean Touchette, T.P., (Cossette & Touchette);
- A-1b) Document complémentaire préparé par M. Réjean Touchette;

¹ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, R.R.Q., c. B.1.1, r. 0.2 (ci-après le «*Règlement*»)

- A-2 *En liasse*, Déclaration de copropriété datée du 6 mars 2008 et lettre de Me Bodéüs datée du 22 février 2010;
- A-3 Procès-verbal de la première assemblée des copropriétaires datée du 18 juin 2008;
- A-4 *En liasse*, lettres de N. Massé à D. Desmarais du SDC L'Orée du Parc respectivement datées du 3 et 12 mars 2009;
- A-5 *En liasse*, lettre de Line Gagnon pour N. Massé au SDC L'Orée du Parc datée du 3 mars 2009, formulaire d'inspection pré-réception (Étape 5) et annexe, avis de fin des travaux (Étape 6) (non daté ni signé);
- A-6 *En liasse*, lettre de N. Massé à D. Desmarais du SDC L'Orée du Parc datée du 26 mars 2009 et liste de déficiences au 27 juin 2008;
- A-7 Lettre de N. Massé à D. Desmarais du SDC L'Orée du Parc datée du 27 mai 2009;
- A-8 Mise en demeure de Me M.-C. Bodéüs à GMB datée du 16 juin 2009;
- A-9 *En liasse*, lettre de Me M.-C. Bodéüs 19 août 2009, formulaire de demande de réclamation et chèque;
- A-10 *En liasse*, lettre de Me M.-C. Bodéüs à GMB datée du 21 octobre 2009 et copie de la mise en demeure à Const. Marton;
- A-11 Lettre de N. Massé à D. Desmarais du SDC L'Orée du Parc datée du 27 octobre 2009;
- A-12 *En liasse*, mise en demeure de Me M.-C. Bodéüs datée du 20 novembre 2009, lettre de N. Massé à D. Desmarais du SDC L'Orée du Parc datée du 15 décembre 2009, lettre de L. Gagnon à N. Massé datée du 11 décembre 2009 et croquis/photo (évacuation biogaz)
- A-13 Lettre de Me M.-C. Bodéüs et « liste de dénonciations » datée du 16 février 2010;
- A-14 Deuxième avis de 15 jours à l'Entrepreneur daté du 17 février 2010 et copie aux procureurs du SDC L'Orée du Parc;

- A-15 *En liasse*, lettre de N. Massé à J. Flibotte de GMB datée du 24 février 2010 et « tableau révisé »;
- A-16 Avis de « demande de conciliation » de GMB à Me M.-C. Bodéüs daté du 26 février 2010
- A-17 Deuxième avis de « demande de conciliation » de GMB à M.-C. Bodéüs daté du 5 mars 2010;
- A-18 Confirmation de présence pour conciliation de Me M.-C. Bodéüs à GMB datée du 8 mars 2010;
- A-19 *En liasse*, décision de l'Administrateur datée 8 avril 2010, lettres de transmission et récépissés postaux;
- A-20 « Avis technique » d'état de la ventilation de SpecÉnergie daté du 30 décembre 2009;
- A-21 *En liasse*, courriel de N. Massé à M. Caron daté du 6 avril 2010 et document RBQ du 27 juin 2003;
- A-21a) Curriculum vitae (CV) de M. Jean-François Bélanger, ingénieur (SpecÉnergie);

[4] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

- E-1 Lettre de M. John Palumbo, architecte (Saroli Palumbo Inc.) datée du 19 octobre 2009;
- E-2 Loi et règlement commentés sur l'économie d'énergie;
- E-3 Courriel de Mme Danielle Pelletier (AECOM) daté du 8 avril 2009;
- E-4 *En liasse*, lettre datée du 14 avril 2010 de M. Jacques Morin, ingénieur (AECOM) et note de la Régie du Bâtiment relativement à la ventilation;
- E-5 Lettre de M. Jacques Morin, ingénieur (AECOM) datée du 31 janvier 2011;
- E-6 Lettre de l'ingénieur Serge Arsenault (Groupe CSB) datée du 20 janvier 2011;
- E-7 *En liasse*, courriel de M. Serge Arsenault, ingénieur (Groupe CSB) daté du 27 mars 2012 et lettre de Mme Claire Bélanger, architecte à la RBQ;

E-8 Curriculum vitae (CV) de M. Serge Arsenault, ingénieur (Groupe CSB);

E-9 Norme ASHRAE Standard 62-2001.

[5] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

B-1 Lettre de Paul Grégoire datée du 30 décembre 2008;

B-2 Photos produites des fenêtres givrées et glacées (Unité 301);

B-3 Spécifications fournies par l'Entrepreneur pour le projet de condominium de l'Orée du Parc (versions française et anglaise);

B-4 *En liasse*, lettre de l'avocate du Bénéficiaire datée du 10 avril 2012 et liste des unités condensées;

[6] Plusieurs conférences préparatoires ont eu lieu dans la gestion de cette instance arbitrale complexe. Lors de la conférence téléphonique du 7 décembre 2010, les parties ont reconnu notamment que le Code du bâtiment applicable en l'instance est le *Code national du bâtiment – Canada (CNB)*. Plusieurs dates ont été fixées pour l'audition de cette affaire, soit les 16 au 19 mai 2011 et les 6 au 9 décembre 2011. Pour différents motifs, les procureurs des parties ont fait des demandes de remise quant à ces dates. L'audition a ensuite été fixée pour les 2, 4 et 5 avril 2012. Une visite générale des lieux et de certaines unités en particulier a eu lieu le 2 avril 2012.

POINTS EN ARBITRAGE

[7] Par lettre du 5 mai 2010, l'Entrepreneur a demandé un arbitrage sur les points 24, 25 et 26 de la Décision. Le point 11 a été ajouté par lettre de l'avocat de l'Entrepreneur datée du 26 octobre 2010 et, en l'absence de contestation, cet ajout a été autorisé par le Tribunal d'arbitrage lors d'une conférence préparatoire tenue le 7 décembre 2010.

[8] Par lettre du 20 mai 2010, le Bénéficiaire a également demandé un arbitrage sur les points 10, 21, 23 et 33 de la Décision.

[9] Le Centre d'arbitrage a traité les deux demandes comme un arbitrage unique et y a souscrit un seul numéro.

[10] Les points an arbitrage sont les suivants :

Point 10 « Parement extérieur – Casse goutte ou larmier »

Point 11 « Fenêtre du rez-de-chaussée »

Point 21 « Plafond du garage – Revêtement de placoplâtre »

Point 23 « Périmètre de la dalle de béton – Isolation »

Point 24 « Vitrages des portes-fenêtres et fenêtres – Condensation et glace »

Point 25 « Entre les condominiums et les corridors – Grilles de transfert de ventilation »

Point 26 « Ventilation mécanique – Système de compensation d'air »

Point 33 « Cheminées »

[11] Cependant, dans les jours précédant l'audition, certains points en arbitrage ont fait l'objet d'ententes de règlement ou ont été retirés, soit les points 10, 11, 12 et 33 de la Décision.

Point 10 « Parement extérieur – Casse goutte ou larmier »

[12] Ce point a fait l'objet d'un règlement entre les parties (voir la lettre de l'avocat de l'Entrepreneur datée du 16 mai 2012, acceptée par l'avocate du Bénéficiaire le 31 mai 2012). Il est à noter que cette entente est privée entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire et n'est pas cautionnée par l'Administrateur. Aux termes des conclusions de la présente sentence, le Tribunal d'arbitrage prend acte de l'entente concernant ce point et ordonne à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire de s'y conformer.

Point 11 « Fenêtre du rez-de-chaussée »

[13] Ce point a fait l'objet d'un règlement entre les parties (voir la lettre de l'avocat de l'Entrepreneur datée du 16 mai 2012, acceptée par l'avocate du Bénéficiaire le 31 mai 2012). Cette entente est privée entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire et n'est pas cautionnée par l'Administrateur. Aux termes des conclusions de la présente sentence, le Tribunal d'arbitrage prend acte de l'entente concernant ce point et ordonne à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire de s'y conformer.

Point 21 « Plafond du garage – Revêtement de placoplâtre »

[14] Ce point a fait l'objet d'un règlement entre les parties (voir la lettre de l'avocat de l'Entrepreneur datée du 16 mai 2012, acceptée par l'avocate du Bénéficiaire le 31 mai 2012). Il est à noter que cette entente est également privée entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire et n'est pas cautionnée par l'Administrateur. Aux termes des conclusions de la présente sentence, le Tribunal d'arbitrage prend acte de l'entente concernant ce point et ordonne à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire de s'y conformer.

Point 33 « Cheminées »

[15] Le Bénéficiaire a retiré sa demande d'arbitrage concernant ce point.

Ainsi les points restant à trancher par la présente sentence sont les suivants :

Point 23 « Périmètre de la dalle de béton – Isolation »***Point 24 « Vitrages des portes-fenêtres et fenêtres – Condensation et glace »******Point 25 « Entre les condominiums et les corridors – Grilles de transfert de ventilation »******Point 26 « Ventilation mécanique – Système de compensation d'air »***

POINTS TOUJOURS À TRANCHER***Point 23 « Périmètre de la dalle de béton – Isolation »***

[16] C'est l'expert du Bénéficiaire, Monsieur Réjean Touchette, T.P., qui le premier fait état de ce point devant le Tribunal d'arbitrage. Dans le rapport déposé au dossier (Pièce A-1), il écrit ce qui suit (Page 57) :

« Nous avons constaté la présence de moisissure, au plafond du deuxième niveau, de l'appartement 401. Cette moisissure découle d'un pont thermique au niveau de la dalle de béton de la toiture. La dalle de béton, qui surmonte les appartements du cinquième niveau, se prolonge à l'extérieur sur une distance d'environ 2 pi. Il n'y a pas de matériaux empêchant la conductivité thermique. L'air qui touche à la dalle froide, au périmètre des appartements, condense et provoque de la moisissure. Cette situation ne s'applique pas uniquement à l'appartement 401, mais à tous les appartements du cinquième niveau. Nous avons relevé des températures de 5 deg C sur la dalle de béton, lorsque la température extérieure était de -20 deg C. La dalle de béton était très humide. »

[17] Cependant, il ressort de la preuve à l'audition que depuis janvier 2009 (date de l'événement à l'unité 401 au PH1), aucun autre incident de moisissure ou de détérioration qui pouvait être lié à un problème de pont thermique ne s'est produit aux unités du cinquième niveau. M. Touchette se base sur les articles 3 et 51 de la *Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment* (L.R.Q., c. E.1.1.) qui se lisent comme suit (Pièce A-1, p. 59) :

Art. 3 :La *Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment* (L.R.Q., c. E-1.1) et le présent règlement s'appliquent à la conception et à la construction des bâtiments, à l'exception :

des bâtiments et des parties de bâtiments dont la charge énergétique de calcul, à l'exclusion de celle destinée aux procédés de fabrication et de traitement, est inférieure à 10 W/m² d'aire de plancher;

des serres horticoles, sylvicoles, botaniques et des serres servant à la recherche;

des bâtiments publics ou des parties de bâtiments publics qui ne sont pas destinés à être chauffés durant l'hiver.

Art. 51 : À l'exception des portes, fenêtres, lanterneaux et autres dispositifs d'obturation, la résistance thermique, ne tenant pas compte de l'ossature et des fourrures, d'un élément de bâtiment situé dans une municipalité comprise dans une des zones désignées à l'annexe 2, doit être conforme aux valeurs indiquées pour cette zone au tableau qui suit :

Toit, plafond ou plancher séparant un espace chauffé d'un espace non chauffé ou de l'air extérieur :		
Pour toute construction autre que celle prévue au paragraphe 2 :		
- toit ou plafond :	5,3	5,6
- plancher :	4,7	4,7
Pour un plancher, un toit ou un plafond constitué d'un platelage de bois massif d'au moins 38 mm d'épaisseur ou d'une dalle de béton ou d'acier et isolé uniquement par un matériau isolant rigide :		
	2,9	3,1

[18] M. Touchette considère que le prolongement de toiture doit être considéré aux fins de ces normes comme un toit, et donc, doit avoir une résistance thermique ou d'isolation minimale de 2,9 (environ R-15). Il estime que le coût approximatif des travaux d'isolation impliqués est de l'ordre de 35 000 \$ avant taxes.

[19] Selon l'Entrepreneur, des travaux ont été faits à l'Unité 401, mais il s'agissait de travaux exceptionnels en raison d'une infiltration d'eau et cette situation n'avait rien à voir avec le problème allégué de conductivité thermique ou de manque d'isolation.

[20] Dans sa Décision, l'inspecteur de l'Administrateur a rejeté ce point come suit :

« Décision de GMB

Concernant les autres appartements du cinquième niveau. Le fardeau de la preuve revient au Syndicat des copropriétaires et celui-ci n'a pas démontré le bien-fondé d'un manquement de la part de l'Entrepreneur.

De plus, aucune preuve n'a été fournie par le Syndicat démontrant que l'installation n'est pas conforme aux plans et dessins approuvés.

Pour que ce point fasse l'objet d'une étude attentive de la part de GMB, il faudrait avoir un rapport d'expertise pertinent qui démontre la problématique dénoncée.

Par conséquent, étant donné l'absence de preuve, GMB ne peut reconnaître ce point en vertu du texte de garantie. »

[21] À l'audience, M. Touchette a déposé un document complémentaire (Pièce A-1b) selon lequel le calcul de l'aire des éléments d'ossature majeurs traversant l'enveloppe du bâtiment ne respecte pas les normes applicables d'isolation. Il s'appuie cependant sur des documents qui ont été publiés en 1997 (deux ans après le Code national du bâtiment de 1995 qui est applicable), ou encore sur le *Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments* qui, de plus, n'a pas encore été adopté par les instances gouvernementales québécoises pertinentes.

[22] M. Touchette est du point de vue que la dalle de béton de la toiture qui surmonte les appartements du cinquième niveau et qui se prolonge à l'extérieur sur une distance d'environ deux (2) pieds fait partie de l'enveloppe du bâtiment et se doit d'être isolée à ses points extrêmes qui sont les deux (2) pieds à l'extérieur. Cet avis est fondé sur le fait qu'il s'agit de la même dalle qui traverse le bâtiment et se projette à l'extérieur. Selon sa thèse exprimée verbalement à l'audience, il serait approprié que la dalle qui se prolonge à l'extérieur sur une distance de deux (2) pieds soit également isolée. Selon la conception d'origine et l'état actuel, ce prolongement n'est aucunement isolé.

[23] La thèse de M. Touchette est farouchement contestée par l'Entrepreneur et ses experts.

[24] Monsieur John Palumbo, architecte, a signé une lettre datée du 19 octobre 2009 qui a été déposée au dossier (E-1) et a témoigné à l'audience. Il était l'architecte responsable du bâtiment en question. Il affirme que l'interprétation et l'avis de M. Touchette sont erronés. Selon M. Palumbo, l'article 51 de la *Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment* s'applique uniquement à un espace chauffé et le prolongement de la dalle ne fait pas partie de l'enveloppe thermique du bâtiment où l'isolant est requis. Ainsi, étant donné que cette partie de la dalle n'est pas à l'intérieur de l'enveloppe thermique, il est d'avis qu'elle n'est pas visée par l'article 51 de la *Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment*. Il affirme que cette partie de la dalle n'est pas une toiture du bâtiment et sert uniquement de protection contre la pluie et le soleil au-dessus des portes-patio.

[25] M. Serge Arsenault, expert en codes et normes du bâtiment, a également témoigné sur la question à la demande de l'Entrepreneur. Il soutient la position de M. Palumbo. Il s'appuie également sur une édition commentée par la Direction de la formation et l'information du Ministère de l'Habitation et de la

Protection du consommateur publiée par l'Éditeur officiel du Québec en 1985 intitulée *Loi et Règlement commentés sur l'économie de l'énergie*².

[26] Selon M. Arsenault, l'article 51 et suivants de la *Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment* ne s'appliquent pas à un pont thermique fait en béton, comme la dalle en cause. Pour appuyer cette opinion, il cite un extrait des commentaires de ce code sous l'article 53 de ladite Loi. Cet extrait se lit comme suit (Pièce E-2, p. 78) :

« On remarquera d'autre part que les articles [présumément les articles 51, 52 et 55, mais il y a peut-être place à l'interprétation] ne visent pas non plus les ponts thermiques dans les structures de béton, telle la jonction entre une dalle et un mur de fondation. »

[27] Selon M. Arsenault, les articles pertinents réglementent la situation d'un pont thermique constitué d'un matériel métallique (voir la règle précise à l'article 52 de la *Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment*) mais non celui constitué de béton.

[28] Compte tenu de l'ensemble de la preuve, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que, selon la prépondérance de la preuve, le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé du fardeau de preuve qui était le sien et que la conclusion de l'Administrateur dans la Décision sur ce point est erronée en fait ou en droit. En effet, ce qui dégage de la preuve, c'est plutôt qu'il n'y a pas de preuve convaincante qu'une norme ou une règle de bonne exécution technique n'ait pas été respectée à ce sujet. Il y a lieu de signaler que malgré la demande expresse de l'Administrateur pour un rapport d'expert établissant pour le Bénéficiaire une violation d'une règle de l'art, aucune telle expertise n'a été produite en demande, même si le Bénéficiaire a eu beaucoup de temps pour en préparer une (en fait depuis le 20 mai 2010, date de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire). De plus, le Tribunal d'arbitrage doit signaler l'absence de preuve relativement à des dommages en raison de l'absence d'isolation sur le prolongement de la dalle au

² *Loi et Règlement commentés sur l'économie de l'énergie* (1 nov. 1985), Éditeur officiel du Québec.

cinquième (5^e) étage depuis la réalisation des travaux correctifs au 15 janvier 2009 à l'unité PH1.

[29] Ainsi, l'existence d'un problème actuel requérant des travaux correctifs devient hypothétique et spéculative. Devant la preuve administrée, le Tribunal d'arbitrage ne modifiera donc pas la conclusion de l'Administrateur sur ce point.

Point 24 « Vitrages des portes-fenêtres et fenêtres – Condensation et glace »

Point 25 « Entre les condominiums et les corridors – Grilles de transfert de ventilation »

Point 26 « Ventilation mécanique – Système de compensation d'air »

[30] Ces trois points ont été traités ensemble par les parties. Lors de l'audition, les parties, leurs témoins de fait et leurs témoins experts ont fait de même. Pour les fins de la présente sentence, nous les traiterons également ensemble.

[31] Dans son rapport (Pièce A-1), M. Réjean Touchette, expert pour le Bénéficiaire, affirme qu'il y a malfaçon et dérogation aux normes applicables du fait qu'il y a absence d'un système de compensation d'air visant à contrer les pertes provoquées par le fonctionnement des extracteurs d'air installés dans les unités d'habitation de l'immeuble. Il suggère l'installation de grilles de transfert dans la partie des murs en haut des portes entre les corridors et les unités d'habitation des copropriétaires ou un autre mécanisme permettant de fournir de l'air extérieur aux unités d'habitation. Dans son rapport, M. Touchette énonce la problématique comme suit (page 60) :

« La tour d'habitation est alimentée par un système d'apport d'air situé sur le toit de l'immeuble. Ce système filtre et chauffe l'air qui est injecté dans les corridors de l'immeuble. Cette injection d'air rend les corridors en pression positive. L'air des corridors est transféré dans les appartements qui utilisent leur système

d'évacuation. Les évacuateurs situés sur la toiture de l'immeuble aspirent en permanence l'air des appartements. L'air rejeté à l'extérieur est remplacé par l'air filtré et chauffé des corridors.

En l'absence de grilles de transfert, l'air évacué par les extracteurs est compensé de façon anarchique, soit par des infiltrations d'air non traitées provenant du périmètre des fenêtres, soit par l'air vicié qui s'introduit dans la tour d'habitation par les orifices mal colmatés du garage.

Les grilles de transfert sont des éléments essentiels pour l'équilibre des pressions de l'immeuble. Sans ces mécanismes, le confort des occupants est affecté, la propagation des odeurs entre les appartements est facilitée et les coûts énergétiques pour les propriétaires et pour le syndicat sont augmentés en raison de l'introduction anarchique d'air non traité. »

[32] M. Touchette nous réfère aux articles suivants du *Code de la construction du Québec* (qui incorpore les éléments du *Code national du bâtiment* de 1995) (p. 61 du rapport) :

« L'article 6.2.2.1. Paragraphe 1) du *Code de la construction du Québec* stipule que : « ..., toutes les pièces et tous les espaces d'un bâtiment doivent être ventilés conformément à la présente partie. »

L'article 6.2.2.1. Paragraphe 2) du *Code de la construction du Québec* stipule que : « À l'exception des garages de stationnement visés par l'article 6.2.2.3., les débits auxquels de l'air extérieur doit être fourni aux pièces et aux espaces d'un bâtiment par les installations de ventilation ne doivent pas être inférieurs aux débits exigés par la Norme ANSI/ ASHRAE-62 « Ventilation for Acceptable Indoor Air Quality ». [Ajout de M. Touchette dans son

rapport : « Nous avons constaté qu'il n'y a pas de mécanismes permettant de fournir de l'air extérieur aux unités d'habitation. »]

L'article 6.2.3.12 paragraphe 1) du *Code de la construction du Québec* stipule que : « Dans les installations de ventilation qui évacuent l'air à l'extérieur, il faut prévoir l'admission d'air de compensation en quantité suffisante pour assurer le bon fonctionnement du réseau d'extraction et de tout autre équipement d'extraction ou de combustion ». [Ajout de M. Touchette dans son rapport : « Nous n'avons repéré aucun mécanisme d'admission d'air de compensation dans les appartements. »]

L'article 6.2.3.12. Paragraphe 2) du *Code de la construction du Québec* stipule que : « Les dispositifs d'admission d'air de compensation exigés au paragraphe 1) doivent être interreliés (sic) avec les dispositifs d'extraction qu'ils desservent de façon qu'ils puissent fonctionner simultanément. »

(Les italiques sont du soussigné.)

[33] Il est acquis au débat que chaque unité d'habitation de l'immeuble (mise à part les deux ou trois unités ayant un système distinct d'apport d'air) est munie de deux principaux extracteurs d'air, soit un ventilateur dans la salle de bain et un ventilateur dans la cuisine (hotte de cuisine). Les deux extracteurs d'air sont activés manuellement et ne sont pas automatiques. Il y a également un extracteur d'air pour les sécheuses. Cet extracteur s'active principalement lors de l'utilisation de la sécheuse. Notons que l'opération des extracteurs est intermittente et non en opération continue.

[34] Il y a donc des moyens prévus dans les unités de l'immeuble pour l'extraction d'air. Cependant, quel est le système prévu pour faire entrer l'air provenant de l'extérieur conformément à la Norme ASHRAE de l'article 6.2.2.1 du *Code de la construction du Québec* (« les débits auxquels de l'air extérieur doit être fourni aux pièces et aux espaces ») et de l'article 6.2.3.12 du *Code de la*

construction du Québec (« il faut prévoir l'admission d'air de compensation en quantité suffisante pour assurer le bon fonctionnement du réseau d'extraction »)? L'Entrepreneur énonce que les infiltrations d'air provenant de l'extérieur de manière naturelle (par exemple, lors de l'ouverture des portes des unités d'habitation selon un emploi normal des lieux) sont suffisantes et acceptables selon les normes applicables.

[35] Or, selon la prépondérance de la preuve, les occupants d'un certain nombre d'unités d'habitation de l'immeuble souffrent d'un problème régulier d'humidité excessive et de condensation des fenêtres. En hiver, cette condensation gèle et forme de la glace sur les fenêtres (voir, par exemple, les photos produites de l'unité 301) (Pièce B-2).

[36] L'inspecteur de l'Administrateur a formulé la problématique et sa conclusion quant à ces points comme suit (page 15 de la Décision, Pièce A-19) :

« Commentaires des parties

Le représentant du Syndicat des copropriétaires mentionne l'absence de grille de transfert entre les corridors et les appartements. L'absence d'un système de compensation d'air visant à contrer les pertes provoquées par le fonctionnement des extracteurs d'air cause une mauvaise ventilation, une ventilation anarchique et de la condensation dans les fenêtres qui se change par la suite en glace.

L'Entrepreneur mentionne qu'il n'y a pas de grille de transfert prévue, car à l'époque où les plans ont été exécutés, la Régie du bâtiment permettait de ventiler mécaniquement le logement par le ventilateur de salle de bain en maintenant un taux de 50 CFM intermittent. De plus, l'air des corridors ne doit pas être obligatoirement transféré dans les logements selon la Régie du bâtiment. »

Constataion de GMB

GMB a constaté l'absence de grille de transfert entre les corridors et les appartements.

GMB a constaté l'absence d'échangeur d'air au sens de la partie 6 et de l'article 9.32. du Code national du bâtiment – Canada – 1995.

Décision de GMB

Par conséquent, GMB accepte la demande du Syndicat des copropriétaires sur ce point en vertu du texte de garantie. »

[37] L'Entrepreneur a demandé la révision par arbitrage de la Décision portant sur ces points.

[38] En 1995, le *Code national du bâtiment du Canada* et ensuite le *Code de construction du Québec* ont introduit pour la première fois dans nos normes de construction des exigences obligatoires d'échange d'air et de ventilation prévoyant l'infiltration (entrée d'air de l'extérieur vers l'intérieur du bâtiment) et l'exfiltration (extraction de l'air intérieur vers l'extérieur de l'immeuble). Le *Code national* a adopté la Norme « ANSI (Approved American National Standard)/ASHRAE (American Society of Heating, Refrigerating and Air Conditioning Engineers Inc.) 62 Ventilation for Acceptable Indoor Air Quality Standard » (ci-après «Norme ASHRAE») (Pièce E-9).

[39] Selon la preuve et les témoignages des professionnels entendus lors de l'audition, il est clair que l'adoption et l'application à l'époque et même à l'heure actuelle de la Norme ASHRAE a créé une certaine hésitation et confusion dans le milieu des ingénieurs et concepteurs en mécanique quant aux exigences précises et à la portée de ces exigences en pratique. Des demandes de confirmation ont été présentées aux instances gouvernementales et des réunions ont eu lieu pour tenter de clarifier les règles et exigences applicables. Ces témoignages et cette preuve sont abordés dans le rapport (Pièce E-6) de M. Serge Arsenault, ingénieur et expert en codes qui a témoigné pour l'Entrepreneur comme suit (page 4) :

« Au moment de l'introduction des exigences de ventilation du code du bâtiment 1995, il y a eu de multiples discussions entre les divers professionnels, ingénieurs en ventilation, consultants en code, Ville de Montréal et Régie du bâtiment. Les exigences du code n'étaient pas très claires et leur application sujette à interprétation.

Pour dissiper les doutes, des demandes ont été présentées tant à la Ville de Montréal qu'à la Régie du bâtiment pour clarifier les exigences et en donner les limites. À la Ville de Montréal (pour les bâtiments non assujettis à la RBQ), Monsieur Serge Sylvain a fourni un guide d'application. À la Régie du bâtiment, la personne responsable des exigences techniques concernant la ventilation, à la direction de la Normalisation, était Monsieur Michel Légaré. Ce projet étant sous juridiction de la Régie du bâtiment, l'avis de Monsieur Légaré doit être pris en compte. Une copie de la note de Monsieur Légaré qui a circulé parmi les professionnels est jointe à la présente.

J'ai personnellement présenté plusieurs demandes de clarification à la Ville de Montréal et à la Régie du bâtiment du Québec. Pour les demandes à la RBQ, le document de Michel Légaré nous a été soumis comme guide de conception. Les méthodes mentionnées dans ce guide ont été utilisées pour de multiples projets pour lesquels j'ai été consultant en code. »

[40] Le problème est que la Norme ASHRAE, tout en étant très scientifique dans son élaboration, n'est souvent pas très précise quant aux modalités à suivre dans son application pratique à une situation donnée. En effet, des objectifs sont mentionnés mais il y a beaucoup de variables et de facteurs particuliers suivant les circonstances réelles, notamment l'état des lieux, le niveau d'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment, le nombre d'occupants de l'unité d'habitation et les conditions climatiques, des règles générales et les exceptions à ces règles, qui rendent imprécise l'élaboration de lignes directrices uniformes

afin d'atteindre ces objectifs. Dans de telles circonstances, il est clair que différentes interprétations abondent.

[41] M. Arsenault, expert pour l'Entrepreneur, se réfère au texte signé par Michel Légaré, ing. M.S.A. daté du 27 juin 2003 alors que Monsieur Légaré était à la Direction de la Normalisation de la Régie du bâtiment du Québec (pièce annexée à la Pièce E-4). Il s'agit d'un document dans lequel M. Légaré tente de donner certaines lignes directrices par rapport à l'interprétation de la Norme ASHRAE au Québec concernant la ventilation requise selon le Chapitre I « Bâtiment » du Code de construction du Québec. Ce document de Monsieur Légaré a été envoyé par l'Entrepreneur à Monsieur Marco Caron, l'inspecteur de l'Administrateur, pour que ce dernier puisse l'évaluer et en tenir compte avant de prendre sa Décision (Pièce A-21).

[42] Cependant, étant donné que M. Légaré s'est lui-même basé sur une norme à teneur imprécise, la teneur de sa lettre n'est pas très claire non plus et demeure vague à plusieurs égards. Les experts devant le Tribunal d'arbitrage ont tous différentes interprétations du contenu de la lettre de Monsieur Légaré! De plus, il est loin d'être clair selon la preuve si cette lettre, qui date de presque dix ans, représente la politique actuelle ou de l'époque de la Régie du bâtiment du Québec ou seulement l'interprétation d'un individu y travaillant.

[43] La Norme ASHRAE (à son Tableau 2) fixe des taux de changement d'air pour les immeubles servant à des fins résidentielles. Ils sont au cœur du présent dossier. Pour les espaces d'habitation en général, le taux de changement d'air requis est de : ,35 changements d'air à l'heure; 100 Cubes par Minute (PCM) (en anglais, Cubic Feet per Minute (CFM)) pour les cuisines; et de 50 PCM pour les salles de bain.

[44] Les commentaires contenus dans la Norme ASHRAE par rapport à ces données et normes ont leur apport d'imprécision et aléas. Les voici textuellement :

« Comments

Living areas: For calculating the air changes per hour, the volume of the living space shall include all areas within the conditioned space. The ventilation is *normally* satisfied by infiltration and natural ventilation. *Dwellings with tight enclosures may require supplemental ventilation supply for fuel-burning appliances, including fireplaces and mechanically exhausted appliances. Occupant loading shall be based on the number of bedrooms as follows: first bedroom, two persons; each additional bedroom, one person. Where higher occupant loadings are known, they shall be used.*

Kitchens: Installed mechanical exhaust capacity. *Climatic conditions may affect choice of the ventilation system.*

Bathrooms: Installed mechanical exhaust capacity. »

(Les italiques sont du soussigné.)

[45] Par rapport à la nécessité d'installer des grilles de transfert entre les unités et le corridor, M. Arsenault se réfère au dernier paragraphe (p. 2) de la lettre de M. Légaré (Pièce A-21) qui se lit comme suit :

« Il est possible de permettre le passage d'une quantité d'air du corridor à travers des grilles de transfert vers les logements, pour compenser l'air évacué par les ventilateurs de salle de bain et les hottes de cuisine. Ces ouvertures doivent être munies de registres coupe-feu et coupe-fumée. »

[46] Selon M. Arsenault, étant donné que M. Légaré avait écrit seulement qu'il « est possible de permettre le passage d'une quantité d'air du corridor à travers des grilles de transfert vers les logements », cela veut dire que ce n'est pas obligatoire.

[47] M. Arsenault soumet également au Tribunal d'arbitrage une lettre datée du 16 octobre 2009 émanant de la Régie du bâtiment du Québec (Pièce E-7). Cette lettre faisait suite à une demande préalable par rapport à un tout autre projet de construction et a autorisé des « mesures différentes » des grilles de transfert dans cet autre projet. En se basant sur l'ensemble de la demande (plans, dessins, documents d'appui, rapports), la Régie avait conclu que pour cet autre projet, les exigences de ventilation étaient satisfaites, malgré l'absence de grilles de transfert. Cependant, la Régie du bâtiment du Québec a pris la peine d'énoncer que sa décision était valable uniquement pour la demande spécifique et n'était « applicable que pour celle-ci ». Lorsqu'interrogé sur le pourquoi du haut niveau d'humidité ou de condensation dans le bâtiment ou à certaines unités d'habitation du bâtiment, Monsieur Arsenault ne pouvait pas fournir d'explication.

[48] M. Jacques Morin, ingénieur en mécanique a également témoigné à l'audition. M. Morin est diplômé de l'école Polytechnique depuis 1980. Il se spécialise dans la mécanique du bâtiment depuis. M. Morin a conçu les systèmes mécaniques pour le projet de l'Orée du Parc, y compris les systèmes de ventilation. M. Morin a produit plusieurs documents et lettres au dossier du Tribunal d'arbitrage (Pièces E-3, E-4 et E-5). À son avis, le système de ventilation installé est conforme aux normes requises. Il admet que ces normes ne sont pas claires. Il a témoigné que ce qu'il a proposé et réalisé au projet en question est semblable à ce qu'il a proposé et réalisé ailleurs, sans qu'il n'y ait eu de problèmes ou de plaintes. À son avis, le problème de condensation aux fenêtres et le niveau excessif d'humidité de certaines unités d'habitation résultent du mode de vie des gens vivant dans ces unités. M. Morin explique également que le niveau de changement d'air et de ventilation incorporé à un projet de construction d'un immeuble peut dépendre du prix projeté de vente des unités d'habitation et du niveau de qualité du projet. Des systèmes d'extraction, d'infiltration et de ventilation d'air plus performants peuvent être conçus et installés, mais cela fait inévitablement augmenter le prix d'achat de chaque unité et il témoigne que des choix ont été faits de concert avec le promoteur du projet,

compte tenu des prévisions budgétaires et du prix de vente anticipé. Dans le cadre de ces limites, il témoigne qu'il a agi de bonne foi. Il admet que, pour les unités d'habitation inspectées lors de la visite des lieux, il considère que le niveau d'humidité était très élevé, au point qu'il déclare que lui-même n'habiterait pas une des unités de cet immeuble.

[49] Monsieur Frank Di Ciocco, Vice-Président de l'Entrepreneur a également témoigné à l'audition. Il dit qu'il a construit 200 logements au moment de la construction du projet de l'Orée du Parc, et qu'il n'a pas eu de difficultés de ventilation ou d'humidité, sauf par rapport à un autre projet où M. Touchette est également impliqué comme expert pour le Syndicat de copropriété. Il considère que les normes applicables ont été respectées. Il affirme que pour des projets immobiliers plus haut de gamme, des mesures additionnelles peuvent être prises, mais c'est pour les projets avec des prix de vente plus élevés par unité (environ 9 000\$ de plus par unité). Il considère que le coût impliqué des travaux correctifs demandés par le Bénéficiaire (grilles de transfert, système de coupe-feu et coupe-fumée, augmentation par condenseur d'apport d'air frais, nouveaux équipements sur le toit et nouvelles ouvertures) serait de l'ordre de 300 000\$ ou 350 000\$ ou plus (avant taxes).

[50] Monsieur Jean-François Bélanger, ingénieur, a témoigné pour le Bénéficiaire sur les questions de ventilation et de condensation. M. Bélanger est diplômé de l'École Polytechnique en génie mécanique. Il a produit un rapport au dossier d'arbitrage (Pièce A-20). M. Bélanger a fait une étude du bâtiment afin d'établir un bilan de ventilation. Il considère que, au terme de cette enquête, le volume d'air frais disponible dans les habitations était insuffisant. Il conclut que le volume d'air frais n'est que de 20 PCM en moyenne par habitation. Il considère que les grilles de transfert sont requises. À son avis, selon la « règle du pouce » généralement applicable en la matière, pour le type de bâtiment sous étude, « le volume d'air frais servant à compenser l'air d'évacuation correspond normalement à environ 40% du volume d'évacuation maximale (Pièce A-20, p. 2) ». Selon Monsieur Bélanger, lorsque cette donnée est appliquée au bâtiment

en question, la capacité et le débit du système d'apport d'air devraient être augmentés de 1 500 PCM (situation existante) à 4 500 PCM. Il considère donc que le bâtiment a actuellement environ un tiers (1/3) seulement de l'apport d'air frais requis. Quoiqu'il soit d'avis que ces travaux permettraient une meilleure circulation d'air en général dans les habitations, il ne peut pas affirmer avec certitude que le problème de condensation dans les unités touchées serait pour autant réglé.

[51] M. Daniel Desmarais, Vice-Président du Bénéficiaire a témoigné quant à son expérience personnelle dans les unités du bâtiment où il a vécu et ses expériences dans la gestion des problèmes vécus par d'autres propriétaires des unités.

ANALYSE SUPPLÉMENTAIRE ET CONCLUSION

[52] Après mûre réflexion sur la preuve, à notre avis, l'Administrateur avait raison de conclure que l'Entrepreneur n'a pas établi qu'il s'est conformé aux normes applicables pour assurer une ventilation adéquate dans certaines des unités du bâtiment en question. La Norme ASHRAE énonce des critères, règles et facteurs à respecter pour assurer un changement d'air adéquat dans des bâtiments, y compris des bâtiments utilisés à des fins résidentielles multiples. Même si certains de ces facteurs tiennent compte des circonstances pertinentes spécifiques à chaque bâtiment, des conditions climatiques applicables, des dimensions physiques propres ou du nombre de personnes occupant les lieux, certaines règles sont clairement énoncées et devraient s'appliquer de manière uniforme. Les données prévues au Tableau 2 de la Norme ASHRAE énoncent l'exigence de ,35 changements d'air à l'heure; pour des cuisines, une ventilation d'extraction mécanique de 25 PCM en continu ou 100 PCM intermittent, pour des salles de bain, une ventilation d'extraction de 50 PCM intermittent ou 20 PCM en continu.

[53] Or, l'Entrepreneur n'a pas fait les tests requis pour démontrer que ces normes spécifiques ont été, en l'occurrence, respectées. Cela nous paraît

suffisant pour conclure que l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé du fardeau de preuve qui était le sien de démontrer que l'application globale des circonstances faisait en sorte que les systèmes de ventilation d'air utilisés dans ce bâtiment respectent les normes énoncées. De plus, l'Entrepreneur aurait pu soumettre à la Régie du bâtiment du Québec une demande d'approbation préalable comme il a été fait pour d'autres projets (voir, par exemple, la Pièce E-7), ce qui n'a pas été fait.

[54] Il faut donc conclure à la malfaçon non-apparente et que l'article pertinent du *Règlement*, soit le paragraphe 27(3)³, n'a pas été respecté.

[55] Il y a lieu de noter également que les normes ou les règles de l'art ne s'examinent et ne s'apprécient pas en vase clos. Elles constituent des moyens pratiques et accrédités pour satisfaire des objectifs de confort, d'utilisation et de durabilité recherchés par le cadre législatif, réglementaire et civil.

[56] Il est donc pertinent de souligner l'objectif poursuivi au premier paragraphe de la Norme ASHRAE qui se lit comme suit :

« The purpose of this standard is to specify minimum ventilation rates and indoor air quality that will be acceptable to human occupants... »

Il est clair que nous devons interpréter les normes de manière à ce que leur finalité soit respectée. En ce qui a trait à l'existence d'un vice caché, la jurisprudence a confirmé à plusieurs reprises que le bien, y compris l'unité d'habitation, doit pouvoir servir à son usage normal et que le vendeur,

³ Article 27 (3) du *Règlement* : La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir: 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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

entrepreneur ou fabricant n'est pas admis à plaider en défense une défaillance à cet égard si les normes applicables ont été respectées⁴.

[57] Or, en l'espèce, la preuve a révélé qu'un nombre significatif d'occupants éprouvent et sont contraints de vivre dans des conditions qui violent l'objectif de la Norme ASHREA, soit d'avoir une ventilation d'air minimale et une qualité d'air intérieur pour jouir d'un confort acceptable.

[58] Ainsi, il nous paraît clair que la Décision de l'Administrateur est également bien fondée sur l'existence d'un vice caché au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec*⁵ et du paragraphe 27(4) du *Règlement*⁶.

[59] Il nous paraît clair que le choix du système de ventilation et son caractère élémentaire en l'espèce ont été motivés par des contraintes budgétaires de l'Entrepreneur compte tenu de son plan de développement et des plans de vente et de promotion de ce projet.

[60] Enfin, il n'y a eu aucune preuve convaincante que l'utilisation des lieux par des personnes vivant des problèmes d'humidité excessive et de condensation ait été anormale. Au contraire, la preuve indique que leur utilisation est tout à fait normale. Leurs unités d'habitation devraient pouvoir servir à ces fins normales.

LES TRAVAUX CORRECTIFS

⁴ *Banque de Nouvelle-Écosse c. Raymond*, J.E. 87-299 (C.A.); *Fortin c. Deschênes*, J.E. 2001-204 (C.Q.); *Groupe Commerce (Le), compagnie d'assurances c. New Holland Canada Ltée*, J.E. 2004-467 (C.Q.); *Doucet c. Golding*, REJB-69391 (C.Q.); Voir J. Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e édition, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 152, no. 328.

⁵ Article 1726, Code civil du Québec : Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus. Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

⁶ Article 27 (4) du *Règlement* : La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir: la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil.

[61] La Décision de l'Administrateur semble demander à l'Entrepreneur d'installer des grilles de transfert partout dans le bâtiment. Compte tenu de l'ensemble de la preuve administrée devant le Tribunal d'arbitrage, il nous semble qu'il serait de mise de faire une ordonnance plus nuancée et plus encadrée.

[62] Il nous semble clair que l'application pratique de la Norme ASHRAE est encore au stade expérimental. L'Entrepreneur doit tenir compte de l'ensemble des facteurs pertinents au bâtiment et à l'unité d'habitation dans la recherche de la satisfaction de la norme. L'Entrepreneur et ses concepteurs ont fait certains choix lors de la construction pour veiller au respect de la Norme ASHRAE dans l'ensemble du bâtiment. Ces choix se sont révélés, à plusieurs égards, efficaces et bien fondés. En effet, il est reconnu que 34 sur 57 des unités d'habitation ne souffrent pas de problèmes d'humidité excessive ou de condensation aux fenêtres. Il nous semble qu'aucune intervention supplémentaire n'est requise quant à ces unités d'habitation. Il est allégué par le Bénéficiaire que onze (11) autres unités ont certains problèmes d'humidité et de condensation, mais la preuve à leur sujet est insatisfaisante. Les problèmes allégués dans ces unités n'ont pas été spécifiquement validés ou confirmés par les experts du Bénéficiaire. Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, compte tenu de la preuve, la situation d'humidité et de ventilation dans ces unités est, somme toute, acceptable. En effet, après près de quatre (4) ans depuis la réception du bâtiment, aucune preuve convaincante n'a été soumise par rapport à un problème significatif d'humidité ou de condensation dans ces unités.

[63] Il reste onze (11) unités pour lesquelles l'existence d'un problème a été observée, validée et confirmée par les experts du Bénéficiaire et a été établie par la preuve devant le Tribunal d'arbitrage, soit les unités d'habitation portant les numéros suivants : 101, 102, 103, 106, 201, 205, 207, 208, 301, 409 et 411 (Pièce B-4, lettre de l'avocate du Bénéficiaire et tableau annexé à cette lettre). Il nous semble clair que la Norme ASHRAE et son objectif de ventilation adéquate pour les occupants n'ont pas été respectés dans ces unités. Selon l'usage

fréquemment suivi par les tribunaux et les instances arbitrales en cette matière, l'Entrepreneur a le libre choix de la méthode des travaux correctifs (Article 2099 C.c.Q.⁷). Cependant, l'Entrepreneur, par rapport à ces travaux, est tenu à une obligation de résultat⁸. Ainsi, l'Entrepreneur est tenu par la présente décision de réaliser les travaux correctifs requis pour assurer que, pour ces unités d'habitation, les normes et les objectifs précis fixés par la Norme ASHRAE et le Tableau 2 qu'elle comprend soient satisfaits, à savoir:

- Logements, ventilation générale : 0,35 changements d'air à l'heure;
- Cuisine : 25 PCM (12 l/s) en continu ou 100 PCM (50 l/s) intermittent;
- Salle de bain : 20 PCM (10 l/s) en continu ou 50 PCM (25 l/s) intermittent.

Ces exigences auront-elles comme conséquence que l'Entrepreneur devra installer dans ces unités d'habitation 1) des échangeurs d'air, 2) des extracteurs d'air supplémentaires, 3) des grilles de transfert, ou 4) employer une autre technique? Tous ces éléments et même d'autres options sont sur la table. Or, ce n'est pas le rôle du Tribunal d'arbitrage de concevoir et de dicter les méthodes techniques que l'Entrepreneur doit suivre pour respecter la Norme ASHRAE concernant la ventilation. Il s'agit du travail de l'Entrepreneur et de ses professionnels. C'est également leur devoir contractuel et réglementaire de le faire.

FRAIS D'ARBITRAGE

[64] Pour les huit (8) points en arbitrage, la moitié résulte d'une demande faite par le Bénéficiaire et l'autre moitié résulte d'une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur. Or, trois (3) des points pour lesquels l'Entrepreneur demandait l'arbitrage constituent en fait un seul (1) point. Il en résulte qu'il y avait en réalité

⁷ Article 2099, Code civil du Québec : 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.

⁸ *Toitures Vick Inc. c. Gestions immobilières Toulon Inc.* BE-204 BE-883 (C.A.); *St-Laurent c. Jacques Fortin Construction Inc.*, J.E. 2002-1813 (C.S.); *Habitations Majo Inc. c. Gauthier*, (2004), SOQUIJ AZ-50260271 (C.Q.).

six (6) points en arbitrage, dont deux (2) seulement en provenance de l'Entrepreneur.

[65] Les deux demandes d'arbitrage, une du Bénéficiaire, l'autre de l'Entrepreneur, ont été traitées ensemble depuis l'ouverture de ce dossier. Au cours de l'ensemble de la gestion de l'instance, l'administration, les conférences préparatoires, les différentes demandes de remises, la fixation de différentes dates d'audition et enfin l'audition, les deux dossiers ont procédé comme une seule demande d'arbitrage. Il est clair qu'en vertu de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, les frais de cette demande sont à la charge de l'Administrateur car le Bénéficiaire a eu gain de cause sur plusieurs des points qui ont fait l'objet d'ententes avec l'Entrepreneur (Article 123 (2) du *Règlement*⁹). Comme nous l'avons vu, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur a soulevé moins de points par rapport au nombre total des points abordés (2 sur 6, soit un tiers). Selon la règle prévue à l'article 123 (1) du *Règlement*¹⁰, les frais correspondant au 2/6 doivent être divisés en part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, représentant 1/6 des coûts d'arbitrage pour chacun. Cela a comme résultat que l'Administrateur doit payer, cumulativement, 5/6 des frais totaux d'arbitrage et l'Entrepreneur doit payer 1/6 des frais d'arbitrage. Aucune partie n'ayant demandé le remboursement de ses frais d'expert, le Tribunal d'arbitrage n'émettra aucune ordonnance à cet égard.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE des ententes intervenues entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire concernant les points 10, 11 et 21, les déclare exécutoires et **ORDONNE** à ces deux parties de s'y conformer.

⁹ Article 123 (2) du *Règlement* : Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

¹⁰ Article 123 (1) du *Règlement* : Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire concernant le point 23 de la Décision de l'Administrateur (Pièce A-19);

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur concernant les points 24, 25 et 26 de la Décision de l'Administrateur (Pièce A-19);

ORDONNE à l'Entrepreneur de réaliser selon les règles de l'art les travaux correctifs décrits au paragraphe 63 de la présente sentence dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours de la réception de la présente décision;

À défaut par l'Entrepreneur de réaliser les travaux correctifs mentionnés dans le délai stipulé, **ORDONNE** à l'Administrateur de les réaliser dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivants;

ORDONNE à l'Administrateur de payer 5/6 des frais d'arbitrage de la présente instance arbitrale.

ORDONNE à l'Entrepreneur de payer 1/6 des frais d'arbitrage de la présente instance arbitrale.

(s) Me Jeffrey Edwards

Me Jeffrey Edwards, arbitre

COPIE CONFORME

Me Jeffrey Edwards, arbitre