

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)

SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
DOSSIER NO : 122307001

SDC 9401-9415 RUE JEAN-PIERRE RONFARD
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

C.
CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)

et
LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ INC.
(L'« ADMINISTRATEUR »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour l'Administrateur :	M ^e Stéphane Paquette Richard Berthiaume
Pour le Bénéficiaire :	Mylène Côté Claude Simard Alizé Leblanc-Allard Réjean Touchette
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Nadia Thibault Yvan Corriveau
Lieu de l'audition :	Palais de justice de Montréal 1 est, rue Notre-Dame, salle 14.10 Montréal
Date de l'audition :	27 novembre 2012
Date de la décision :	11 décembre 2012

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE

SDC 9401-9415 rue Jean-Pierre Ronfard
a/s Madame Mylène Côté
9415 rue Jean-Pierre Ronfard
Montréal, Qc.
H1K 0E3

ENTREPRENEUR

Construction Frank Catania et Associés Inc.
a/s M^e Nadia Thibault
9975 avenue Catania, local B
Brossard, Qc.
J4Z 4V6

ADMINISTRATEUR

M^e Stéphane Paquette
Savoie Fournier
Contentieux de l'APCHQ
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine
Anjou, Qc.
H1M 1S7

MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en date du 23 juillet 2012 reçue par SORECONI le même jour, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 14 août 2012.

Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

HISTORIQUE DU DOSSIER

L'immeuble est situé au 9401-9415 rue Jean-Pierre-Ronfard/ 5501 à 5515 rue Descheneau à Montréal.

Le 2 décembre 2009 est signée la déclaration de copropriété (pièce A-1).

Le 2 mars 2010 sont élus les administrateurs du Syndicat bénéficiaire (pièce A-2).

Le 22 mars 2010 est envoyée une lettre de dénonciation à l'Entrepreneur et l'Administrateur (pièce A-3).

Peu après le 27 juillet 2010 est envoyée une lettre de dénonciation à l'Entrepreneur et l'Administrateur (pièce A-5).

Le 1er avril 2011 est signée la Déclaration de réception du bâtiment (parties communes) (pièce A-4).

Le 7 septembre 2011 est envoyée une lettre de dénonciation à l'Entrepreneur et l'Administrateur (pièce A-6).

En A-7, est produite une série de photos.

Le 18 juin 2012, l'Administrateur rend une décision (pièce A-8).

Le 23 juillet 2012, le Bénéficiaire porte en arbitrage certains points de cette décision (pièce A-9).

Les pièces A-1 à A-9 sont produites par l'Administrateur de consentement.

Le Bénéficiaire produit à l'audience :

B-1 Photo agrandie d'une photo de la page 11 de la pièce A-4 (page 28 de 50 du fichier pdf)

B-2 Définition d'issue (page 27 de 50 du fichier pdf)

B-3 Pages 29 à 44 en liasse de 50 du fichier pdf.

Non cotées à l'audience, trois factures de Cossette & Touchette Inc. (incluses au fichier pdf)

Trois conférences préparatoires par appels téléphoniques ont eu lieu les 24 septembre, 4 octobre, et 5 novembre 2012.

Avant l'audience, le Tribunal s'est déplacé sur les lieux pour constater de lui-même les points en litige.

LE DROIT

- [1] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

- [2] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* (AZ-50285725 du 15 décembre 2004) a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

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

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

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.

- [3] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du *Règlement* et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[4] L'article 27 du *Règlement* indique l'étendue de la couverture de la garantie

27. 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:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception ;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes ;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° 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;

4° 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;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

FAITS

[5] Suite aux conférences préparatoires dans ce dossier, il avait été établi que l'audition de l'arbitrage porterait sur les points mentionnés aux pages 2 et 3 de la demande d'arbitrage (pièce A-9) de la décision de l'Administrateur du 18 juin 2012.

- [6] Le jour de l'audience, le Bénéficiaire a informé le Tribunal se désister des points suivants : 17, 21, 24, 29, 32, 37, 39, 42, 62, 66 et 69.

ORDONNANCE

RENDUE VERBALEMENT EN PRÉSENCE DES PARTIES LE 27 NOVEMBRE 2012

- [7] Avant le début de l'audience, l'Entrepreneur, en compagnie de l'Administrateur, a demandé une suspension dans le but de discuter avec le Bénéficiaire des points soumis en arbitrage.
- [8] Les parties ont annoncé au Tribunal en être arrivées à une entente de règlement hors cour sur 8 points soumis à l'arbitrage. Le Tribunal, ayant vu l'immeuble objet de l'arbitrage et lu le dossier, considérant de plus les délais contenus dans l'entente, convient qu'il y a lieu d'accepter d'entériner cette entente à l'audience et d'ordonner aux parties de s'y conformer.
- [9] Pour ces raisons, en présence de toutes les parties, le Tribunal

ENTÉRINE l'entente entre les parties qui se lit comme suit :

- [9.1] 14 – Pente d'un balcon

L'Entrepreneur s'engage d'ici le 21 décembre 2012 à 18 :00 à apporter le correctif nécessaire, c'est-à-dire, de réaliser une pente pour dégager l'eau pour l'éloigner du mur de l'immeuble;

- [9.2] 36 – Calfeutrage du périmètre des ouvertures

L'Entrepreneur s'engage d'ici le 21 décembre 2012 à 18 :00 à apporter le correctif nécessaire, c'est-à-dire, calfeutrer le périmètre des ouvertures aux endroits identifiés par le Bénéficiaire suivant le plan transmis avant ce jour plus la fenêtre au 5513 donnant sur le balcon;

- [9.3] 38 – Plusieurs traces blanchâtres visibles sur les soffites des balcons

Le Bénéficiaire s'engage d'ici le 21 décembre 2012 à 18 :00 à procéder au nettoyage des traces blanchâtres sur les soffites des balcons et assurera un suivi à l'Entrepreneur dès réapparition, si une telle apparition a lieu, d'ici le 21 décembre 2013, auquel cas, l'Entrepreneur fera en sorte de déployer les mesures nécessaires pour trouver la cause du problème et d'y apporter les mesures correctives dans les soixante jours suivant l'avis écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de la réapparition des traces blanchâtres;

- [9.4] 40- Ajustement de la porte de l'unité 5501

L'Entrepreneur s'engage d'ici le 21 décembre 2012 à 18 :00 à ajuster la porte de l'unité 5501 en confirmant au Bénéficiaire la conformité des travaux exécutés;

- [9.5] 41. Manque de finition au périmètre du support du mécanisme d'ouverture de la porte élévatrice du garage B2

L'Entrepreneur s'engage d'ici le 21 décembre 2012 à 18 :00 à apporter la finition requise, soit un scellant coupe-feu autour des supports des portes élévatrices du garage B2;

- [9.6] 46. Fissures de la maçonnerie

L'Entrepreneur s'engage d'ici le 15 mai 2013 à 18 :00 à rejoindre les fissures de maçonnerie identifiées lors de la visite sur le balcon de l'unité du 5513 en assurant une garantie d'un an à compter de l'exécution de ces travaux;

ORDONNE aux parties de s'y conformer;

DÉCLARE exécutoire à partir de ce jour l'ordonnance rendue;

DÉCLARE que la présente ordonnance sera incorporée à la décision arbitrale finale à être rendue après le délibéré portant sur les autres points soumis à l'arbitrage (50- Pentes du terrain et 65- Bruits provenant du réseau de plomberie de l'immeuble);

Le tout, frais à suivre

- [10] Suite au règlement de la majorité des points soumis en arbitrage, il ne reste que deux points à trancher, soit les points 50 (pentes du terrain et drainage) et 65 (bruits provenant du réseau de plomberie de l'immeuble).

50- Pentes du terrain et drainage

- [11] Dans la déclaration de réception du bâtiment, le professionnel du bâtiment, choisi par le syndicat de copropriétaires Bénéficiaire, avait noté comme travaux à corriger, entre autres ce qui suit, à la page 11 de son rapport produit en A-4, qui se lisait ainsi :

E-1.2 – Abords du bâtiment

a) Pente du terrain

Le paragraphe 9.14.6.1. 1) du Code de construction du Québec stipule que « Si, en raison de l'emplacement d'un bâtiment, les eaux de surface peuvent s'accumuler à proximité, il faut aménager le terrain en pente pour éviter cette accumulation. »

La pente du stationnement dirige les eaux de surface en direction du bâtiment. Un drain a été installé près de la porte donnant accès au sous-sol du bâtiment. Ce drain n'a pas la dimension nécessaire pour éviter l'accumulation d'eau à cet endroit. L'eau se bute contre le bâtiment et l'hiver, elle gèle et crée une situation dangereuse pour les copropriétaires qui utilisent cette sortie. De plus le périmètre du drain n'est pas étanche et n'est pas positionné en fonction de recevoir toutes les eaux de surfaces.

E-1.2a) – Dérogation au Code de construction – paragraphe – 9.14.6.1. 1) Les pentes du terrain dirigent les eaux de surface en direction du bâtiment.

[12] L'Entrepreneur a effectué quelques travaux suite à ce rapport en installant certaines « élévations » visant à empêcher l'eau d'entrer dans l'immeuble.

[13] Dans sa décision du 18 juin 2012, l'Administrateur rejette cette réclamation comme étant exclus de la garantie prévue au Plan de Garantie géré par l'Administrateur

À la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux, il appert que les situations dénoncées portent sur des travaux qui ne sont pas partie intégrante du bâtiment comme tel.

Comme le mentionne l'article 4.9 du contrat de garantie, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie. Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard des points 50 à 53.

[14] À l'audience, les parties ont convenu de donner juridiction à l'arbitre de rendre une décision sur le fond, **à supposer qu'il décide que la réclamation sur ce point était couverte par le Plan de garantie** géré par l'Administrateur, dans le but d'éviter à l'Administrateur d'avoir à rendre une autre décision. Le Tribunal soussigné considère toutefois que s'il maintient la décision de l'Administrateur à l'effet que le problème allégué est exclus du Plan de garantie, il n'a aucune juridiction de se prononcer sur le fond.

[15] Le Bénéficiaire fait témoigner Réjean Touchette, que le Tribunal a reconnu comme témoin expert en tant que technologue en bâtiment. Il fut le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires pour rédiger la déclaration de réception des travaux.

[16] Il témoigne d'abord sur la page 11 de ladite déclaration produite en A-4 (citée ci-haut) et sur les photos de cette page qu'il a agrandies (pièce B-1).

[17] Il affirme avoir constaté beaucoup de glace accumulée lors de ses inspections les 2, 15 et 17 mars 2011, en montrant une photographie prise le 15 mars 2011 (Documents pour arbitrage du 27 novembre 2012 – page 28 de 50 du fichier pdf).

[18] Il dit que le drain extérieur n'est pas dans le chemin de l'écoulement d'eau, qu'il est complètement en retrait de la voie de la circulation piétonne et il doute qu'il permette le drainage de la voie piétonne de la sortie de secours; de plus le drain est plus haut que le seuil de la porte : l'eau stagne et gèle.

[19] Il produit une définition d'*Issue* (article 1.1.3.2. Code de construction du Québec – chapitre 1, Bâtiment et Code national du bâtiment – Canada 1995 (modifié) (page 27 de 50 du fichier pdf)) :

Issue (exit) : partie d'un moyen d'évacuation, y compris les portes, qui conduit à l'aire de plancher qu'il dessert à un bâtiment distinct, à une voie de circulation publique ou à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu provenant du bâtiment et ayant un accès à une voie de circulation publique (voir l'annexe A).

- [20] Comme il s'agit d'une issue au sens du Code du Bâtiment, elle doit être sécuritaire pour la protection des individus pour l'évacuation en cas d'incendie.
- [21] En contre-interrogatoire, il dit
- [21.1] n'avoir aucune photo prise l'été après une pluie abondante;
 - [21.2] ne pas avoir vu en été s'il y avait de l'accumulation d'eau;
 - [21.3] que le drain est fonctionnel;
 - [21.4] qu'il est installé dans un endroit étrange.
- [22] Il dit qu'en mars 2011, la glace n'allait pas jusqu'au drain et que le drain n'était pas glacé.
- [23] Il affirme n'avoir *pas prétendu que l'eau va dans le bâtiment*.
- [24] La copropriétaire Claude Simard témoigne à l'effet qu'elle a fait une chute en hiver 2011 alors qu'elle sortait le bac de récupération car l'issue était pleine de glace.
- [25] En contre-interrogatoire, elle ajoute que l'entretien hivernal de cet accès est confié à des déneigeurs professionnels, qui viennent de 3 à 4 fois par semaine.
- [26] Elle n'a pas fait de suivi ou de demande spéciale après sa chute.
- [27] A la question si elle a des photos d'accumulations d'eau prises l'été, elle dit non, mais elle a eu des commentaires de ceux qui nettoient leur voiture dans le stationnement arrière, ce qui génère de l'eau – *beaucoup d'eau se ramasse là*.
- [28] A la question si elle a eu une plainte pour une accumulation d'eau après qu'il y a eu de la pluie, elle répond *pas à ma connaissance*.
- [29] L'Inspecteur de l'Administrateur témoigne avoir fait son inspection juste après qu'il a plu et il n'a pas vu d'accumulation d'eau – *je ne vois pas de flaque d'eau ce matin-là, il avait plu, il pleuvait quand on est arrivé on pensait annuler tellement il pleuvait* – l'eau n'est pas rentré dans le bâtiment non plus.
- [30] Pour l'Inspecteur, il y a un manque d'entretien, ce n'est pas déneigé adéquatement et de façon sécuritaire. Pour l'aménagement, le drain est suffisant.
- [31] A la vue de la photo produite en B-1, il dit qu'il y a défaut d'entretien, que la neige laissée va fondre puis regeler. Même dans un cas où il n'y a pas de pente, il faut faire l'entretien l'hiver de toutes façons.
- [32] Son inspection a eu lieu après que l'Entrepreneur a effectué certains travaux correctifs.
- [33] Le Bénéficiaire plaide que l'accumulation d'eau rend l'entrée de l'immeuble dangereuse et que cela fait partie du bâtiment, l'issue en fait partie jusqu'à la voie publique.

[34] L'Administrateur plaide deux exclusions au Plan de garantie prévue à l'article 29 du *Règlement*,

[34.1] soit à l'alinéa 3, la présence de glace qui vient d'un mauvais entretien, Réjean Touchette ayant admis qu'il n'avait pas vu d'accumulation d'eau

[34.2] soit à l'alinéa 9, la pente du terrain et le drainage extérieur sont hors le bâtiment et exclus de la garantie. Voici le texte du *Règlement* :

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

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire; [...]

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

[35] L'Administrateur ajoute subsidiairement que si le Tribunal concluait que le point est inclus au Plan de garantie, il n'y a pas malfaçon, mais un manque d'entretien.

[36] L'Entrepreneur plaide que, si le point était couvert par le Plan de garantie, Réjean Touchette a admis que la dimension du drain était conforme au code du bâtiment, le problème est plus une question d'entretien des lieux que de drainage et le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de la preuve quant au problème de drainage allégué.

DÉCISION

[37] Le Bénéficiaire dénonce le fait que l'eau s'accumule devant la porte d'accès du bâtiment, gelant l'hiver et rendant cet endroit dangereux pour les occupants. L'Administrateur et l'Entrepreneur répondent qu'il s'agit plutôt d'un problème d'entretien hivernal (enlèvement de la neige déficient, manque de sel).

[38] A l'audience, alors que le Bénéficiaire a démontré la présence de glace l'hiver, aucune preuve d'accumulation d'eau pendant l'été après la pluie, sauf que des gens non présents à l'audience ont signalé au Bénéficiaire un problème d'accumulation d'eau à cet endroit quand ils lavent leur voiture.

[39] Le fait demeure que le problème soulevé ne concerne pas l'infiltration d'eau dans l'immeuble, mais bien, de l'eau qui s'accumulerait à l'extérieur de l'immeuble devant le seuil d'une entrée.

[40] Même si le Tribunal en venait à la conclusion *ce sur quoi il ne se prononce pas*, que l'Entrepreneur devait apporter des travaux correctifs, ce point n'est pas couvert par le Plan de garantie, selon les dispositions de l'article 29 alinéa 3 du *Règlement*.

[41] L'Administrateur a soumis deux décisions

[41.1] l'affaire *Sadrac Plaisir et Juna Jean-Louis et Place Clé d'Or Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (GAMM 2009-19-007, 7 juillet 2010, Jean Morissette, arbitre) :

[23] Au règlement, la définition du terme « bâtiment » se lit ainsi :

« Article 1 : Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par: [...]

« bâtiment»: le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français »;

[24] Le nivellement brut du terrain est inacceptable selon le conciliateur de l'administrateur. Monsieur Normand Pitre ajoute même que de toute évidence des travaux correctifs devraient être exécutés; [...]

[31] [notre ajout : le tribunal soussigné ici considère qu'il n'a pas juridiction pour faire un commentaire à ce sujet et n'en fait aucun] Malgré l'évidente responsabilité de l'entrepreneur et son défaut de proposer une correction adéquate et performante du système de drainage des eaux de surface, je dois décider de maintenir la décision de l'administrateur et rejeter en partie la demande d'arbitrage des bénéficiaires ; [...]

[35] [notre ajout : le tribunal soussigné ici considère qu'il n'a pas juridiction pour faire un commentaire à ce sujet et n'en fait aucun] Le code national du bâtiment, les règles de l'art et méthode de construction établissent clairement que l'entrepreneur doit faire des travaux correctifs ;

[36] Par contre, le texte du règlement restreint la couverture du Plan de garantie en excluant spécifiquement les travaux qui sont à exécuter ;

[41.2] l'affaire *Diane Labrecque et Les Entreprises Lachance Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* (GAMM 2007-08-005, 28 novembre 2007, Claude Dupuis, arbitre) :

[38] Dans le premier cas [notre ajout : terrassement arrière en pente vers le bâtiment], il s'agit de la pente du terrain dirigeant les eaux vers l'arrière du bâtiment; dans le second cas [notre ajout : faute d'entrée principale conforme et conséquences afférentes], il est question d'une problématique de stationnement vers l'accès à la porte d'entrée principale.

[39] Dans les deux cas, il s'agit de travaux non couverts par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, tel que stipulé à l'article 12.9^o [notre ajout : équivalent à l'article 29.9^o]

[40] Le soussigné ne nie pas [notre ajout : le tribunal soussigné ici considère qu'il n'a pas juridiction pour faire un commentaire à ce sujet et n'en fait aucun] que ces travaux puissent comporter des malfaçons ou vices, et si tel est le cas, les réclamations à cet égard doivent être soumises à une autre instance.

[42] Dans l'affaire *Syndicat de copropriété du 7435 Lautrec Inc. et Les Habitations Signature Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc* (Soreconi 070528002, 30 août 2007, Alcide Fournier, arbitre) alors même qu'il y a infiltration d'eau suite au dégel, l'arbitre rejette la réclamation du Bénéficiaire contre l'Administrateur du plan de garantie en ces termes :

Infiltration d'eau au plancher des garages

[26] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le niveau des planchers des garages est situé à 4 ou 5 pieds en bas du niveau naturel du sol.

[27] De plus, il est visible que l'asphalte est soulevée au dessus du niveau du plancher des garages.

[28] Le représentant du syndicat explique qu'en fonction de l'aménagement du terrain, l'eau de surface naturellement se dirige vers le drain situé en avant des portes des garages.

[29] Or, durant les périodes de gel, l'eau sous l'asphalte, en gelant, a pour effet de soulever celle-ci de sorte que l'eau excédentaire pénètre dans les garages.

Décision

[30] Selon la preuve faite à l'audience et aux constats lors de la visite des lieux, les pentes du terrain entraînent les eaux de surface vers les portes de garage et sous l'asphalte près du seuil des portes augmentant les forces de soulèvement sur l'asphalte lors des cycles de gel.

[31] À l'article 29.9, le règlement prévoit :

29. Sont exclues de la garantie :

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

[32] Conformément à cet article, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la demande du syndicat.

- [43] Le Plan de garantie vise la protection du bâtiment, **selon la définition du mot bâtiment au Règlement et selon les exclusions définies au Règlement**. Le Bénéficiaire se plaint de l'eau qui stagnerait hors le bâtiment et qui gênerait, en gelant, la sortie du bâtiment par ses occupants, alors que l'Administrateur et l'Entrepreneur répondent qu'il s'agit d'un problème de manque d'entretien hivernal (déneigement et sel).
- [44] Considérant la preuve, le *Règlement* et la jurisprudence, le Tribunal d'arbitrage ne peut faire droit à la réclamation du Bénéficiaire puisque celle-ci est liée à une problématique qui est exclue du contrat de garantie et du Plan de garantie, tel que défini au *Règlement*.
- [45] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, le Tribunal se doit d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur et de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur ce point, sans préjudice et sous toutes réserves du droit du Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'il réclame sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'il ait un tel recours.

65- Bruits provenant du réseau de plomberie de l'immeuble

- [46] Dans la déclaration de réception du bâtiment à corriger, l'expert Réjean Touchette avait noté, comme travaux à corriger, ce qui suit, à la page 52 de son rapport produit en A-4, qui se lisait ainsi :

M-6.1 – Plomberie

a) Bruit d'écoulement d'eau

Plusieurs copropriétaires se plaignent qu'ils entendent régulièrement des bruits provenant du réseau de plomberie de l'immeuble. Par l'entremise d'une trappe d'accès située dans le corridor commun adjacent à l'unité d'un des copropriétaires, nous avons constaté qu'un conduit de plomberie était appuyé directement contre une fourrure métallique supportant les murs de gypse de l'unité. Il est probable que cette situation amplifie les bruits de l'eau qui descend dans ce conduit. Il est possible que cette situation se produise à d'autres endroits. Plusieurs copropriétaires entendent des coups de bélier lorsqu'ils utilisent l'eau courante.

M-6.1 a) – Constatation

Plusieurs copropriétaires entendent régulièrement des bruits provenant du réseau de plomberie de l'immeuble.

- [47] Dans sa décision du 18 juin 2012, l'Administrateur rejette cette réclamation :
- En ce qui a trait aux points 65 à 69, nous n'avons pas été en mesure de constater les situations dénoncées. Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard des points 65 à 69.
- [48] Le témoin expert Réjean Touchette témoigne sur la pièce B-3 (page 29 à 44 de 50 du fichier pdf – Documents pour arbitrage du 27 novembre 2012).

- [49] Il a ouvert la trappe d'accès et pris des photos le 17 novembre 2012 – la planche de gypse a une perforation, qui peut avoir un effet sur l'insonorisation. Le conduit de drainage est appuyé sur la fourrure métallique, la barre résiliente de la cloison. La barre résiliente permet d'absorber les bruits, elle a donc une grande importance.
- [50] Il produit une *Recherche sur les bruits de plomberie dans les édifices à logements multiples* de la SCHL (Série Technique 96-226), et souligne les deux extraits suivants :
- Pour les tuyaux de renvoi, l'absence de contact avec la cloison contenant de la plomberie constitue aussi un facteur très important : en effet la présence de contacts entre un tuyau et la cloison peut amener une augmentation de 6, 9 ou 15 dBa, selon que le tuyau est fait de fonte, de plastique ou de cuivre [...]
- L'utilisation de fourrures résilientes améliore d'environ 6 à 10 dBa l'isolation sonore des bruits de plomberie procurée par une cloison à colombages de bois. De plus, les fourrures résilientes semblent offrir une protection additionnelle car elles empêchent le contact direct entre les tuyaux et le gypse des cloisons contenant la plomberie.
- [51] Il ajoute qu'ici, en appuyant les tuyaux de plomberie sur la barre résiliente, on empêche la barre résiliente de jouer son rôle en altérant son rôle de barre acoustique.
- [52] En contre-interrogatoire à savoir si cette situation se retrouve de façon générale ou seulement dans cette trappe-là, il répond qu'il n'a pas ouvert toutes les trappes, qu'il n'avait pas accès à tous les espaces privatifs. Cette trappe concerne l'unité du 5509.
- [53] Il dit avoir reçu des commentaires d'autres copropriétaires. Il sait qu'un autre s'est plaint des bruits de l'écoulement de l'eau. Mais il n'a pas ouvert d'autre trappe.
- [54] Il affirme enfin qu'il ne se souvient pas avoir entendu le bruit d'écoulement d'eau objet de la plainte.
- [55] L'Inspecteur Richard Berthiaume qui a rendu la décision de l'Administrateur affirme qu'il a ouvert la trappe vue par Réjean Touchette.
- [56] La dénonciation portait sur le bruit, et non, sur une conduite non-conforme. Il ajoute qu'on ne peut réduire le bruit à 100%.
- [57] La dénonciation portait sur le bruit et il n'a rien entendu lors de son inspection : *j'ai toujours demandé à l'entendre et je n'ai jamais rien entendu.*
- [58] Il ajoute que ce n'est pas parce que le tuyau est sur la barre résiliente qu'il y aura du bruit - *ça ne veut pas dire qu'il y aura du bruit, il faudrait l'entendre.*
- [59] L'Inspecteur de l'Administrateur témoigne à l'effet **que sa décision ne porte que sur le bruit entendu par l'occupant d'une seule unité, celle du 5509**, et que le copropriétaire du 5509 est la seule personne rencontrée quant à la dénonciation du bruit d'écoulement d'eau, et cette personne ne lui a pas fait entendre ou fait constater le bruit qu'il dénonçait.

- [60] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que des copropriétaires se plaignent de bruit d'écoulement d'eau, sans dire précisément qui se plaint et à quelles unités, sauf pour Alizé Leblanc-Allard qui dit avoir fait une plainte « privative » à ce sujet.
- [61] Le Bénéficiaire plaide que l'on voit dans la trappe que la barre résiliente touche le tuyau de plomberie, ce qui est la cause des plaintes de bruit de plomberie entendu.
- [62] L'Administrateur plaide, entre autres,
- [62.1] que le bruit d'écoulement d'eau est un bruit d'impact qui est exclus du Plan de garantie;
 - [62.2] que le Bénéficiaire avait le fardeau de prouver que le bruit était excessif et hors les normes et qu'il ne l'a fait entendre à personne (ni l'Inspecteur, ni son expert, ni personne);
 - [62.3] que le fait qu'une barre résiliente touche à un tuyau n'est pas une preuve de bruit excessif, qu'il faut regarder plutôt la qualité du cloisement;
 - [62.4] que le Bénéficiaire réclame du silence à 100%.
- [63] L'Entrepreneur plaide qu'il n'y a pas de preuve de lien de causalité entre l'installation du tuyau de plomberie et un bruit excessif.

DÉCISION

- [64] Il est important de souligner que la décision de l'Administrateur ne porte que sur la dénonciation de l'occupant de l'unité du 5509 – pour cette raison, la décision au fond du Tribunal soussigné quant à la présence du bruit à laquelle la décision rendue le 18 juin 2012 fait référence, ne peut porter que sur l'unité du 5509, à défaut de quoi, la décision serait *ultra vires*, c'est-à-dire, au-delà des pouvoirs de l'arbitre, ou au-delà de la juridiction et *compétence exclusive* conférée à l'arbitre par l'article 106 du *Règlement*, avec les réserves explicitées ci-après.
- [65] Comme le soussigné l'a déjà écrit¹, puisque le Bénéficiaire conteste le bien fondé de la décision de l'Administrateur, le fardeau de la preuve repose sur lui, en vertu de l'article 2803 du Code Civil : *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*
- [66] L'article 2100 du *Code civil* dit que l'Entrepreneur est tenu d'agir selon les règles de l'art.
- [67] Si l'Administrateur rend une décision à l'effet qu'il n'y a pas lieu d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs à son travail qui devait être effectué selon les règles de l'art, il ne suffit pas pour le Bénéficiaire de dire que des gens se plaignent, ou bien, d'apporter un témoin qui affirme qu'il entend du

¹ *Johanne Robertson et Adrien Desmeules c. Modulex International Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* (CCAC S11-122901-NP, 21 septembre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, au paragraphe 55); voir aussi *Abdellatif Bensari et Nadia Bouzid c. Les Constructions M.C. et la Garantie Qualité-Habitation du Québec Inc.* (Soreconi 100508001, 26 novembre 2010, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, au paragraphe 28).

bruit d'écoulement dans la tuyauterie, pour que le Tribunal rejette la décision de l'Administrateur et ordonne que des travaux correctifs soient effectués.

- [68] Il faut, de plus, prouver qu'il y a lieu d'apporter des travaux correctifs à la malfaçon qui est la source d'un bruit, bruit qui est excessif ou hors les normes. Dire que des gens se plaignent de bruits d'écoulement d'eau, ne consiste pas à se décharger de son fardeau de preuve. Il faut prouver que le bruit est anormal, excessif ou hors les normes.
- [69] Aucune des personnes présentes à l'audience, ni le témoin expert du Bénéficiaire, ni l'Inspecteur de l'Administrateur, ni même le soussigné qui s'est rendu sur les lieux dans le but de constater les points en litige, n'a entendu le bruit d'écoulement d'eau à la source de la dénonciation quant au point 65 pour l'unité 5509.
- [70] L'Inspecteur s'est rendu sur les lieux pour entendre le bruit objet de la dénonciation, seul l'occupant de l'unité du 5509 lui en a parlé. Au lieu de lui faire entendre ou constater le bruit, l'occupant de l'unité du 5509 lui ouvre la trappe et lui montre la façon dont le tuyau de plomberie a été posé, croyant probablement suffisant que cette façon démontrait l'existence d'un bruit qu'il ne laisse pas entendre. L'Inspecteur a témoigné à l'effet que : *j'ai toujours demandé à l'entendre et je n'ai jamais rien entendu.*
- [71] En 2011, Réjean Touchette, qui ne se souvient pas avoir lui-même entendu du bruit, écrit : *Il est probable que cette situation amplifie les bruits de l'eau qui descend dans ce conduit. Il est possible que cette situation se produise à d'autres endroits* (nos soulignés). En 2012, il cite une recherche qui conclut en une légère perte de qualité d'insonorisation, sans démontrer qu'au final et que dans les faits, le bruit allégué dans l'immeuble objet de l'arbitrage, bruit qu'il n'a pas entendu lui-même, est excessif ou hors les normes, convaincant le Tribunal qu'il y aurait lieu d'ordonner la mise en œuvre de travaux correctifs.
- [72] Dans l'affaire *Warren Roll & Kelly Goodman et Syndicat de Copropriété du 2201 au 2221 Harriet-Quimby c. Groupe Maltais (97) Inc. et La Garantie des Bâtiments Neufs de l'APCHQ* (SORECONI 060224001, 6 juin 2006, Me Michel A. Jeannot, arbitre) l'arbitre écrit :

18. Bruits de tuyauterie à l'intérieur des murs (élément à être jumelé avec 7. Bruits de tuyauterie à l'intérieur des murs, dossier partie privative). [...]

[54] S'agit-il d'un bruit excessif et/ou anormal? Référant à mes commentaires sur les points visant l'insonorisation entre les unités (infra section 22, partie commune et section 15, partie privative), je ne le pense pas.

[55] Tel que préalablement repris en appel, le fardeau de preuve incombe à la partie appelante et, sans exiger que ce fardeau soit indûment lourd, je suis d'opinion que les Bénéficiaires ne se sont pas déchargés de leur fardeau de preuve sur ce volet et je maintiens la décision de l'Administrateur.

[73] Le Tribunal réitère que

[73.1] l'Inspecteur mandaté par l'Administrateur a témoigné à l'effet que lors de son inspection, il lui a été rapporté qu'un seul copropriétaire se plaignait de bruit d'écoulement; sur place, il n'a constaté aucun bruit, alors qu'il a demandé à l'entendre; il n'y a eu aucune contre-preuve à ce témoignage;

[73.2] l'expert du Bénéficiaire dit n'avoir entendu aucun bruit (du moins, il n'en a aucun souvenir);

[73.3] le copropriétaire ou l'occupant de l'unité 5509 qui se plaignait de ce bruit et qui a assisté à l'inspection quant à sa plainte du bruit, n'était pas présent à l'audience;

[73.4] avant l'audience, le Tribunal s'est déplacé pour constater les problèmes soumis à l'arbitrage, en demandant qu'on lui montre ces problèmes – on ne lui a laissé entendre aucun bruit.

[74] Vu l'appréciation des faits, la preuve versée lors de l'enquête et de l'audition, et sur la foi de la doctrine et de la jurisprudence produites et celles connues du Tribunal soussigné, le Tribunal est d'avis que la décision de l'Administrateur du 18 juin 2012 quant à la plainte d'un bruit d'écoulement d'eau concernant l'unité 5509 ne peut être renversée et n'est pas déraisonnable dans les circonstances.

[75] Le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé du fardeau de la preuve qui lui incombait quant au bruit d'écoulement d'eau qui serait anormal ou excessif pour l'unité 5509, le Tribunal se doit de rejeter sa réclamation sur ce point, sous réserves de ce qui suit.

[76] À l'audience s'est manifesté un différend entre le Bénéficiaire et l'Administrateur sur le sens de la dénonciation quant aux bruits mentionnés à la *section M-6.1 – Plomberie/Bruit d'écoulement d'eau* citée précédemment au paragraphe [46] de la présente décision d'une part, et la décision de l'Administrateur qui en a découlé, soit une décision portant seulement sur l'unité 5509, d'autre part.

[77] L'article 106 du *Règlement* dit que le rôle du Tribunal d'arbitrage est de régler les différends suivant une décision de l'Administrateur, or ici, il n'y a pas de décision sur les bruits allégués entendus par d'autres occupants que celui de l'unité 5509 puisqu'aucun autre ne s'est manifesté lors de l'inspection de l'Inspecteur envoyé par l'Administrateur. Le Tribunal est donc en présence d'un différend portant sur la décision de l'Administrateur concernant une réclamation, au sens de l'article 106 :

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section [...]

[78] Si l'Administrateur a des obligations d'inspection suite à une dénonciation d'un Bénéficiaire en vertu du *Règlement*, le Bénéficiaire a également certaines obligations de collaboration au cours de la même inspection.

- [79] C'est à l'inspection et non à l'audience que le Bénéficiaire doit permettre de constater ce qui est l'objet de la dénonciation alors que l'Inspecteur a demandé spécifiquement de constater cet objet au cours d'une inspection et que le Bénéficiaire ne lui a pas permis cette constatation.
- [80] Cela étant dit, chaque cas est un cas d'espèce. Vu la preuve et les faits particuliers de la présente affaire, le Tribunal considère qu'il y a lieu d'intervenir quant au différend sur la portée de la dénonciation de 2011 et de la décision de 2012 qui en a découlé.
- [81] Vu les faits particuliers du présent litige, vu la preuve, considérant l'article 116 du *Règlement* quant au recours à l'équité et l'article 4.2 du *Code de procédure civile* quant à la proportionnalité des coûts et du temps exigés dans un litige, le Tribunal déclare que
- [81.1] la dénonciation du Bénéficiaire à l'audience en présence de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, soit les bruits auxquels font référence la section M6.1 du rapport produit en A-4, entendus par d'autres copropriétaires que celui de l'unité 5509,
- [81.2] a été validement faite en vertu du *Règlement* selon l'article 34 alinéa 1 du *Règlement*, selon les dispositions établies dans les conclusions de la présente décision, étant entendu que l'Administrateur devra poser les gestes prévus au *Règlement* suite à cette dénonciation et l'Administrateur, l'Entrepreneur et le Bénéficiaire pourront exercer leurs recours par la suite.

CONCLUSION

- [82] Pour ces motifs, le Tribunal, après avoir rendu une ordonnance lors de l'audience quant aux points qui en font l'objet, se doit de maintenir la décision de l'Administrateur quant aux points 50 et 65, sous réserves des droits du Bénéficiaire tel qu'explicité dans les conclusions qui suivent.

FRAIS

- [83] L'article 37 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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.

- [84] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

Frais d'expert

- [85] Le Bénéficiaire demande également le remboursement des frais d'expert sur la base d'un document daté du 16 octobre 2012 (page 50 de 50 du document pdf) appelé « Budget pour témoignage lors de l'arbitrage ».

[86] Le rôle premier du Tribunal n'est pas de juger des ententes contractuelles entre le témoin expert et le Bénéficiaire sur la base du droit des obligations, mais d'appliquer le *Règlement* dont les articles 38 et 39 se lisent comme suit :

38. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.
D. 841-98, a. 38.

39. Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.
D. 841-98, a. 39.

[87] Considérant

[87.1] la facture produite par l'expert en date du 16 octobre 2012,

[87.2] les documents produits par l'expert datant de 2012 pour la préparation de l'audience,

[87.3] la présence utile de l'expert à l'audience,

[87.4] la durée de l'audience,

[87.5] le sort de la cause,

[87.6] la réclamation faite pour les factures du 31 mars et 18 octobre 2011, discutée ci-après,

le Tribunal fixe à 1,875\$ plus les taxes applicables, le quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur devra rembourser au Bénéficiaire dans cette cause.

Frais du Rapport

[88] Le Bénéficiaire demande de plus le remboursement des frais de la Déclaration de réception des parties communes, utilisée comme rapport d'expert à l'audience. Les deux factures, datées des 31 mars et 18 octobre 2011, sont aux pages 48 et 49 de 50 du fichier pdf.

[89] Le Tribunal ne peut accepter cette demande pour la raison suivante.

[90] L'article 27 du *Règlement* commence ainsi :

27. 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 [...]

[91] Le Règlement définit ce qu'est une réception –

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par: [...]
«réception des parties communes»: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel

du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.

- [92] C'est donc le Législateur qui a prévu qu'un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat Bénéficiaire produira une déclaration pour la mise en œuvre de la garantie prévue à l'article 27. Le *Règlement* ne prévoit pas que les frais de cette déclaration prévue à l'article 25 sont à la charge de l'Administrateur et, quatorze ans après l'adoption du *Règlement* et des milliers d'immeubles en copropriété plus tard, il est impossible pour le Tribunal soussigné de conclure à un quelconque « oubli du Législateur ».
- [93] Puisque rien dans le *Règlement* ne prévoit le remboursement de la déclaration du professionnel du bâtiment par l'Administrateur, le Tribunal se doit donc de rejeter la demande de remboursement produite par le Bénéficiaire.
- [94] Quant à la facture du 18 octobre 2011, elle est commentée comme étant « rencontre tripartite », et le Tribunal, vu l'article 39 du *Règlement* cité ci-haut, n'a aucun motif pour la déclarer à la charge de l'Administrateur.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ENTÉRINE l'entente entre les parties qui se lit comme suit :

Point 14 – Pente d'un balcon

L'Entrepreneur s'engage d'ici le 21 décembre 2012 à 18 :00 à apporter le correctif nécessaire, c'est-à-dire, de réaliser une pente pour dégager l'eau pour l'éloigner du mur de l'immeuble;

Point 36 – Calfeutrage du périmètre des ouvertures

L'Entrepreneur s'engage d'ici le 21 décembre 2012 à 18 :00 à apporter le correctif nécessaire, c'est-à-dire, calfeutrer le périmètre des ouvertures aux endroits identifiés par le Bénéficiaire suivant le plan transmis avant ce jour plus la fenêtre au 5513 donnant sur le balcon;

Point 38 – Plusieurs traces blanchâtres visibles sur les soffites des balcons

Le Bénéficiaire s'engage d'ici le 21 décembre 2012 à 18 :00 à procéder au nettoyage des traces blanchâtres sur les soffites des balcons et assurera un suivi à l'Entrepreneur dès réapparition, si une telle apparition a lieu, d'ici le 21 décembre 2013, auquel cas, l'Entrepreneur fera en sorte de déployer les mesures nécessaires pour trouver la cause du problème et d'y apporter les mesures correctives dans les soixante jours suivant l'avis écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de la réapparition des traces blanchâtres;

Point 40- Ajustement de la porte de l'unité 5501

L'Entrepreneur s'engage d'ici le 21 décembre 2012 à 18 :00 à ajuster la porte de l'unité 5501 en confirmant au Bénéficiaire la conformité des travaux exécutés;

Point 41 - Manque de finition au périmètre du support du mécanisme d'ouverture de la porte élévatrice du garage B2

L'Entrepreneur s'engage d'ici le 21 décembre 2012 à 18 :00 à apporter la finition requise, soit un scellant coupe-feu autour des supports des portes élévatrices du garage B2;

Point 46 - Fissures de la maçonnerie

L'Entrepreneur s'engage d'ici le 15 mai 2013 à 18 :00 à rejoindre les fissures de maçonnerie identifiées lors de la visite sur le balcon de l'unité du 5513 en assurant une garantie d'un an à compter de l'exécution de ces travaux;

ORDONNE aux parties de s'y conformer

DÉCLARE exécutoire à partir du 27 novembre 2012 l'ordonnance rendue ci-haut;

Quant au point 50 – Pente du terrain et drainage

REJETTE la demande du Bénéficiaire quant au point 50 et **RÉSERVE** au Bénéficiaire ses recours pour le problème allégué au point 50 – *pente du terrain et drainage extérieur* contre toute personne autre que l'Administrateur, devant les Tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'il ait un recours fondé en faits et en droit;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 18 juin 2012 quant au point 50, à toutes fins que de droit, à l'effet que ce point est exclus du plan de garantie de l'Administrateur en vertu du *Règlement*;

Quant au point 65 – Bruit d'écoulement d'eau

DÉCLARE que la présente décision sur le fond du point 65 ne porte que sur la réclamation de bruit d'écoulement d'eau à l'unité 5509;

REJETTE la demande du Bénéficiaire quant au point 65 – Bruit d'écoulement d'eau à l'unité 5509;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 18 juin 2012 quant au point 65 portant sur l'unité 5509, à toutes fins que de droit;

DÉCLARE

- qu'une dénonciation sous l'article 34 alinéa (1^o) du *Règlement* a été produite le 20 mai 2011 auprès de l'Administrateur et l'Entrepreneur quant aux autres unités que l'unité 5509 sur l'objet suivant :

Bruit d'écoulement d'eau

Plusieurs copropriétaires se plaignent qu'ils entendent régulièrement des bruits provenant du réseau de plomberie de l'immeuble. Par l'entremise d'une trappe d'accès située dans le corridor commun adjacent à l'unité d'un des copropriétaires, nous avons constaté qu'un conduit de plomberie était appuyé directement contre une fourrure métallique supportant les murs de gypse de l'unité. Il est probable que cette situation amplifie les bruits de l'eau qui descend dans ce conduit. Il est possible que cette situation se produise à d'autres endroits. Plusieurs copropriétaires entendent des coups de bélier lorsqu'ils utilisent l'eau courante.

Constatation

Plusieurs copropriétaires entendent régulièrement des bruits provenant du réseau de plomberie de l'immeuble.

- que le délai de 15 jours prévu à l'article 34 alinéa (2^o) du *Règlement* débutera le 7 janvier 2013, c'est-à-dire, que l'expression « au moins 15 jours après » est fixée au 22 janvier 2013;

- que, si l'Entrepreneur n'a jamais vérifié ce point dans le passé et/ou qu'il le juge nécessaire, sur demande de l'Entrepreneur donnée dans un délai raisonnable en vertu de l'article 34 alinéa (3^o) du *Règlement*, le Bénéficiaire devra permettre à la personne mandatée par l'Entrepreneur de constater tous et chacun des bruits auxquels ladite dénonciation fait référence, à supposer que ces bruits existent, à défaut de quoi, le Bénéficiaire sera forclo de le faire;

- que lors de l'inspection prévue par l'article 34 alinéa (4^o) du *Règlement* suite à ladite dénonciation, le Bénéficiaire devra permettre à l'Inspecteur mandaté par l'Administrateur de constater tous et chacun des bruits auxquels ladite dénonciation fait référence, à supposer que ces bruits existent, à défaut de quoi, il sera forclo de le faire.

CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire les frais de l'expert Réjean Touchette de la firme Cossette et Touchette au montant de 1,875\$ plus les taxes applicables.

CONDAMNE l'Administrateur aux autres frais et dépens reliés à l'Arbitre et à l'organisme d'arbitrage dans le présent dossier.

Montréal, le 11 décembre 2012

(s) ROLAND-YVES GAGNÉ

M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/SORECONI

Pour l'Administrateur :
M^e Stéphane Paquette
Savoie Fournier

Pour l'Entrepreneur :
M^e Nadia Thibault

Pour le Bénéficiaire :
Lui-même

Jurisprudence citée :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause (Cour d'appel, AZ-50285725 du 15 décembre 2004) .

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge).

Johanne Robertson et Adrien Desmeules c. Modulex International Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. (CCAC S11-122901-NP, 21 septembre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre);

Abdellatif Bensari et Nadia Bouzid c. Les Constructions M.C. et la Garantie Qualité-Habitation du Québec Inc. (Soreconi 100508001, 26 novembre 2010, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

Diane Labrecque et Les Entreprises Lachance Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (GAMM 2007-08-005, 28 novembre 2007, Claude Dupuis, arbitre) :

Sadrac Plaisir et June Jean-Louis c. Place Clé d'Or Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. (GAMM 2009-19-007, 7 juillet 2010, Jean Morissette, arbitre),

Syndicat de copropriété du 7435 Lautrec Inc. et Les Habitations Signature Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc (Soreconi 070528002, 30 août 2007, Alcide Fournier, arbitre)

Renée St-Pierre et 9168-5784 Québec Inc. et la Garantie Qualité Habitation (SORECONI 080723001, 11 septembre 2008, Me Jeffrey Edwards, arbitre),

Warren Roll & Kelly Goodman et Syndicat de Copropriété du 2201 au 2221 Harriet-Quimby c. Groupe Maltais (97) Inc. et La Garantie des Bâtiments Neufs de l'APCHQ (SORECONI 060224001, 6 juin 2006, Me Michel A. Jeannot, arbitre).

Lu et non cité : *Renée St-Pierre et 9168-5784 Québec Inc. et la Garantie Qualité Habitation* (SORECONI 080723001, 11 septembre 2008, Me Jeffrey Edwards, arbitre).