

Le 20 novembre 2003

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

---

JACQUES E. OUELLET  
ARBITRE

---

Organisme d'arbitrage autorisé par  
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI  
(Société pour la résolution des conflits inc.)  
Dossier numéro PG 030917001

---

Mme Sandra Duchesne et M. Michael Yake

**Bénéficiaires - demandeurs**

---

Construction Précellence

**Entrepreneur - intimé**  
Représenté par M. Richard Sirois

ET

LA Nouvelle Garantie des maisons neuves de l'APCHQ

**Administrateur du Plan de garantie – Mise en cause**  
Représentée par Me Sonia Beauchamp

APPEL DE LA DECISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE

## **DÉCISION DE L'ARBITRE**

### **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 26 septembre 2003.

### **HISTORIQUE DU DOSSIER**

Demande d'arbitrage	17 septembre 2003
Réception du dossier	24 septembre 2003
Nomination de l'arbitre	26 septembre 2003
Envoi par télécopie d'un avis d'audition pour le 27 octobre 2003	10 octobre 2003
Audition	27 octobre 2003
Décision	20 novembre 2003

### **CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES**

- 1- Les parties ne soulèvent aucune objection préliminaire quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage ainsi qu'à la nomination de l'arbitre.
- 2- Les demandeurs ont indiqué dans leur demande d'arbitrage qu'ils portaient en appel la décision 1 de l'Inspecteur conciliateur, telle qu'énoncée dans le rapport d'inspection de ce dernier en date du 3 septembre 2003.
- 3- Le mandat de l'arbitre consiste donc à statuer sur ce point 1 indiqué au paragraphe précédent.
- 4- Les demandeurs présenteront eux-mêmes leur cause; ils n'auront aucun témoin.
- 5- Me Sonia Beauchamp agira pour la mise en cause. Elle appellera comme témoin,

- M. Jocelyn Dubuc, conciliateur au Service d'inspection de la même mise en cause.
- 6- M. Richard Sirois représentera l'entrepreneur – intimé. Il appellera M. Alain Savard de Climatisation BS Inc. comme témoin.

## PREUVE, ARGUMENTATION ET DECISION

[1] POINT 1 – Emission de bruit provenant des appareils de climatisation sur le toit.

[2] L'inspecteur – conciliateur, M. Dubuc, libella sa décision comme suit :

*« Dans un premier temps, il est important de préciser que selon les informations que nous avons au dossier, l'achat et l'installation des climatiseurs ne feraient pas partie intégrante du contrat intervenu entre les copropriétaires et l'entrepreneur général. En effet, les copropriétaires auraient signé un contrat directement avec l'entreprise BS Climatisation. »*

*« Quant au bruit comme tel, il est exact que la solution apportée par l'entrepreneur ne semble pas avoir donné les résultats escomptés. En effet, même s'il a construit une nouvelle plate-forme de coin qui prend appui directement sur le dessus des murs extérieurs et non directement sur le toit comme auparavant, le bruit ne semble pas avoir diminué. Le bruit des appareils est transmis à l'intérieur des unités de condominium par vibration en passant par les murs extérieurs et le toit. Il s'agit donc de bruits d'impact et non de sons aériens. Si l'on se réfère au Code national du bâtiment du Canada, certaines exigences sont prévues en matière d'isolation acoustique mais, pour les sons aériens seulement. Le Code ne prévoit aucune exigence en ce qui a trait aux bruits d'impact. »*

*« Par conséquent, compte tenu de ce qui précède, aucun correctif ne peut être exigé par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. pour le point 1. »*

[3] Les bénéficiaires appelants contestent dans un premier temps l'affirmation contenue dans le premier paragraphe de la décision du conciliateur reproduite plus haut. Ils affirment, avec documents à l'appui, que la climatisation centrale était une option proposée aux futurs propriétaires des unités de condominium en question, et qu'ils avaient opté de s'en prévaloir à l'achat. Ils nient avoir conclu quelque contrat que ce soit à ce sujet avec l'entreprise BS Climatisation.

[4] Suite aux témoignages de messieurs Sirois et Savard sur ce point, Me Beauchamp déclare que la mise en cause ne poursuivra plus ce point, acceptant ainsi la position des appelants.

[5] Poursuivant sur la question du bruit, les appelants affirment que le fonctionnement des unités de climatisation centrale est trop bruyant, ce que personne ne conteste. Ils produisent des copies de photographies prises par eux, démontrant en quoi consiste

l'installation des équipements requis. Ils signalent que leur unité de condominium est située au dernier étage de l'édifice, et que l'unité de climatisation centrale est installée au dessus de leur chambre à coucher. Les photographies démontrent aussi que la structure sur laquelle reposent les unités de climatisation, ne s'appuie pas directement sur le toit mais sur une plate-forme de bois posée en angle sur deux (2) solins d'un coin du toit, sur le dessus des murs extérieurs de l'édifice. Les unités elles-mêmes sont assises sur des cousins en caoutchouc. Les appelants signalent que cette installation fut faite dans l'espoir de réduire le bruit intolérable produit par le système de climatisation alors que l'équipement reposait directement sur le toit. Ils affirment qu'il n'en est rien; la situation demeure tout aussi inacceptable.

[6] L'entrepreneur – intimé, par son représentant M. Richard Sirois, soumet ensuite que le toit de l'édifice a été très bien construit, qu'il a été approuvé par les autorités compétentes et que le problème du bruit provenant du système de climatisation en est un de mauvaise installation. Il s'empresse d'ajouter que son entreprise n'a rien eu à faire dans l'exécution des travaux d'installation du système de climatisation, l'un des copropriétaires d'une unité de condominium, M. Alain Hamel, ayant octroyé un contrat à BS Climatisation.

[7] Répondant à une question, à savoir si monsieur Hamel était le président du Syndicat des propriétaires, l'intimé dit l'ignorer. Il croit plutôt qu'il agit comme porte-parole ou représentant des copropriétaires. Il explique que M. Hamel était le propriétaire de cette vieille maison et qu'un jour ce monsieur vint le voir pour lui parler du projet qu'il avait de démolir et de rebâtir sa propriété pour en faire un édifice de quatre (4) unités de condominium. Il deviendrait un des copropriétaires. Il propose à l'intimé d'assumer la tâche de démolir sa maison et de construire le nouvel édifice. Ils concluent une entente en vertu de laquelle l'intimé devient en outre propriétaire du terrain de M. Hamel. L'intimé accepte enfin d'être présenté comme le propriétaire pour les activités de vente, M. Hamel devant finalement approuver les futurs copropriétaires.

[8] Revenant au problème de bruit du système de climatisation, l'intimé dit croire qu'il s'agit d'un bruit de vibration comme celui produit par un réfrigérateur. Il ajoute que suite à la réinstallation des équipements décrite ci-dessus, le bruit a changé mais il est toujours là

[9] M. Alain Savard de BS Climatisation témoigne que leur responsabilité consistait, dans un premier temps, à faire l'installation des équipements et des conduits requis pour le fonctionnement éventuel du système de climatisation central. Il dit qu'ils n'avaient pas le choix, que les équipements devaient être installés sur le toit. Chez les appelants, ils mirent en place ce qui serait nécessaire pour l'installation finale, lorsque ceux-ci aménageraient.

[10] La mise en cause présente le témoin, M. Jocelyn Dubuc. Celui-ci dit être conciliateur à l'APCHQ depuis dix (10) ans et posséder dix-sept (17) années d'expérience en construction résidentiel. Il est reconnu en tant que technicien en génie civil.

[11] Le témoin décrit le problème comme étant un bruit de grondement. Il reconnaît qu'il s'agit d'un bruit « incommodant. » Toutefois, il fait la remarque à l'effet que, si une réinstallation du système n'a pu produire qu'un changement très minime, il n'y avait plus de place pour la conciliation. Il rendit donc une décision, comme il le devait, et prit soin de mentionner que le Code national du bâtiment ne prévoyait des exigences minimales que pour les sons aériens seulement; ce qui ne saurait s'appliquer ici. Il conclut en affirmant que, dans le cas présent, il n'y a pas de problème de toit ni d'installation.

[12] Les appelants réaffirment qu'ils font face à un problème intolérable et qu'ils ne devraient pas avoir à le subir. Ils ont acquis une unité résidentielle satisfaisant leurs attentes, sauf en ce qui a trait à ce problème de climatisation. Problème majeur, affirment-ils, considérant la nécessité pour madame de vivre dans un atmosphère climatisé par temps de grandes chaleur en été. Ils considèrent que, jusqu'à maintenant, l'entrepreneur et le sous-entrepreneur BS Climatisation ont manqué à leurs obligations. La solution proposée n'a rien réglé. Rien d'autre ne fut proposé. On n'a pas vérifié la tuyauterie. Voilà pourquoi ils font appel de la décision de la mise en cause.

[13] La mise en cause soumet qu'on ne peut parler ici de vice caché, au sens du Code civil du Québec ainsi que du règlement sur les plans de garantie. Pour elle, il s'agit d'une malfaçon apparente et non dénoncée au sens de l'article 27, 1<sup>o</sup>alinéa, paragraphe 2 du règlement. Elle conclut en infirmant que ce n'est même pas une malfaçon en vertu du même règlement.

[14] Les appelants rétorquent enfin qu'à leur point de vue, il s'agit d'un vice caché en vertu du règlement précité, également à l'article 27, 1<sup>o</sup>alinéa, mais au paragraphe 5.

[15] L'arbitre clôt la séance, en affirmant qu'il tiendra compte des représentations des parties et rendra sa décision en conséquence.

[16] En vertu de l'article 116 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'arbitre statue conformément aux règles de droit et il fait appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[17] Il ressort des représentations faites à l'arbitre que le problème de bruit affectant les appelants est réel. Il a même été qualifié de bruit incommodant. Une démarche en vue, à tout le moins, de le réduire, a été tentée mais sans succès. Les spécialistes semblent à cours de solutions alternatives. Va-t-on s'en remettre au laisser-faire et espérer que les appelants en viennent à s'habituer?

[18] Le soussigné est d'avis que l'appel soumis par les demandeurs est recevable en conformité avec l'article 27, 1<sup>o</sup>alinéa, paragraphe 3 du Règlement sur le plan de garantie. Ce paragraphe 3 couvre « 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 ».

[19] Alors que l'article 2113 du Code civil stipule que le client qui accepte sans réserve (les travaux) conserve ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents, l'article 2120 se lit comme suit :

*« L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception. »*

[20] Les appelants prirent possession de leur unité de condominium le 26 avril 2002. Aucune évidence à savoir si une inspection des parties privatives fut faite à ce moment, ne fut présenté. Il en est de même quant à savoir si le formulaire « Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties privatives » fut alors complété. Toutefois, le 30 juillet 2002, les appelants dénoncent à l'entrepreneur-intimé le problème du bruit « intolérable » provenant du système de climatisation central branché chez eux au début de mai. Le 15 août 2002, ils formulent une demande de réclamation officielle à la mise en cause, dénonçant par le fait même la situation à l'administrateur.

[21] Le témoin de la mise en cause, M. Dubuc, fit référence dans son rapport du 3 septembre 2003 au Code national du bâtiment du Canada, au sujet des sons aériens et des bruits d'impact. Correctement, il conclut que le Code ne prévoyait aucune exigence en ce qui a trait aux bruits d'impact. Mais le Code ne les ignore pas pour autant et réfère le lecteur à la note A-9.11.1.1. 1), « Indice de transmission du son. » On y réitère qu'il n'y a aucune exigence limitant la transmission des bruits d'impact; on y affirme que les bruits de pas et autres bruits d'impact peuvent être très dérangement dans les résidences multifamiliales; on y ajoute que des exigences pour la réduction des bruits d'impact sont prévues pour de futures éditions du Code. Enfin, on y ajoute une autre recommandation concernant les bruits mécaniques, celle-ci s'appliquant peut-être mieux à la situation qui nous occupe. Il convient de la citer intégralement :

*« Les ascenseurs, vide-ordures, tuyauteries, ventilateurs et pompes à chaleur sont des sources de bruit courantes dans les bâtiments. Pour réduire la gêne qu'ils causent, ils devraient être placés loin des zones sensibles. Les pièces qui vibrent devraient être isolées de la structure du bâtiment en utilisant des matériaux souples comme le néoprène ou le caoutchouc. »*

[22] Considérant tout ceci, et en toute équité, l'arbitre accueille favorablement l'appel des bénéficiaires. La mise en cause devra initier une étude très minutieuse du problème, en invitant à sa discrétion l'entrepreneur intimé et le sous-entrepreneur BS Climatisation, mais en s'adjoignant aussi un spécialiste réputé et renommé pour ses compétences techniques en matière de systèmes de climatisation adéquats. Le système en place, la qualité des équipements utilisés, l'installation, le fonctionnement, la provenance du bruit, la tuyauterie, enfin tout devra être étudié, des solutions trouvées et mises en place. Cette étude devra être complétée dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision. Les travaux requis ne pouvant être exécutés au cours des mois d'hiver, devront l'être à compter du 15 avril 2004 et complétés au plus

tard le 14 mai 2004.

[23] Enfin, considérant les initiatives prises antérieurement afin de corriger le problème et les minces résultats obtenus, et considérant aussi que le Code national du bâtiment du Canada, comme nous le constatons plus haut, parle avec réserve des sons ou bruits, en invoquant plutôt les possibilités de leur réduction, en opposition avec leur élimination, l'arbitre décide de réserver les recours des appelants devant un tribunal civil, en cas d'insatisfaction de leur part face aux résultats obtenus.

## **CONCLUSION**

[24] Les coûts sont à la charge de l'administrateur du plan.

Montréal, le 20 novembre 2003

Jacques E. Ouellet, arbitre