

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

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

**PLAN DE GARANTIE  
No: 039971**

**Dossier # : 041028001**

Renée Joncas  
Condo Bellerive 2000

Bénéficiaires  
Demandeurs

c.  
Construction W. Alder 2000 inc  
Entrepreneur  
Intimé

Et  
La garantie des maisons neuves de  
l'APCHQ inc.

Administrateur du plan de Garantie  
Mis en cause

**29 novembre 2004**

---

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

---

**ARBITRE :  
Marcel Chartier, avocat  
507, Place d'Armes, bureau 1525  
Montréal, QC  
H2Y 2W8**

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 10 novembre 2004.

### Historique du dossier

22 août 2002	Contrat de garantie
9 octobre 2002	Liste d'éléments à vérifier
21 novembre 2002	Contrat notarié de co-propriété
11 décembre 2002	Contrat notarié entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur devant Me Christian Giard, notaire.
1 <sup>er</sup> octobre 2003	Liste préalable d'éléments à vérifier et réception des parties communes
2 octobre 2003	Plaintes écrites de la Bénéficiaire
8 avril 2004	Répétition de plaintes écrites de la Bénéficiaire
11 mai 2004	Répétition de plaintes écrites de la Bénéficiaire
25 mai 2004	Répétition de plaintes écrites de la Bénéficiaire
31 mai 2004	Répétition de plaintes écrites de la Bénéficiaire
2 août 2004	Lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur pour des correctifs
6 octobre 2004	Date de l'inspection du bâtiment
14 octobre 2004	Rapport d'inspection de l'Administrateur

10 novembre 2004

Désignation de l'arbitre

24 novembre 2004

Visite des lieux et audition

29 novembre 2004

Décision

## **Identification des parties**

### **BÉNÉFICIAIRES**

Mme Renée Joncas  
85655 rue Bellerive  
Montreal, Qc  
H1L 3S1  
Condo Bellerive 2000

### **ENTREPRENEUR**

Construction W.Alder 2000 inc.  
27 rue Notre-Dame  
St-Sulpice, QC, J5W 3X7  
Fax : (450) 589-9195

### **ADMINISTRATEUR**

La garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc  
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine  
Anjou, Qc, H1M 1S7  
Tél. : (514) 353-9960  
Fax : (514) 353-3393

## **Liste des pièces produites au dossier**

### **Pièces A-1 à A-18**

Cahier de pièces émis par l'Administrateur ;

### **Pièce A-19**

Extrait du Code de construction du Québec, chapitre 1 et du Code national du bâtiment, section 9.11. Isolement acoustique et bruit d'impact ;

### **Pièce A-20**

Contrat de garantie en date du 22 août 2002 ;

### **Pièce A-21**

Extrait de l'ouvrage des auteurs Gilles Doyon et Serge Crochetière concernant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs particulièrement à la page 77 paragraphe 18 ;

### **Pièce A-22**

Sentence arbitrale du centre d'arbitrage commercial national et international du Québec no 03-0802 en date du 18 septembre 2003 ; Sophie Bellemarre et Rosaire Desmarais contre la garantie des maisons neuves de l'APCHQ et 9077-0538 Québec inc.

## AUDITION DU 24 NOVEMBRE 2004

- [1] La visite des lieux et l'audition ont eu lieu au domicile de la Bénéficiaire au 8565 Bellerive, Montreal Qc.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) Mme Renée Joncas Bénéficiaire, tant personnellement que comme co-proprétaire
  - b) M. Michel Frenette, représentant de l'Entrepreneur
  - c) M. Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur, représentant de l'Administrateur
  - d) Me Luc Séguin, procureur de l'Administrateur

### Décision

- [3] L'arbitrage fait suite au rapport d'inspection du 14 octobre 2004 à l'onglet 15 du cahier de pièces émis par l'Administrateur, dont voici la teneur :

« L'absence de l'Entrepreneur a fait en sorte qu'aucun règlement ne fut possible entre les parties. Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* doit statuer sur la demande de réclamation écrite des bénéficiaires.

#### **LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 1 À 5 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :**

Concernant le point qui suit, nous sommes en présence de travaux de parachèvement dans les parties communes pour lesquelles, aucune disposition n'est prévue à cet effet au contrat de garantie.

#### **1. MANQUE DE CALFEUTRAGE SUR LA CORNICHE DU TOIT**

---

Nous constatons que le point qui suit a été dénoncé par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes, dont la durée est de douze (12) mois à partir de la réception. Par conséquent, nous devons statuer sur ce point uniquement dans le cadre des articles 3.3 et 3.4 du contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que la situation observée ne comporte pas le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie.

## **2. Imperfections à la peinture des escaliers métalliques extérieures**

---

Concernant le point qui suit, nous devons nous référer à l'**article 4.2** du contrat de garantie, lequel article stipule que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.

## **3. FISSURES CAPILLAIRES À LA DALLE DE L'UNITÉ 8561**

---

Concernant les points qui suivent, nous devons faire une distinction entre les bruits d'impact et les bruits aériens. Les bruits d'impact se produisent lorsqu'un objet heurte un élément de la structure du bâtiment tel le déplacement des personnes, la chute d'objets sur le plancher, etc. Le choc se traduit directement par des vibrations qui se propagent dans la structure du bâtiment. Ainsi, par leur mode de transmission, les bruits de plomberie se produisant par les conduits ou par les appareils des unités voisines ou superposées, sont également considérés comme des bruits d'impact.

Le contrat de garantie nous permet de statuer au sujet de la transmission du son en fonction des critères établis par le Code national du bâtiment du Canada. Or, étant donné que ce code ne régit que la transmission des sons aériens, *La garantie des maisons neuves de l'APQHQ* ne peut prendre en considération les manifestations résultant de bruits d'impact.

## **4. Bruits de pas entre les unités 8563 et 8565**

## **5. BRUIT DE TUYAUTERIE D'ALIMENTATION D'EAU DE LA DOUCHE DE L'UNITÉ 8563 ENTENDU À L'UNITÉ 8565**

---

Nous espérons le tout conforme et vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

Pierre Rocheleau

Inspecteur- conciliateur

Service d'inspection et de conciliation. »

[4] Les parties se sont entendues pour procéder sur trois points, soit les points 2, 3 et 5 du rapport d'inspection, reproduit au paragraphe précédent.

[5] En ce qui concerne le point 2 du rapport d'inspection, les parties ont pu examiner la situation et il a été noté par l'arbitre qu'il y avait effectivement de la rouille dans les escaliers métalliques extérieures, sur les rampes de chaque côté. La Bénéficiaire soutient que cette rouille est due au fait que l'Entrepreneur n'a pas fait les rampes avec de l'acier galvanisé comme il devait le faire ainsi qu'il est mentionné à l'onglet 2 du cahier de pièces émis par l'Administrateur, soit le contrat entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur en date du 2 février 2002 où l'on peut lire plus particulièrement :

« Les Balcons seront en ciment avant et arrière avec rampe en acier galvanisé qui ne rouille pas »

Lors de la visite des lieux, le représentant de l'Entrepreneur a admis que les rampes ne sont pas en acier galvanisé.

[6] Pour ce qui est du point 5, soit le bruit de tuyauterie, la Bénéficiaire trouve que le conduit d'eau fait un bruit qui ne vient pas du haut mais plutôt des marches qui montent au premier étage. L'arbitre a été à même de constater ce fait lors de l'inspection. Elle n'entend pas le bruit dans sa chambre de bain, mais seulement dans la caisse de l'escalier qui monte chez elle. Quand elle ferme la porte qui entre dans son logement, l'on n'entend plus ou presque plus le bruit du conduit d'eau. La dite porte a été installée à ses frais dit-elle.

[7] En ce qui concerne le mur arrière, M. Pierre Rocheleau, représentant de l'Administrateur, a déclaré, lors de la visite des lieux, qu'il va faire les réparations qui s'imposent le printemps prochain. Il y a un accord entre les parties, mais la Bénéficiaire trouve que l'on a retardé indûment. À tout événement, mieux vaut tard que jamais croit l'arbitre.

[8] Quant aux fissures, l'arbitre en a vu trois dans l'entrée du sous-sol dans la dalle de l'unité 8561. Le procureur de l'Administrateur réfère alors la Bénéficiaire à la pièce A-9 du cahier des pièces, soit une lettre adressée par elle-même à M. Alder, i.e. à l'Entrepreneur en date du 2 octobre 2003. Au procureur elle répond, que cette lettre était bien adressée à l'Entrepreneur seulement. Elle avait déjà tout dit au représentant de l'Entrepreneur qui était son vendeur, soit M. Frénette. Elle lui a écrit le 2 octobre 2003, le 8 avril 2004, le 11 mai 2004 et le 31 mai 2004



- [9] En juin 2004, dit-elle, elle a tout fait parvenir à l'APCHQ. Elle a envoyé la lettre du 2 octobre 2003, car elle voyait que rien ne bougeait. Elle avait alors téléphoné à l'APCHQ et on lui a répondu que lorsque l'Entrepreneur coopérait, elle n'avait pas à ouvrir un dossier. L'arbitre croit qu'il s'agit d'une désinformation sur la procédure. Quand elle a vu que rien ne bougeait, c'est là qu'elle a ouvert le dossier, le 15 juin 2004.
- [10] En commentaire, l'arbitre trouve que les délais sont une plaie pour les profanes que sont les Bénéficiaires qui font face à une batterie d'experts. Quid de la protection du consommateur?
- [11] La Bénéficiaire réfère à l'onglet A-5 du cahier de pièces de l'Administrateur et elle fait remarquer qu'il y a trois dates différentes sur le dit document, mais que la bonne date, pour elle, c'est celle du 1<sup>er</sup> octobre 2003 quand elle a signé; non pas celle du 29 avril 2003, date de la signature du professionnel, et non pas celle du 1<sup>er</sup> mai 2003, date de la signature de l'Entrepreneur. En droit et en équité, elle n'a connu ce document que le 1<sup>er</sup> octobre 2003.

### **Fin de la preuve de la Bénéficiaire**

- [12] Le représentant de l'Entrepreneur, M. Michel Frenette, représentant de l'Entrepreneur, n'avait aucune question sauf un commentaire où il dit qu'il va faire le crépi sur le côté au printemps et ça ne paraîtra plus du tout, comme il l'a déjà dit lors de la visite des lieux

### **Questionnaire du procureur de l'Administrateur**

- [13] Le procureur de l'Administrateur fait alors entendre l'inspecteur-conciliateur Pierre Rocheleau. Ce dernier déclare avoir été impliqué dans le dossier, suite à une plainte pour les parties communes, le 6 octobre 2003. Toutefois, le dossier n'a été reçu au bureau de l'Administrateur que le 15 juin 2004. L'inspection a été faite le 6 octobre 2004.
- [14] En ce qui concerne la rouille, il ne reconnaît pas ce point car il n'a pas été dénoncé par écrit dans les 12 mois. Ce type de problèmes, répond-il à son procureur, est toujours considéré comme une malfaçon.

[15] Quant au témoin, la date de réception des parties communes est le 29 avril 2003. Le délai pour faire une dénonciation est d'une année. Or, la dénonciation écrite n'a été faite que le 15 juin 2004, soit plus d'un an après la réception des parties communes. De fait, selon l'arbitre, ainsi qu'il appert aux paragraphes 9 et 12 de la présente décision, la Bénéficiaire a ouvert le dossier, par écrit, à l'APCHQ le 15 juin 2004.

[16] Pour ce qui est des fissures capillaires, il reconnaît qu'il y en a dans la dalle avant et dans la dalle arrière. Selon lui, c'est le comportement normal du béton. De fait, il n'y a pas de dénivellation et l'arbitre a aussi pu faire cette constatation. Il termine en disant qu'il n'y a pas de conséquences à long terme à laisser le béton comme ça.

[17] Pour le bruit dans la tuyauterie, l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur reconnaît avoir entendu le bruit de pression d'eau dans la tuyauterie ainsi que la Bénéficiaire en a fait la démonstration. C'est un fait, dit-il, qu'on l'entend dans la cage de l'escalier, c'est à dire en bas de la ceinture du plancher. Il continue son témoignage en disant que les problèmes d'insonorisation par ces bruits ne sont pas reconnus par le Code national du bâtiment. Il n'y a strictement que les sons aériens où il y a alors des normes spéciales; tel n'est pas le cas, dit-il.

[18] À cet effet, le procureur produit, comme pièce A-19, un extrait du Code de construction du Québec et du Code national du bâtiment où l'on peut lire que, pour l'isolement acoustique, il n'y a que l'indice de transmission du son (son aérien) qui soit couvert à l'article 9.11.1, page 9-42.

[19] À une question du procureur de l'Administrateur il répond qu'il assimile les sons entendus à des bruits d'impacts et non pas à des bruits aériens.

### **Fin de la preuve de l'Administrateur**

[20] La Bénéficiaire dit alors qu'il lui a fallu faire un grand nombre de démarches pour finalement en arriver, aujourd'hui, à ce que M. Michel Frenette, le représentant de l'Entrepreneur, finisse par accepter de faire les réparations qui s'imposent sur le côté du mur, en y mettant du crépi.

[21] Si les rampes d'escalier avaient été en acier galvanisé, dit-elle , il n'y aurait pas de rouille progressive. Ça se détériore graduellement en ce sens que la rouille apparaît à plus d'endroits avec le temps.

### **Plaidoyer du procureur de l'Administrateur**

[22] Le procureur de l'Administrateur déclare que pour ce qui est de la réception des parties communes, elle est faite par un professionnel du bâtiment et il réfère au contrat de garantie produit comme pièce A-20 :

« **Réception du bâtiment** : l'acte par lequel le Bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger. »

[23] Le procureur lit l'article 3.2 de la pièce A-20 dans la sous-section II concernant la garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise :

« **Réception des parties communes** : l'acte par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes. 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. »

[24] Le procureur fait aussi référence dans la même section à ce qui suit :

#### **« Malfaçon**

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices et malfaçons visés à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés, par écrit, par le Bénéficiaire au moment de la réception ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception.

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2130 du Code civil du Québec et dénoncées, par écrit, à l'Entrepreneur et à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons. »

[25] Le procureur plaide alors que la réception du bâtiment a eu lieu le 29 avril 2003 et que la demande écrite n'a été faite que le 15 juin 2004 : d'où le délai du contrat de garantie n'a pas été respecté.

[26] Voilà pour ce dernier point. Mais le procureur ajoute que ça doit aussi s'appliquer au point de l'acier galvanisé. La demande est donc plus de 12 mois après la réception des parties communes, dit-il.

[27] Toujours dans la pièce A-20, dans la section C, sous « procédures de conciliation » à l'article 1.1.1 le procureur lit :

« ... dans le délai de garantie d'un, trois ou cinq ans, selon le cas, le Bénéficiaire dénonce par écrit à l'Entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. en vue d'interrompre la prescription. »

[28] Et le procureur de l'Administrateur réfère à la pièce A-21, soit un article de doctrine des auteurs Gilles Doyon et Serge Crochetière sur le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs où il lit à l'article 18 page 77 :

« La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie :

1. dans le délai de garantie d'un, trois ou cinq ans, selon le cas, le Bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription ... »

[29] La Bénéficiaire déclare avoir pris possession du bâtiment en octobre 2003.

[30] Quant à la rouille, continue-t-elle, elle est apparue progressivement.

[31] Le procureur de l'Administrateur continue en disant que ce n'est ni un vice caché ni un vice majeur.

[32] Pour les fissures capillaires à la dalle de béton, l'inspecteur a déclaré que c'était un comportement normal : donc la qualité n'en souffre pas.

[33] Le procureur ajoute que le problème rencontré par la Bénéficiaire n'est pas garanti : ce sont là ses prétentions dit-il.

[34] Il continue en disant que les fissures aussi ont été dénoncées à l'extérieur du délai de 12 mois.

[35] Finalement, quant au bruit de tuyauterie, il a été démontré par l'inspecteur conciliateur qu'il s'agit d'un bruit d'impact par opposition à un bruit aérien, et le Code national du bâtiment, dans un cas comme celui qui nous préoccupe, ne prévoit aucune règle. Il réfère alors à la pièce A-19, page A-95 :

**« Bruits d'impact »**

La section 9.11 ne contient aucune exigence limitant la transmission des bruits d'impact. ... Les entrepreneurs qui se préoccupent de la qualité et de la satisfaction des occupants devraient s'assurer que les planchers sont conçus pour réduire la transmission des bruits d'impact. ...

[36] L'arbitre ne croit pas que cette section s'applique au cas de la Bénéficiaire. La section suivante « BRUITS MECANIQUES » semblerait s'appliquer davantage.

[37] Le procureur dit ensuite qu'il n'y a pas eu de preuve, par expert, que le bruit est inacceptable. Dans la pièce A-22, soit un cas de jurisprudence, Centre d'arbitrage commercial national et international du Québec, numéro 03-0802, Sophie Bellemare et Ronald Desmarais c. La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et 9077-0538 Québec inc. le procureur lit, à la page 7 au point 16:

« Monsieur Rocheleau dépose (pièce P-15) un extrait du Code de construction du Québec, qui prévoit une norme régissant les bruits aériens, et non les bruits d'impact comme ceux de l'appareil visé. La conclusion de monsieur Rocheleau est, puisqu'il n'existe aucune norme relative au bruit d'impact, que le bâtiment est conforme, quel qu'en soit le niveau de bruit, et qu'il n'y a pas de malfaçons au sens du contrat de garantie.

Lors de l'audition, le soussigné a pu visiter les lieux. Il n'a pu constater de bruit excessif perceptible de l'intérieur de l'unité. Il a pu toutefois constater un certain niveau de bruit à l'extérieur lorsque l'appareil se mettait en marche. Ce bruit se confondait, mais seulement en partie avec les bruits de la ville ou de la rue. En l'absence d'expertise à l'effet que ce niveau de bruit est inacceptable, le soussigné ne peut conclure à une malfaçon au sens du contrat de garantie. »

[38] Or, dit le procureur, on n'a pas d'expertise pour montrer que ce bruit est inacceptable. Donc ce n'est pas une malfaçon qui est couverte par le Plan de Garantie.

- [39] La Bénéficiaire, plaide que, pour l'Entrepreneur, la date de la prise de possession est le 29 avril 2003 alors qu'elle n'a signé le contrat ( voir onglet 5 du cahier de pièces émis par l'Entrepreneur ) que le 1<sup>er</sup> octobre 2003. Donc la date du 15 juin pour transmettre les documents tient légalement dit-elle.
- [40] La Bénéficiaire, en dernier lieu, trouve que la décision, soumise par le procureur, ne se rapporte pas du tout au dossier.
- [41] Ainsi qu'il l'a dit lors de la visite des lieux, le représentant de l'Entrepreneur, M. Michel Frenette, répète à la Bénéficiaire qu'il fera les travaux avant le 1<sup>er</sup> juin 2005.
- [42] Voilà pour la preuve testimoniale.

### **Analyse de la preuve sur les délais**

- [43] En toute équité, il semble bien que personne, dans ce dossier, n'a eu un grand souci des délais, si ce n'est à l'audition.
- [44] L'on retrouve cinq plaintes des Bénéficiaires, soit le 2 octobre 2003, le 8 avril 2004, le 11 mai 2004 et le 25 mai 2004; la Bénéficiaire et l'Administrateur se parlent mais ne s'écrivent pas à la demande de ce dernier. Quid de la protection des Bénéficiaires?
- [45] Entre la 1<sup>ère</sup> plainte de la Bénéficiaire (2 octobre 2003) et le rapport (14 octobre 2004) de l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, il s'est écoulé plus d'un an . Quid de la conciliation?
- [46] L'inspecteur a déclaré avoir reçu la dénonciation écrite le 15 juin 2004 pour les parties communes et il a fait un rapport d'inspection le 14 octobre 2004 .Quid du délai ?
- [47] Les parties se parlaient certes, mais ne s'écoutaient pas, semble- t'il.
- [48] La Bénéficiaire a raison quand elle dit que la date de prise de possession n'est pas le 29 avril 2003, mais plutôt le 1<sup>er</sup> octobre 2003, date de la réception du bâtiment selon la pièce A-5 du cahier de pièces émis par l'Administrateur. Cette pièce A-5 donne la date de réception du bâtiment par la Bénéficiaire au 1<sup>er</sup> octobre 2003. Les cinq différentes plaintes écrites par la Bénéficiaire dont il a été question plus haut ont été reçues le 15 juin 2004 par

l'Administrateur. Le document ne prend effet que le 1<sup>er</sup> octobre 2003, soit la dernière date que l'on y trouve pour les trois signatures.

[49] Le témoignage de la Bénéficiaire est d'autant plus crédible que la 1<sup>ère</sup> plainte date du 2 octobre 2003, suivie de quatre autres plaintes; son témoignage est corroboré par sa signature du document A-5 et par le témoignage de l'inspecteur- conciliateur Rocheleau, lequel a été impliqué dans le dossier le 6 octobre 2003, comme on le note au paragraphe 13 de la présente décision.

[50] D'où l'arbitre, prenant en considération les règles de droit et faisant appel à l'équité, conclut que les délais ont été respectés, par les Bénéficiaires, malgré l'imbroglio et les tergiversations entre la Bénéficiaire et l'Administrateur.

### **Analyse de la preuve sur le fonds**

[51] Maintenant que les pendules sont remises à l'heure, il y a lieu de conclure, sur le fonds, pour les trois points soumis par la Bénéficiaire tant pour elle-même que pour les parties communes.

[52] Sur le point 1 , en ce qui concerne la rouille, il est clair (de visu), en premier lieu, qu'elle existe, et en second lieu, qu'elle progresse.

[53] Dans le devis (voir pièce A-2 en date du 2 février 2002), l'Entrepreneur devait faire les rampes en acier galvanisé; elles ne le sont pas, selon le représentant de l'Entrepreneur, M. Michel Frenette.

[54] Or la raison de la demande d'acier galvanisé, dans le contrat, était tout justement pour éviter la rouille.

- [55] Comme l'Entrepreneur a passé outre à son engagement contractuel, l'arbitre conclut qu'il devra refaire la rampe en acier galvanisé tel qu'il s'y est engagé; le délai accordé pour faire les correctifs est de 60 jours de la date des présentes, le tout conformément aux règles de l'art.
- [56] Quant aux fissures, l'arbitre a seulement la preuve qu'il s'agit d'un comportement normal du béton.
- [57] En conséquence l'arbitre maintient la décision de l'Administrateur et réserve les recours des parties devant un tribunal civil.
- [58] Pour ce qui est du bruit de la tuyauterie, le procureur de l'Administrateur a fait la preuve que ce genre de bruit n'est pas couvert par le Code national du bâtiment. De plus, c'est seulement dans la caisse, l'enceinte de l'escalier que l'on entend le bruit de l'eau qui passe dans le tuyau lorsque, bien sûr, la chambre de bain est utilisée; en d'autres termes pour entendre le bruit, il faut la coordination d'une personne qui monte l'escalier et d'une autre personne qui utilise l'eau de la chambre de bain. Un hasard peu fréquent et peu incommodant.
- [59] En conséquence, l'arbitre conclut au maintien de la décision de l'Administrateur et réserve les recours des parties devant un tribunal civil.
- [60] L'arbitre entérine l'entente intervenue lors de la visite des lieux et à l'audience entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire pour les correctifs à être faits au crépi dans le côté du mur extérieur à l'arrière avant le 1<sup>er</sup> juin 2005.



## COÛTS

[61] Les coûts sont à la charge de l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie.

Montréal, 29 novembre 2004

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M' and 'C'.

---

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)