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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **SORECONI**

ENTRE : **SANTINA PORCO ET JAMES MIGUEL**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET : **LES PROJETS IMMOBILIERS
BADALONE**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ
INC.**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 050628002
No. bâtiment: 072521

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : M. James Miguel
Mme Santino Porco
Gino Maciocia (#12 300)
Andrea Da Silvia (#12 308)
Émilie Couture (#12 310)
Paula Calero (#12 304)
JuanCarlesRomero (#12 304)
AnnaElizabethCastaneda
(#12306)

Pour l'Entrepreneur : M. Marco Calabro
Pour l'Administrateur : Me Luc Séguin
M. Alain Deschênes

Date d'audience : 29 janvier 2007
Lieu d'audience : 12 302, André Michaux
Date de la sentence : 12 février 2007

Identification complètes des parties

Arbitre : *Me Michel A. Jeannot*
Gross, Pinsky
2, Place Alexis Nihon
Suite 1000
Montréal (Québec)
H3Z 3C1

Bénéficiaires : *Santina Porco & James Miguel*
12 302, André Michaux
Montréal (Québec)
H1C 2H4

Entrepreneur: *LES PROJETS IMMOBILIERS BADALONE.*
A/s. M. Marco Calabro
8341, rue André-Ampère
Montréal (Québec)
H1E 4R3

Administrateur : *APCHQ.*
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me Luc Séguin
(SAVOIE FOURNIER)

Décision

Mandat :

L'arbitre (Me Michel A. Jeannot) a reçu son mandat de *SORECONI* le 21 août 2006.

Historique du dossier :

30 septembre 2004: Certificat de localisation;

7 octobre 2004 : Déclaration de copropriété et liste d'éléments à corriger et parachever;

18 novembre 2004 : Acte de vente et acte hypothécaire;

31 janvier 2005 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;

17 février 2005 : Demande de réclamation;

24 février 2005 : Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;

22 mars 2005 : Avis de 15 jours;

25 avril 2005 : Rapport acoustique par Yvon Lefebvre;

5 mai 2005 : Inspection par M. Alain Deschênes;

16 mai 2005 : Rapport d'inspection du bâtiment;

2 juin 2005 : Addenda au rapport d'inspection du 16 mai 2005;

29 juin 2005 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

7 juillet 2005 : *SORECONI* obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;

13 juillet 2005 : Nomination de l'arbitre (Jacques E. Ouellet);

13 juillet 2005 : Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;

28 novembre 2006 : Lettre de l'Administrateur à l'Arbitre;

21 août 2006 : Nomination de l'Arbitre (Me Michel A. Jeannot) en remplacement de M. Jacques E. Ouellet;

28 novembre 2006 : Lettre des Bénéficiaires à l'Arbitre;

10 octobre 2006 : Réception d'une pièce supplémentaire des Bénéficiaires;

13 octobre 2006 : Lettre de l'Arbitre à l'Entrepreneur;

23 octobre 2006 : Lettre de l'Arbitre aux parties confirmant que la date d'arbitrage est prévue au 4 décembre 2006, à 9h30am, au domicile des Bénéficiaires.

4 décembre 2006 : Lettre de l'Arbitre aux parties, confirmant que la date d'arbitrage est reportée au 29 janvier 2007, à 9h30, au domicile des Bénéficiaires.

29 janvier 2007 : Audience.

Objections préliminaires :

- [1] Séance tenante et dès l'ouverture, le procureur de l'Administrateur (Me Luc Séguin), fait part de son intention de formuler une objection préliminaire quant à la recevabilité (la tardiveté) d'une partie de la demande des Bénéficiaires, du moins pour la question d'imperfections au plancher de bois (le point #11 de la décision du 16 mai 2005).
- [2] Il fut convenu, dans la collégialité, que l'enquête au mérite ait lieu sous réserves d'un voir dire à venir quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage quant au point #11 (imperfections aux planchers de bois francs de la décision du 16 mai 2005).
- [3] Sous réserve de ce qui ci-haut précède, je constate que, de consentement, juridiction est acquise.

Sommaire :

- [4] La demande vise deux (2) décisions de l'Administrateur à savoir :
 - [4.1] une décision de l'Administrateur du 16 mai 2005, sous la plume de M. Alain Deschênes, inspecteur-conciliateur, Services d'inspections et de conciliation, une décision qui adressait distinctivement seize (16) points;
 - [4.2] une décision supplémentaire (Addenda) du 2 juin 2005, aussi sous la plume d'Alain Deschênes, inspecteur-conciliateur, Services d'inspections et de conciliation de l'Administrateur, laquelle donne suite à son inhabilité de statuer sur le point 14 (insonorisation du mur mitoyen) lors de la décision du 16 mai 2005.
- [5] La demande d'arbitrage se limite à deux (2) points à savoir :
 - [5.1] Imperfections au plancher de bois franc, point #11 de la décision du 16 mai 2005; et
 - [5.2] insonorisation du mur mitoyen, point #14 de la décision du 16 mai 2005 et Addenda du 2 juin 2005.

Admissions :

- [6] Il s'agit de dossiers concernant des unités résidentielles non-détenues en copropriété.
- [7] La valeur estimée de la réclamation est fixée à huit mille dollars (8,000.00\$).

Éléments de faits pertinents et retenus :

- [8] En date du ou vers le 31 janvier 2005, les Bénéficiaires confinent à l'écrit et décrivent leurs premiers griefs, il s'agit d'une dénonciation en seize (16) points, laquelle reprend inter alia :

- [1] « *separating walls are not sufficiently dampening noise of vibration from neighbors' next door (...)* »;
- [8.] « (...) *there are many imperfections on the floor throughout the house, such as holes and gaps, as well as the lack of varnish in certain areas (...)*”.
- [9] Afin de faciliter à la fois lecture et compréhension de la présente décision, je me permettrai d'identifier les prochains chapitres en fonction des points en appel.
- Point #11. Insonorisation du mur mitoyen**
- [10] Les Bénéficiaires mentionnent entendre des bruits aériens de la maison jumelée voisine, ils représentent entendre les conversations de leurs voisins, la musique, voire même le téléphone du voisin ceci, en dépit du fait qu'ils ont ajouté de la fibre cellulosique (par injection) dans les murs mitoyens.
- [11] Les Bénéficiaires acceptent (du moins ne contestent pas) un rapport acoustique préparé par l'Entrepreneur en date du 25 avril 2005 (ci-après le « Rapport »).
- [12] Ce Rapport repose sur deux (2) études de tests; une première en date du 28 février (entre le #12 306 et le #12 308) et une seconde en date du 22 avril 2005 (entre le #12 300 et le #12 302). Ce Rapport se retrouve à l'onglet #12 du cahier de pièces de l'Administrateur.
- [13] Le Rapport acoustique (onglet #12 du cahier de pièces de l'Administrateur) fait référence à au moins un test où le lieu de réception des bruits aériens fut l'unité des Bénéficiaires, à savoir le #12 302, rue André Michaux, (salon – salle à dîner de l'unité du Bénéficiaire). Le Rapport fait état d'un résultat global FSTC¹ de 50 dB.
- [14] Le Rapport m'indique que le test consistait à mesurer la séparation acoustique (horizontale) qui existe entre l'unité #12 300 - local émetteur - et l'unité # 12 302 - local récepteur.
- [14.1] Il décrit la méthode de mesure, l'assemblage testée et de la conséquence sur la réduction sonore normalisée des bruits aériens.
- [14.2] Il joint de plus, en annexe à titre de références, certains extraits et définitions (aide à la terminologie), ainsi qu'une synthèse des dispositions pertinentes du Code National du Bâtiment.
- [14.3] Il conclut que de leurs démarches, ils ont obtenu pour le mur mitoyen un rendement normalisé FSTC 50 et donc, cette paroi rencontre les normes prévues à l'Article A-9.11.1.1.1. du Code National du Bâtiment (édition 1990-95).
- [15] Je rappelle que dans le présent dossier, les Bénéficiaires sont en demande et qu'à cet effet, ils ont le fardeau de la preuve de ce qu'ils avancent.
- [16] C'est à regret qu'en dépit de près de trois (3) heures sur le site, il n'y eut aucune démonstration de ce volet, et il me fut donc impossible de constater par moi-même la prépondérance et/ou volume perceptible en provenance des murs mitoyens.

¹ FSTC = Field Sound Transmission Class.

- [17] L'Entrepreneur, lui, a procédé à un test d'insonorisation entre quatre (4) unités (et plus particulièrement avec l'unité des Bénéficiaires comme récepteur) et qu'à l'issue des tests, l'expert retenu suggère que l'indice de transmission du son rencontre le strict minimum.
- [18] Tel que ci-haut repris, la norme établie par le Code National du Bâtiment est de FSTC 50. Il n'y existe qu'une seule norme supérieure à celle-ci et elle est établie par la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL), cette norme est de FSTC 55. Malheureusement pour les Bénéficiaires, elle ne fait pas force de loi.
- [19] L'Entrepreneur et l'Administrateur se réfugient derrière cette norme minimale prévue par le Code National du Bâtiment et plaident que les murs prévus comportent une qualité de résistance au bruit aérien qui rencontre le minimum auquel il peuvent être tenue.
- [20] Malheureusement pour les Bénéficiaires, il appert que les critères d'isolation des bruits aériens édités par la SCHL ne semblent pas faire office de normes d'isolation sonore pour l'Administrateur et ceci, bien que l'Administrateur appert les avoir adoptés en encourageant les constructeurs qui optent pour son programme de Garantie de Maisons Neuves à appliquer ces normes lorsqu'ils construisent des immeubles. Ces critères de la SCHL ne font pas force de loi (bien que, je le répète, l'Administrateur encourage leurs maintiens sur son site web et à sa documentation). *A contrario*, il appert que lorsqu'un bénéficiaire porte plainte auprès de l'Administrateur à cause d'un prétendu manque d'isolation sonore, celui-ci se réfugie et réfère à l'Article 9.11 et suivants du CNB.
- [21] Bien préparé, l'Administrateur dépose en liasse les extraits pertinents du Code National du Bâtiment qui stipulent que chaque unité d'habitation (d'un ensemble multi-unités) doit être séparée de tout espace susceptible de contenir une source de bruit « *par une construction ayant un indice de transmission du son d'au moins STC 50* » (sauf pour une cloison séparant un logement d'un ascenseur ou d'un vide à ordures qui doit alors avoir un STC d'au moins 55).
- [22] À nouveau, je répète que :
- [22.1] les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve et qu'ils ont l'obligation de me convaincre;
- [22.2] je n'ai malencontreusement pu bénéficier d'exemple pratique; et
- [22.3] la preuve documentaire de l'Administrateur et de l'Entrepreneur (le rapport acoustique soumis par l'Entrepreneur) est en faveur d'une décision à l'effet que l'isolation des bruits aériens semble rencontrer le strict minimum requis par le Code National du Bâtiment.
- [23] Si l'Entrepreneur a représenté aux Bénéficiaires lors des discussions préachat qu'il s'agissait de « *construction de qualité supérieur* », c'est possible, si tel est le cas, si s'agit ici d'un différend contractuel, le Règlement² prévoit à son article 12.10 que les promesses du vendeur sur les sites et/ou équipements entrant dans la construction d'un bâtiment sont exclus de la Garantie.
- [24] Je ne peut donc faire droit à ce poste de réclamation des Bénéficiaires, le tout sans préjudice et sous toutes réserves de leur droit (aux Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher des dommages et/ou correctifs qu'ils réclament sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.

² Règlement sur les Bâtiments Résidentiels Neufs c.B-1.1,r.0.2.

Point #14 – Imperfections aux planchers de bois franc

- [25] Séance tenante, l'Administrateur dépose comme pièce supplémentaire A-15, les normes de classification des grades de plancher en lamelle de bois franc.
- [26] Une révision de ces normes de classification des grades nous suggère que le plancher des Bénéficiaires est un grade 2 commun – d'apparence rustique.
- [27] À sa décision du 16 mai 2005, l'Administrateur ordonne à l'Entrepreneur de :
- [27.1] Remplacer les lattes de bois où les nœuds se sont désolidarisés;
- [27.2] Comblé avec un bouche-pores, dont la couleur devra s'harmoniser avec celle du plancher, tout autre nœud; et
- [27.3] Lorsque complété, procéder au sablage des planchers des deux (2) étages et procéder à l'application d'un vernis.
- [28] Les Bénéficiaires contestent cette décision et expliquent leur décision suivant une visite du sous-entrepreneur désigné pour adresser les travaux aux planchers, et, plus précisément :
- [28.1] Suivant la décision de l'Administrateur (du 16 mai 2005), un sous-entrepreneur fut désigné et ce dernier s'est présenté au domicile du Bénéficiaire afin d'y adresser les correctifs suggérés aux planchers.
- [28.2] Ce dernier (sous-entrepreneur) aurait confié aux Bénéficiaires que si plus d'une quarantaine de planches devaient être changées, qu'il serait fort probablement plus sage de tout changer et/ou tout recommencer, d'où la demande des Bénéficiaires de ne pas réparer mais changer ses planchers.
- [29] À ce stade précis de l'enquête, l'Administrateur, par la voix de son procureur, Me Luc Séguin, nous informe qu'il ne formulera pas d'objection quant à la recevabilité de la demande quant au point #11 - imperfections aux planchers de bois - de la décision du 16 mai 2005.
- [30] La preuve non-contredite semble établir que les planchers en lamelle de bois franc grade 2 commun – rustique, comportent de très grande variation de couleur avec présence de nœuds, fentes, rainures et autres imperfections qui peuvent être remplis (bouchés) avec une pâte appropriée.
- [31] Quoiqu'il en soit, et qu'il soit ou non plus économique d'entièrement refaire une surface lorsqu'un certain nombre de planches sont à changer, cette décision ne me concerne pas. Il s'agit d'une décision qui est propre à l'Administrateur et ce dernier, avec l'Entrepreneur, ont une obligation de résultats, indépendamment du coût.
- [32] Il serait d'ailleurs probablement à l'avantage des Bénéficiaires s'ils peuvent déterminer dans la collégialité avec l'Administrateur (et/ou son représentant / mandataire), les lattes qui sont à changer. Le plancher datant d'octobre 2004, il a probablement aujourd'hui travailler aux endroits où il se devait de travailler et changer une ou plusieurs surface(s) au complet avec ce même type de grade de plancher en lamelles pourrait ne faire que reporter à une nouvelle échéance (bien que possiblement dans un moins grand état) le présent problème (alors que présentement, ils peuvent en présence de l'installateur, parcimonieusement choisir les lamelles de remplacement et ainsi à l'unité, se satisfaire que leur plancher rencontrera les normes et règles de l'art).

- [33] Les Bénéficiaires représentent et nous ont démontré qu'avec les écarts de température, le bouche-pores ne réagit pas (contracte différemment) que la surface naturelle du bois et à certains endroits, se détache laissant des ouvertures, fissures, interstices, orifices et/ou fentes importantes.
- [34] Dans sa décision l'Administrateur suggère que toutes lamelles où les nœuds sont désolidarisés doivent être remplacées, je considère ceci insuffisant. Utilisant de la discrétion qui m'est accordée en vertu de l'Article 116 du Règlement, je rajoute que l'Entrepreneur devra remplacer les lattes de bois où un bouche-pores est utilisé pour, en tout ou en partie, une superficie visible par latte qui excède dix millimètres carrés (10 mm²).
- [35] En vertu de l'Article 123 du Règlement, et vu que les Bénéficiaires appelants ont obtenu gain de cause sur au moins un des aspects de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage seront partagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.
- [36] En conséquence, aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie, les coûts du présent arbitrage seront partagés entre l'Entrepreneur pour 50% et l'Administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ pour 50%.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJÈTE l'appel (la demande d'arbitrage) des Bénéficiaires quant au point #14 des décisions des 16 mai et 2 juin 2005 sur la question d'insonorisation du mur mitoyen.

ACCUEILLE en partie la demande des Bénéficiaires et :

ORDONNE à l'Entrepreneur de remplacer les lattes de bois où les nœuds se sont désolidarisés;

ORDONNE à l'Entrepreneur de remplacer les lattes de bois où un bouche-pores est utilisé pour, en tout ou en partie, une superficie visible par latte qui excède 10 mm².

ORDONNE à l'Entrepreneur de combler avec un bouche-pores dont la couleur devra s'harmoniser avec celle du plancher, tout autre nœud et/ou fissure, ouverture, interstice, orifice et/ou fente.

ORDONNE à l'Entrepreneur lorsque les travaux seront complétés, de procéder au sablage des planchers des deux (2) étages et de procéder à l'application d'un vernis approprié.

ORDONNE à l'Entrepreneur de se conformer à la présente décision à l'intérieur d'un délai de soixante (60) jours ouvrables de la mise à la poste de la présente décision.

LE TOUT avec frais à être départagés entre l'Administrateur et l'Entrepreneur à part égale.

Montréal, ce 27 février 2007



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI