

Régie du Bâtiment

SORECONI

*Société pour la résolution des
conflits Inc.*

No Plan de Garantie :

Dossier : 060224001 **A et B**

Warren Roll & Kelly Goodman

&

**Syndicat de Copropriété du 2201 au 2221
Harriet-Quimby**

Bénéficiaires

-c-

Groupe Maltais (97) Inc.

Entrepreneur

-et-

**La Garantie des Bâtiments Résidentiels
Neufs de L'APCHQ.**

Administrateur de la Garantie

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

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

Identification des parties

Bénéficiaires : *Warren Roll & Kelly Goodman & Syndicat
de Copropriété du 2201 au 2221 Harriet-
Quimby
2217, Harriet-Quimby
Ville St-Laurent (Québec)
H4R 3E2*

Entrepreneur: *Groupe Maltais (97) Inc.
2949, Place Cherry
Ville St-Laurent (Québec)
H4R 3E2*

Administrateur : *La Garantie des Bâtiments Résidentiels
Neufs de L'APCHQ.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me Stéphane Paquette
(SAVOIE FOURNIER)*

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 5 avril 2006.

Historique du dossier :

2 mars 2004 :	Procès verbal de la réunion des copropriétaires du Syndicat de la Copropriété du 2201 au 2221 Harriet-Quimby;
3 mars 2004 :	Convention de copropriété;
9 mai 2004 :	Contrat préliminaire;
20 août 2004 :	Liste préétablie des éléments à vérifier et réception du bâtiment;
15 septembre 2004 :	Acte de vente;
3 novembre 2004 :	Déclaration modificative du Syndicat;
7 novembre 2004 :	Inspection du bâtiment par S.C. Hedrei;
14 avril 2005 :	Lettre de l'Entrepreneur;
14 avril 2005 :	Inspection du bâtiment par Conseillers en toitures Serge Larin Inc.;
13 juillet 2005 :	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception;
26 juillet 2005 :	Lettre de Warren Roll à l'Entrepreneur;
28 juillet 2005 :	Lettre du Warren Roll à l'Entrepreneur;
16 août 2005 :	Lettre de Warren Roll et Kelly Goodman à l'Entrepreneur;
18 août 2005 :	Demande de réclamation des Bénéficiaires;
2 septembre 2005 :	Lettre de Warren Roll à l'Entrepreneur;
19 septembre 2005 :	Lettre de Warren Roll à l'Entrepreneur;
23 septembre 2005 :	Avis de 15 jours à l'Entrepreneur;
19 octobre 2005 :	Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur;
12 décembre 2005 :	Inspection du bâtiment et première séance de médiation;

12 décembre 2005 : Décision de l'Administrateur et récépissés postaux;

24 janvier 2006 : Inspection du bâtiment et deuxième séance de médiation;

24 janvier 2006 : Décision supplémentaire de l'Administrateur et récépissés postaux;

1^{er} février 2006 : Échange de courriel entre l'Administrateur et Warren Roll;

22 février 2006 : Lettre de Warren Roll à l'Administrateur;

24 février 2006 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

24 mars 2006 : SORECONI obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;

5 avril 2006 : Nomination de l'arbitre;

10 avril 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;

25 avril 2006 : Convocation des Parties à l'Audience;

23 mai 2006 : Audience

Étaient présents pour les Bénéficiaires :
Monsieur Warren Roll (Président)
Madame Louise Scanalan
Monsieur Mark Dicke
Monsieur Nelly Seghatol
Monsieur Jehu Hernandez

Était présent pour l'Entrepreneur :
Monsieur Jean-François Latour T.P. technologue
Monsieur Pierre Rhains

Étaient présents pour l'Administrateur :
Me Stéphane Paquette
Monsieur Yvan Mireault, architecte (inspecteur-conciliateur)

[1] À la demande des Bénéficiaires et de consentement avec l'Entrepreneur et l'Administrateur, il y eu réunion d'actions des deux (2) dossiers suivants;

[1.1] le dossier des Bénéficiaires, Warren Roll et Kelly Goodman, copropriétaires d'une partie privative, le 2217, rue Harriet-Quimby, Ville St-Laurent (ci-après « Dossier Privatif » et/ou dossier « A »);

- [1.2] le dossier du Bénéficiaire, Syndicat de copropriété du 2201 au 2221, rue Harriet-Quimby, (ci-après « Dossier Partie Commune » et/ou dossier « B »).
- [2] De toute évidence, il s'agit de dossier concernant des unités résidentielles détenues en copropriété divise et des parties communes détenues en copropriété indivise.
- [3] Les demandes visent quatre (4) décisions de l'Administrateur, à savoir :
- [3.1] deux (2) premières décisions de l'Administrateur (une partie privative et une partie commune), toutes deux datées du 12 décembre 2005, toutes deux sous la plume de Monsieur Yvan Mireault, architecte pour l'Administrateur; ainsi que
- [3.2] deux (2) décisions supplémentaires, toutes deux datées du 24 janvier 2006 (une partie privative et une partie commune) et toujours sous la plume de Monsieur Yvan Mireault, architecte pour l'Administrateur.

Objection préliminaire :

- [4] Séance tenante et dès l'ouverture, le procureur de l'Administrateur (Me Stéphane Paquette) formule verbalement une objection préliminaire, soulevant une question de délais, l'Administrateur plaide que les demandes d'arbitrage ont été, du moins en ce qui concerne les deux (2) décisions du 12 décembre 2005, formulées hors délai.
- [5] De façon plus précise, l'Administrateur reconnaît que la demande d'arbitrage a été formulée à l'intérieur des délais des décisions supplémentaires du 24 janvier 2006 mais hors délai quant aux éléments repris aux décisions du 12 décembre 2005 et qui ne sont pas incluses et/ou parties aux décisions du 24 janvier 2006.

Faits pertinents à l'objection préliminaire :

- [6] Nous savons que le Règlement est d'ordre public¹. 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 le Bénéficiaires de la garantie et il prévoit la procédure s'appliquant à toutes réclamations faites en vertu du Plan.
- [7] L'Arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tout différent découlant des Plans de garanties (article 83.1 de la Loi), ceci inclut toutes questions de procédures.
- [8] La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'Arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel.² Enfin, l'Arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit »; il doit aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifie.³

¹ Articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du Règlement.

² Articles 19, 20, 106 et 120 du Règlement.

³ Article 116 du Règlement.

- [9] Dans le présent dossier, les parties admettent que sur l'objection préliminaire, l'Arbitre est saisi d'une question mixte de faits et de droit.
- [10] En ce qui concerne l'appréciation des faits, il n'est pas contesté que :
- [10.1] le Bénéficiaire Roll (dossier privatif) est le président du Syndicat (dossier partie commune). Monsieur Warren Roll, anglophone, s'exprimant à l'occasion difficilement en français, requiert de l'Administrateur une version langue anglaise des décisions du 12 décembre 2005 (et ce, dès réception, le ou vers le 29 décembre 2005);
- [10.2] fait important ici à noter, l'ensemble de la documentation contractuelle au dossier est en version anglaise et l'Administrateur consent à traduire du français à l'anglais ses décisions du 12 décembre 2005.
- [11] Lorsque l'Administrateur consent à réécrire et/ou traduite ses décisions, en absence de tout avis (de l'Administrateur) à l'effet contraire, **je suis d'opinion que la date de départ du délai de trente (30) jours, édicté à l'Article 19 du Règlement, commence à compter de la réception par les Bénéficiaires de la version anglaise des décisions de décembre 2005.** Pour ces motifs, la date de départ par lequel un bénéficiaire (ou un entrepreneur) insatisfait d'une décision de l'Administrateur puisse soumettre un différend à l'arbitrage dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur ne peut courir qu'à compter de la réception par les Bénéficiaires de la version anglaise des décisions du 12 décembre 2005.
- [12] Aucune date précise ne m'a été représentée quant à la réception par les Bénéficiaires de la version anglaise des décisions du 12 décembre 2005, il est parcontre admis et reconnu que cette réception par les Bénéficiaires était post 24 janvier 2006.
- [13] Considérant que les deux demandes pour soumettre le différend à l'arbitrage furent formulées dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée des deux (2) décisions supplémentaires du 24 janvier 2006, selon ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, seule une demande tardive peut faire l'objet d'une objection sur la question des délais (i.e. par opposition à une demande possiblement prématurée). Conséquemment, je suis d'opinion que les Bénéficiaires ont formulé leur demande d'arbitrage dans les délais prévus à l'article 19 du Règlement et pour cette raison, je me dois de rejeter l'objection préliminaire de l'Administrateur.
- [14] L'Arbitre constatant que juridiction lui est acquise, l'audience de consentement est ouverte à 9h30 am, mardi le 23 mai 2006 et s'est conclue à (et/ou vers) 19h15 le même jour.
- [15] Je rappelle que la demande en arbitrage résulte d'une réunion d'actions, l'enquête regroupe **quatre (4) décisions** de l'Administrateur (deux du 12 décembre 2005 et deux du 24 janvier 2006) et que d'un commun accord, il a été décidé de ne pas, outre mesure, distinguer le chevauchement des éléments repris aux quatre (4) décisions précitées.

- [16] De façon plus précise, et puisqu'il est possible que la survenance d'un élément dans une partie privative ait comme source une partie commune (et/ou vice versa) pour cette raison, il fut convenu de traiter sans réelle distinction l'ensemble des éléments.
- [17] L'enquête a été interrompue par visites et « tests » sur le site avant les plaidoiries respectives des parties.

Décision 090512, Partie Commune :

1. Infiltration d'eau par la toiture.

- [19] Je constate sur ce point un règlement entre les parties, lequel règlement consiste dans l'engagement de l'Entrepreneur à arranger l'aspect cosmétique de la vallée du toit (solin de noue) du 2217. L'Entrepreneur, de plus, s'engage à vérifier l'étanchéité des ouvertures et à procéder à une inspection suivant laquelle il émettra un constat écrit sur la présence et/ou absence de moisissure

2. Cernes au plafond de gypse au niveau supérieur de l'unité 2205 :

- [20] Ici, et après discussions, je constate sur ce point un règlement entre les parties, lequel consiste à l'engagement de l'Entrepreneur de confirmer et par écrit, qu'à été adressé conformément aux règles de l'Art au réaménagement des surfaces intérieures de l'entre toit de l'unité 2205.
- [21] L'Entrepreneur de plus s'est engagé à faire une inspection visuelle afin de constater présence ou absence de moisissure et d'émettre un constat écrit à cet effet.
- [22] Séance tenante, l'Entrepreneur convient que cet engagement vaut de plus pour l'unité 2213.

3. Gondollement visible aux bardeaux d'asphalte à la toiture.

- [23] Sous cette rubrique, et dans le cadre d'une inspection tenue le 30 novembre 2005, un règlement fut conclu par lequel l'Entrepreneur s'était engagé à vérifier l'ensemble de la toiture. Séance tenante il confirme qu'un mandat fut donné à « Construction Alpha », que cette entreprise se devait non seulement de vérifier les unités des Bénéficiaires ici présents mais des autres unités du projet et que l'ensemble des travaux utiles et/ou nécessaires (sans distinction d'une unité à l'autre) auraient été adressés.
- [24] Je rappelle que les Bénéficiaires ici sont en demande et pour cause, ont le fardeau de la preuve, et qu'à défaut d'éléments et/ou d'indices à l'effet contraire, puisqu'on ne m'a pas démontré de malfaçon et/ou vice, je ne peux donner droit à ce poste de réclamation.

4. Événement de plomberie fréquemment obstrué en période hivernale.

- [25] Ici, la Bénéficiaire de l'unité 2221 dénonce l'apparition d'odeurs désagréables à l'intérieur de son unité et ce, de façon récurrente au cours de l'hiver 2003-2004.
- [26] Il appert des discussions tenues devant moi, que la Bénéficiaire s'est plaint d'odeurs en temps d'extrême froid, il y a approximativement deux (2) hivers. Elle nous représente que l'hiver dernier ayant été plus doux, elle n'a pas distingué d'odeur. La Bénéficiaire par contre craint que si nous connaissions des hivers tel que connus en 2003-2004, le problème pourrait revenir.
- [27] L'Administrateur précise que ce phénomène résulte en toute probabilité de l'étranglement par le givre au cours d'une période de temps donné de la sortie d'évent au toit. Cette accumulation de givre qui crée l'étranglement résulte non seulement de la température mais de la direction des vents, de l'ensoleillement et de l'utilisation que peuvent faire les Bénéficiaires de leur installation. Un ensemble de circonstances possiblement unique qui risquerait de ne se reproduire.
- [28] L'Entrepreneur a indiqué que le réseau fut vérifié et qu'il s'est avéré conforme aux normes.
- [29] Quoiqu'il en soit, une utilisation régulière (des installations) qui permet que ne se vide pas le plein d'eau (les P-trappes), réglerait la situation.
- [30] Je répète qu'ici, les Bénéficiaires sont en demande, qu'à cet effet, ils ont le fardeau de la preuve et doivent me démontrer vice et/ou malfaçon. Je n'ai eu aucune démonstration et, pour cette raison, je ne peux donner droit à ce poste de réclamation.

5. Capuchons extérieurs mal fixés à certaines sorties de ventilation.

- [31] Ces travaux depuis ont été faits, je constate la satisfaction des Bénéficiaires et le retrait de ce poste de réclamation.

6. Ouverture visible du haut du mur de fondation – côté gauche de la porte d'entrée du garage.

- [32] Ici, et après discussions, je constate sur ce point qu'un règlement est intervenu entre les parties, et plus particulièrement, l'Entrepreneur s'engage à apporter les correctifs requis (i.e. du crépissage) à l'ouverture visible au haut du mur de fondation du côté gauche de la porte d'entrée du garage.

7. Cornières d'acier au-dessus des couvertures non adéquatement protégées.

- [33] Ici, et après discussions, je constate sur ce point qu'un règlement a été convenu, et à cet effet l'Entrepreneur s'engage de procéder à l'application d'un après **au zinc**, principalement au bout de la cornière située au-dessus de la descente de garage.

8. Sortie électrique à découvert au plafond de garage.

9. Protection devant des compteurs électriques

10. Déflecteurs du coupe-froid endommagés au bas de la porte de service du garage.

- [34] Je constate qu'en date de ce jour, les travaux concernant les points 8, 9 et 10 ont tous été faits par l'Entrepreneur, que les Bénéficiaires s'en déclarent satisfaits, je n'aurai donc pas à statuer sur ces trois (3) points.

11. Séparation du coupe-feu non conforme à l'entre-toit,

- [35] Ici, et après discussions, et désirant faire suite à un règlement antérieur à l'audition, l'Entrepreneur ayant procédé à certains travaux, les Bénéficiaires requièrent et séance tenante l'Entrepreneur s'est engagé à obtenir confirmation écrite que les travaux faits sont en conformité avec le Code National du Bâtiment.

12. Fissures visibles entre les éléments de pierre composant le seuil des fenêtres.

- [36] Il s'agit de légères fissures aux joints des éléments des seuils de fenêtres (onglet #15, photo #6, dossier partie commune) qui sont apparues dans les six (6) premiers mois.
- [37] Il s'agit de fissures capillaires. S'il doit y avoir réparation de cet élément (ce qui n'est pas admis ou même inféré), je suis d'opinion qu'elle serait nécessaire par un comportement normal des matériaux (fissures et rétrécissement) et conséquemment, un élément exclus de la garantie⁴. Pour cause, je ne peux donner droit à ce poste de réclamation.

13. Pavé d'éléments de béton au sol de niveau.

- [38] Il s'agit ici de pavé uni, une des composantes du terrassement extérieur, un des éléments spécifiquement exclus de la Garantie à l'article 4.9. Pour cause, je ne peux donner droit à ce poste de réclamation.

14. Certains arbustes de la haie de cèdre à remplacer.

- [39] Ces arbustes ont déjà été changés par les Bénéficiaires, je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation (d'autant plus, et tel que ci-haut repris, le terrassement est exclus de la Garantie (article 4.9)).

15. Moulures de finition (plinthes) absentes aux bas des murs du garage.

- [40] Les Bénéficiaires me représentent que ces moulures de finition aux bas des murs de garage se doivent d'être normalement incluses, l'Entrepreneur représente qu'à défaut d'avoir été spécifiquement prévu, elles sont exclues.

⁴ Article 4.2 du Contrat de Garantie

- [41] L'Administrateur désire trancher en opinant qu'il est en présence de mésententes contractuelles, pour lesquelles la *Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ* n'a pas juridiction.
- [42] J'ai l'opportunité d'avoir eu pour consultation l'ensemble de la documentation pré-achat pour l'unité 2221. Cette information est sur un formulaire pré imprimé, lequel prévoit *inter alia* ce qui est inclus et spécifiquement exclus.
- [43] Nul part dans la documentation ne fait-on référence à des moulures de finition (plinthes) (inclusion et/ou exclusion).
- [44] Puisque j'ai constaté que chaque mur de gypse comportait des moulures de finition, j'accepte que ces moulures doivent être présentes au bas des murs de garage et j'ordonne donc à l'Entrepreneur de procéder à cette installation et/ou finition.

16. Suspension de trois (3) fils au plafond du garage.

- [45] Après discussions entre les parties, ce poste de réclamation est retiré par les Bénéficiaires. Je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation.

17. Boîte de protection manquante pour le moteur de la porte de garage principale.

- [46] Ici, l'Entrepreneur nous représente que le moteur pour cette porte principale, puisque beaucoup plus sollicité que les portes de garage privative, est un modèle commercial et que ce modèle ne comporte pas de boîte de protection.
- [47] Je rappelle à nouveau ici que se sont les Bénéficiaires qui sont en demande, qu'il sont le fardeau de la preuve et qu'ils n'ont pas su me démontrer que ce modèle comporte un boîtier particulier.
- [48] Je suis d'opinion que les Bénéficiaires ne se sont pas déchargés de leur fardeau de preuve pour ce volet et pour cette raison, je maintiens la décision de l'Administrateur.

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).

- [49] Ici nous avons procédé à des tests d'écoulement d'eau en cours d'enquête et avons écouté des sons en provenance de l'unité voisine. Nous avons pu percevoir un bruit de cognement récurrent.
- [50] Pour ce test, nous étions positionnés dans la salle réceptrice, à savoir le loft du 2217. Le bruit source résultait de l'utilisation de l'eau chaude et froide dans l'unité 2213.
- [51] On nous représente qu'une situation identique prévaut dans l'unité réceptrice 2205 et en provenance du 2209.

- [52] À défaut d'éléments à l'effet contraire, il appert que ce son provient d'une dilatation des tuyaux dû à leur utilisation.
- [53] La dilatation est une chose normale, l'accessoire devant suivre le principal, tout bruit relatif à la dilatation est, sauf exception, normal.
- [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.

19. Descente de gouttières problématique.

- [56] Ici les Bénéficiaires sont incertains de ce qu'ils requièrent sous ce poste de réclamation et n'ont pu me démontrer quelque problématique que ce soit. Incertain si ce poste de réclamation est ou non retiré, le soussigné tranche, rappelle que les Bénéficiaires en demande ont le fardeau de preuves, ne pouvant me satisfaire quant à quelque problématique, je ne peux donner droit à ce poste de réclamation et pour cette raison, je maintiens la décision de l'Administrateur.

20. Mortier endommagé au mur de briques près de l'unité 2209.

- [57] Ici les Bénéficiaires ne se souviennent pas du pourquoi de ce poste de réclamation. Pour les mêmes motifs que repris au point 19. ci-haut, je ne peux faire droit à ce poste de réclamation et pour cette raison, je maintiens la décision de l'Administrateur.

21. Porte de garage déficiente quant à son degrés de résistance au feu.

- [58] Ici je constate un règlement, l'Entrepreneur s'engage à confirmer par écrit que cette porte rencontre les exigences requises.

22. Insonorisation entre les unités (avec section 15 du dossier privatif), décisions supplémentaires du 24 janvier 2006.

- [59] Les Bénéficiaires ici déposent au soutien de leur prétention, extrait de la documentation contractuelle pré-achat, un document préparé sous la plume de l'Entrepreneur (son représentant ou mandataire dûment autorisé) qui consiste en une liste d'éléments inclus à la vente avec, entre autre, identification de l'expression « *Soundproof Party Walls* ». Aucune donnée ne nous est accessible afin de nous assister à définir ce que cette expression (apparemment inventée de toutes pièces et utilisée pour mousser la vente d'unités en copropriété) signifie et/ou inclut.
- [60] Une expression qui ne se retrouve pas dans le langage courant de l'industrie et après une brève recherche du soussigné, est tout aussi inconnue des divers

intervenants dans le milieu et/ou domaine de la construction. Je conclus que cette expression fut « fabriquée » et retenue au soutien des représentations par le *Groupe Maltais*, dans le but de vanter ce qu'ils représentent être une séparation acoustique de qualité supérieure entre les unités résidentielles.

- [61] Les Bénéficiaires, en sus de nous représenter pouvoir entendre certains sons entre certaines unités, mentionnent, à l'unisson, entendre le son d'un piano situé à l'intérieur de l'unité 2209.
- [62] Les Bénéficiaires représentent qu'il est normal d'entendre certains sons d'une unité à l'autre après tout, ils ont des murs mitoyens, et qu'à l'impossible, nul n'est tenu, mais que les sons, entre autre du piano d'une des unités, est à ce point perceptible qu'il apparaît provenir de l'intérieur même de chaque unité plutôt que de l'unité avoisinante.
- [63] De façon moins prévisible mais tout aussi récurrente, les sons les plus perceptibles (autre que le piano) sont la fermeture de certaines portes de garde-robe, la fermeture de certains tiroirs de cuisine et les déplacements de chaises sur les planchers de céramique.
- [64] Pour une unité en particulier (2205), on me représente pouvoir entendre tôt le matin le son d'un réveil provenant d'une unité avoisinante.
- [65] Je rappelle que les Bénéficiaires dans les deux (2) dossiers sont en demande et qu'à cet effet, ils ont le fardeau de la preuve de ce qu'ils avancent.
- [66] C'est à regret, et en dépit de plus de dix (10) heures passées sur le site, il n'y eut aucune démonstration de ce volet, il me fut donc impossible de constater par moi-même la prépondérance et/ou volume perceptible en provenance des murs mitoyens.
- [67] L'Administrateur a procédé à un test d'insonorisation entre les unités 2209 et 2217, puis entre les unités 2201 et 2221 afin de vérifier l'indice de transmission du son en sus de s'être renseigné sur les matières composantes des murs.
- [68] L'Administrateur argumente que ses résultats obtenus lui permettent de conclure que les composantes vérifiées et les résultats de ses tests rencontrent les exigences minimales du Code National du Bâtiment en ce à trait à l'insonorisation.
- [69] Je tiens à remarquer qu'aucun document et/ou rapport et/ou donnée n'est venu appuyer cette thèse et/ou affirmation de l'Administrateur.
- [70] L'Entrepreneur représente que sur plans et devis, la composition théorique des murs mitoyens donne un FSTC⁵ 66. La norme établit par le Code National du Bâtiment est de FSTC 50 et la norme supérieure établit par la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL) est de FSTC 55.

⁵ FSTC = Field Sound Transmission Class

- [71] Dans les faits et puisque la l'assemblage affecte les composantes acoustiques, la composition pratique de FSTC moyenne des unités en question est de 58. L'Entrepreneur plaide qu'il prévoit une composition théorique FSTC 66 pour qu'en réalité, le résultat moyen à être obtenu (FSTC 58) soit supérieur aux normes usuelles, lesquelles, je rappelle, varient de FSTC 50 (C.N.B.) à 55 (SCHL).
- [72] De son opinion, les murs prévus comportent une qualité de résistance aux bruits supérieure aux critères établis par le Code National du Bâtiment.
- [73] Fait à noter ici, élément important dont je reviendrai plus à fond plus tard, le Code National du Bâtiment n'adresse que la résistance aux bruits aériens (à être distingué avec les bruits d'impact).
- [74] L'Entrepreneur a de plus requis sa propre expertise et dépose, séance tenante, eux (2) rapports d'essais acoustiques préparés par MGM Conseiller en Acoustique Inc.; rapport # 824062-1 et rapport 824062-2, tous deux datés du 16 mai 2006. Ces deux rapports rendent compte de la réduction sonore normalisée des bruits aériens et de l'indice de transmission latérale des bruits d'impact entre certaines unités des Bénéficiaires.
- [75] Comparait au soutien des deux (2) rapports, Monsieur Jean-François Latour, TP – technologue et cosignataire avec Monsieur Michel Morin desdits rapport.
- [76] Il ressort de la preuve principale (et du contre-interrogatoire de l'expert) les éléments suivants :
- [76.1] leur mandat consistait à mesurer la séparation acoustique (horizontale) qui existe entre les salles de séjour du 2209 (ci-après à l'occasion identifiée « unité source ») et du 2217 (occupant de l'unité privative dans le dossier SORECONI 060224001, ci-après, à l'occasion, identifié « unité réceptrice »);
- [76.2] ils ont mesuré la transmission latérale par le plancher des salles de séjour à l'aide d'une mesure d'isolation latérale des bruits d'impact.
- [77] Les rapports d'expertise décrivent la méthode de mesure, l'assemblage testé, la réduction sonore normalisée des bruits aériens et l'indice de transmission latérale des bruits d'impact, ainsi que subsidiairement, les conditions affectant les précisions des mesures.
- [78] Les expertises font aussi référence à une publication du Conseil National de Recherche du Canada (ci-après « CNRC ») et plus particulièrement à la publication DBR 1147 du CNRC, laquelle fait état de constat, résultats d'études dans les grands centres urbains Canadiens (dont Montréal), Britanniques et des Pays-Bas, à l'effet que 90% des occupants d'édifices multi-logements existant se disent satisfaits de l'isolement acoustique dont ils jouissent lorsque les cloisons, qui les séparent de leurs voisins, possèdent un indice de transmission du son

mesuré « in situ » égal ou supérieur à FSTC 55, à savoir un STC⁶ obtenu dans des conditions de chantier.

- [79] Donc, à première vue, l'isolation des bruits aériens pour les unités en question nous appert être supérieure à la norme, ainsi que supérieure à un isolement acoustique satisfaisant pour plus de 90% de la population.
- [80] Qu'en est-il maintenant des bruits d'impact?
- [81] Bien que le Code National du Bâtiment n'y fasse référence, il existe quand même au Québec, certains critères visant l'isolation des bruits d'impact dans les édifices de condominium. Ces critères ont été développés par la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL), bureau de district de la province de Québec, au début des années 80. Cette recherche visait essentiellement des constructions à ossature en bois et parement extérieur en briques destinées à la vente en copropriété divise, i.e. des constructions similaires à celles des Bénéficiaires.
- [82] Les critères d'isolation des bruits aériens d'impact qui ont été édités par la SCHL au début des années 80, apparaissent avoir fait office de normes d'isolation sonore dans l'industrie de la construction québécoise, et l'Administrateur appert les avoir adoptés en encourageant les constructeurs, qui adhèrent à son programme de garantie de maisons neuves, à appliquer ces normes lorsqu'ils construisent des immeubles de condominiums.
- [83] Il est à noter que les critères de la SCHL ne font pas force de Loi, bien que l'Administrateur encourage leur maintien (a contrario, il appert que lorsqu'un bénéficiaire porte plainte auprès de l'APCHQ à cause d'un manque apparent d'isolation sonore, celle-ci réfère à la seule réglementation en vigueur, l'article 9.11 du CNB).
- [84] Cette section (9.11 du CNB, éditions 1990 et 1995) stipule que chaque unité d'habitation (faisant partie d'un édifice multi-logements) doit être séparée de tout espace susceptible de contenir une source de bruits « *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).
- [85] Je le répète, le CNB ne réglemente pas la transmission de bruits d'impact d'un logement à l'autre, seul les critères de la SCHL (dont l'Administrateur encourage le maintien) édictent des critères, lesquels sont les suivants :
- IIC⁷ 65, pour l'indice d'isolation des bruits d'impact que devraient procurer les assemblages plancher / plafond inter logement recouverts de tapis;
 - ICC 55, pour l'indice d'isolation des bruits d'impact que devraient procurer les assemblages plancher / plafond inter logement recouverts de surface de plancher dur;

⁶ STC = Sound Transmission Class

⁷ IIC = Impact Insulation Class

- [86] L'Expert retenu par l'Entrepreneur précise que les bruits d'impact ICC 55 qui font présentement office de normes dans l'industrie de la construction québécoise n'a pas été choisi pour satisfaire la totalité des occupants d'un condominium puisqu'il n'existe pas présentement de méthode d'installation de revêtement de plancher dur qui fasse appel à des matériaux dont la performance acoustique équivaut à celle procurée par un tapis et/ou un sous-tapis de qualité. Il est plus que probable que des bruits de pas générés par le choc des talons d'une personne chaussée de souliers de ville, marchant sur un plancher possédant un indice de transmission des bruits d'impact de l'ordre de IIC 55 à IIC 60 soit audible dans le logement du dessous.
- [87] Je vais couper court ici les graphiques et vocabulaires arides de l'Expert, ventilant avec force de détails son analyse des résultats obtenus pour l'isolation des bruits aériens, force nous est simplement de constater des résultats obtenus, que les valeurs correspondant aux affaiblissements sonores publiés dépassent la norme.
- [88] Qu'en est-il de l'isolation latérale des bruits d'impact?
- [89] Nous le savons, aucune réglementation n'adresse cette question, seuls certains critères développés par la SCHL encouragé par l'Administrateur, abordent ce thème, laquelle réglementation établit une mesure d'évaluation pour la transmission latérale des bruits solidiens FIIC⁸ 55 (qui fait aujourd'hui office de normes dans l'industrie de la construction).
- [90] Les rapports d'experts de l'Entrepreneur établissent que l'indice de transmission latérale des bruits d'impact mesuré entre les unités 2209 et 2217 est FIIC 58 (référence tableau 1 de l'expertise) et semble donc être supérieur aux normes d'isolation des bruits d'impact inter logement contemporains.
- [91] À nouveau, je répète que les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve, je n'ai malencontreusement pu bénéficier d'exemples pratiques, et la preuve documentée, tant de l'Administrateur que de l'Entrepreneur, établit que l'isolation des bruits aériens ainsi que l'isolation latérale des bruits d'impact est supérieure aux normes contemporaines.
- [92] Que veut dire « *Soundproof Party Wall* »? Nul ne le sait. De toute évidence, puisqu'il appert que l'isolation des bruits aériens ainsi que l'isolation latérale des bruits d'impact étant supérieures aux normes, il s'agit d'un différend contractuel entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.
- [93] S'il s'agit d'un différend contractuel, le Règlement⁹ prévoit à son article 12.10, que les promesses de vendeur sur les systèmes et/ou équipements entrant dans la construction d'un bâtiment sont exclus de la garantie.
- [94] Je ne peux faire droit à ce poste de réclamation des Bénéficiaires. **Le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (les**

⁸ Field Impact Insulation Class

⁹ Règlement sur les Bâtiments Résidentiels Neufs c. B-1.1, r.0.2

Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leur prétention, ainsi que de rechercher les dommages et/ou correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.

Décision 053105, Partie Privative.

1. Dommages aux plafonds occasionnés par des infiltrations d'eau au toit.

[95] Sous ce poste, l'Entrepreneur s'est déjà engagé à effectuer des travaux, seul demeure à être adressé sous ce poste de réclamation une ou plusieurs couche(s) de peinture (finition), ce que l'Entrepreneur s'est engagé à faire, je prends acte de cet engagement.

2. Isolant à l'entre toit vérifié suite aux infiltrations d'eau par la toiture.

[96] Depuis la décision du 12 décembre 2005, l'Entrepreneur a adressé les travaux, les Bénéficiaires s'en déclarent satisfaits et je constate donc le retrait de ce poste de réclamation.

3. Mauvaise distribution d'air entre les différents planchers lors de fonctionnement du système de ventilation.

[97] Ici les Bénéficiaires, bien qu'ils confirment que les correctifs ont été apportés au système en août dernier, nous représentent que le problème de distribution d'air ne pourra être vérifié qu'une fois le système d'air conditionné mis en marche. Alors que les travaux furent complétés en août dernier, l'unité n'était plus en période de « refroidissement ». Les Bénéficiaires désirent donc attendre que l'unité d'air conditionné ait fonctionné avant de se prononcer quant à leur satisfaction sur les travaux.

[98] Je rappelle ici que l'Entrepreneur a une obligation de résultats, il s'est engagé à faire certains travaux et toutes telles conventions privées sont hors garantie, je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation. Sous toutes réserves bien entendu du droit des Bénéficiaires de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher les dommages et/ou correctifs qu'ils réclament, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

4. Mauvaise installation du tapis aux planchers du 2^e étage.

[99] Au cours de l'audition, un règlement sur ce point est obtenu, l'Entrepreneur s'engage à « ragrafer » le tapis le long du garde-corps aux corridors du 2^e étage. Je prends acte et constate cet engagement.

5. Correctifs au haut de la porte de garage, finition à compléter.

[100] Au cours de l'audition, un règlement sur ce point est obtenu, l'Entrepreneur s'engage à corriger la zone affectée, tel que le fini adjacent. Je prends acte et constate cet engagement.

6. Ajustement de la porte de lingerie de la salle de bain de l'étage.

[101] Le Bénéficiaire retire ce poste de réclamation.

7. Bruit de la tuyauterie à l'intérieur des murs.

[102] Pour les motifs ci-haut repris au point 18, Partie Commune (Bruit de tuyauterie à l'intérieur des murs) je maintiens la décision de l'Administrateur.

8. Craquements audibles aux planchers du niveau supérieur.

[103] Séance tenante, nous avons effectué plusieurs déplacements sur l'ensemble du plancher et plus particulièrement sur une zone pré identifiée par le Bénéficiaire comme étant problématique, nous n'avons pu percevoir de craquements considérés excessifs. Pour ce motif, je ne peux donner suite à ce poste de réclamation et pour cette raison, je maintiens la décision de l'Administrateur.

9. Imperfections visibles aux plafonds de la chambre à coucher principale et au salon.

[104] Le Bénéficiaire, séance tenante, nous a exhibé une légère démarcation, perceptible seulement sous un certain éclairage. Je ne peux considérer cet élément comme une malfaçon. Ceci est un élément qui aurait dû être décelable dès la livraison et absent de l'étape 5. Puisqu'aucune dénonciation à l'Administrateur n'a été faite avant la semaine du 16 au 23 août 2005 (onglet #9 du cahier de pièces de l'Administrateur), le Bénéficiaire appert être hors délai (plus de six (6) mois de connaissance). Pour ces deux (2) motifs, je ne peux donner suite à ce poste de réclamation et pour cette raison, je maintiens la décision de l'Administrateur.

10. Gauchissement de plusieurs lattes de bois au plancher du salon.

[105] Ici le Bénéficiaire a pu nous montrer que l'extrémité d'une seule latte de bois dépassait les autres planches avoisinantes. Ce dépassement n'était pas perceptible à l'œil, seul au flatté du plancher, une des deux extrémité d'une planche pouvait paraître d'un niveau différent.

[106] Ce différent nivellement imperceptible à l'œil et à peine perceptible au toucher selon mon appréciation des faits du droit et de la jurisprudence ne constitue pas une malfaçon. Je ne peux donc donner suite à ce poste de réclamation et pour cette raison, je maintiens la décision de l'Administrateur.

11. Certains arbustes à remplacer à la haie de cèdres.

[107] Je réitère, tel que si ici récités au long, mes commentaires du point 14, dossier partie commune et pour cette raison, je maintiens la décision de l'Administrateur.

12. Infiltration d'eau à la toiture occasionnant des dommages au fini intérieur.

[108] Ce poste de réclamation a été jumelé, entre autre, aux points 1 et 2 du dossier partie commune. Je réitère tel que si ici réécités au long, mes commentaires des paragraphes [19] à [22] supra.

13. Conduits d'air à corriger à la cuisine et à la salle de bain.

[109] À l'issu d'une discussion sur ce sujet, un règlement est intervenu, et l'Entrepreneur s'engage à poser et/ou autrement installé un couvert (présentement absent) aux conduits d'air à la cuisine et à la salle de bain. Je constate le règlement obtenu et n'aurais donc pas à statuer sur ce poste de réclamation.

14. Porte de la chambre à coucher principale endommagée.

[110] Depuis la décision du 12 décembre 2005, ces travaux ont été adressés par l'Entrepreneur, le Bénéficiaire s'en est déclaré satisfait, je n'aurai donc pas à statuer sur ce poste de réclamation.

15. Insonorisation entre les unités.

[111] Je réfère ici à mes commentaires sur le point 22 du dossier Partie Commune (paragraphes [59] et suivants), tel que si ici réécités au long.

**16. Marches au balcon extérieur endommagées;
17. Vise manquante à la porte d'entrée avant;
18. Main courante déficiente au premier plancher.**

[112] Le Bénéficiaire réitère qu'il abandonne et/ou se désiste des ces demandes de réclamation pour les points 16 à 18, inclusivement.

[113] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs et vu que les Bénéficiaires-appelants ont obtenu gain de cause sur au moins un des aspects de leurs réclamations, les coûts de l'arbitrage seront partagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

[114] En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie, seront partagés entre l'Entrepreneur, pour cinquante pourcent (50%) et l'Administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ, pour cinquante pourcent (50%), du coût du présent arbitrage.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

DÉCLARE que les deux (2) demandes pour soumettre le différend à l'arbitrage furent formulées avant l'expiration du délai de trente (30) jours de la réception des décisions (supplémentaires, traduites ou autres);

REJÈTE l'objection préliminaire quant à la recevabilité de l'appel (demande d'arbitrage);

MAINTIENT la décision de l'Administrateur dans le dossier 090512, Partie Commune, sur les points 3, 4, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20 et 22;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur dans le dossier 053105, Partie Privative, sur les points 3, 7, 8, 9, 10, 11 et 15;

CONSTATE que certains travaux ont été faits et que les Bénéficiaires en sont satisfaits, du moins, quant aux points 5, 8, 9, 10 et 16 de la décision 090512, Partie Commune;

CONSTATE que certains travaux ont été faits et que les Bénéficiaires en sont satisfaits, du moins, quant aux points 2, 6, 14, 16, 17 et 18 de la décision 053105, Partie Privative;

ORDONNE à l'Entrepreneur de corriger l'aspect cosmétique de la vallée du toit (solin de noue) de la toiture de l'unité 2217 (*in fine* point 1, décision 090512, Partie Commune);

ORDONNE à l'Entrepreneur de vérifier l'état (inspection visuelle) des différentes composantes du toit sous la laine, le gypse, les éléments de bois, de charpente et des cloisons sous la toiture du 2217, 2205 et 2213 et d'émettre un constat quant à la présence et/ou absence de moisissure (*in fine* points 1 et 2, décision 090512, Partie Commune).

ORDONNE à l'Entrepreneur d'apporter les correctifs requis (crépissage) à l'ouverture visible du haut du mur de fondation, du côté gauche de la porte d'entrée du garage (*in fine* point 6, décision 090512, Partie Commune).

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder à l'application d'un apprêt au zinc, principalement au bout de la cornière située au-dessus de la descente de garage (*in fine* point 7, décision 090512, Partie Commune).

ORDONNE à l'Entrepreneur d'obtenir la confirmation écrite que les travaux faits au niveau de la séparation du coupe-feu aux entre-toits sont conformes avec le Code National du Bâtiment (*in fine* point 11, décision 090512, Partie Commune).

ORDONNE à l'Entrepreneur et à l'Administrateur solidairement d'installer des moulures de finition (plinthes) au bas des murs de garage (*in fine* point 15, décision 090512, Partie Commune);

ORDONNE à l'Entrepreneur de confirmer par écrit que la porte de garage rencontre (ou non) les exigences de résistance au feu prévues au Code National du Bâtiment;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'adresser les derniers travaux de peinture aux plafonds, occasionnés par des infiltrations d'eau au toit à l'unité 2217 (*in fine* point 1, décision 053105, Partie Privative);

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder à « ragrafer » le tapis installé aux corridors du 2^e étage de l'unité 2217 (*in fine* point 4, décision 053105, Partie Privative).

ORDONNE à l'Entrepreneur de corriger la zone en haut de la porte de garage de l'unité 2217 et de compléter la finition tel que le fini adjacent (*in fine* point 5, décision 053105, Partie Privative).

ORDONNE à l'Entrepreneur la pose et/ou installation d'un couvert aux conduits d'air à la cuisine et à la salle de bain (*in fine* point 13, décision 053105, Partie Privative);

ORDONNE à l'Entrepreneur de se conformer à la présente décision à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours ouvrables (n'incluant pas les jours prévus pour les vacances (été 2006) de la construction) 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 6 juin 2006

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, sweeping stroke that forms a shape resembling a 'J' or a similar character, followed by a horizontal line.

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI