

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

Entre

Syndicat des copropriétaires, ROCHE Condominiums
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

Les Constructions Chapam inc.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualité d'administrateur
provisoire du plan de garantie de La Garantie Abridat inc.
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier Abridat : 16-057 JP 330616-1

No dossier GAJD : 20160203

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour les Bénéficiaires : Me Clément Lucas (De Grandpré Joli-Cœur)

Pour l'Entrepreneur : Me Pascal Plouffe (De Chantal D'Amour Fortier)

Pour l'Administrateur : Me Julie Parenteau (Contentieux des garanties
Abridat/GMN)

Dates d'audience : les 20, 21 juin 2017 et 29 août 2017

Lieu d'audience : Contentieux des garanties Abridat/GMN
7333, place des Roseraies
Anjou (Québec)
H1M 2X6

Date de la décision : le 12 octobre 2017

Chronologie :

14 août 2014 : Réception des parties communes (pièce A-3)

5 mars 2015, 7 avril 2015 et 11 mai 2015 : Réception par l'Administrateur de trois (3) lettres de dénonciation des Bénéficiaires sur des points du rapport de réception des parties communes, rédigé par la firme Cossette & Touchette inc., adressées à l'Entrepreneur (pièces A-4, A-5 et A-8).

11 mai 2015 : Réception par l'Administrateur de la Demande de réclamation des Bénéficiaires (formulaire Abridat) (pièce A-9)

29 juin 2015 : Demande par l'Administrateur à l'Entrepreneur d'intervenir, et de préciser dans les 15 jours les mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par les Bénéficiaires (pièce A-10)

3 novembre 2015: Inspection du bâtiment par l'Administrateur (pièce A-11)

1^{er} février 2016 : Rapport d'inspection et décision de l'Administrateur (pièce A-11).

2 mars 2016 : Accusé de réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage du 29 février 2016 de la part des bénéficiaires et désignation de l'arbitre par GAJD

3 mars 2016 : Réception par GAJD de la demande d'arbitrage de la part de l'entrepreneur.

5 mars 2016 : Désignation du même arbitre par GAJD

1 avril 2016 : Réception par le tribunal arbitral du cahier des pièces de l'Administrateur (pièces « A »).

15 avril, 30 juin, 22 août, 3 octobre, 15 novembre et 16 décembre 2016 : Conférence préparatoire

19 août 2016 : Réception des pièces « B » des Bénéficiaires qui comprend le rapport d'expertise d'Enerset Consultants du 16 août 2016

12 septembre 2016 : Réception de la pièce B-9 des Bénéficiaires : le rapport d'expertise de SoftdB de mai 2016

26 mai 2017 : Transmission de l'avis d'audience aux parties.

29 mai 2017 : Réception d'un cahier de déclarations sous serment des Bénéficiaires

20 et 21 juin 2017 : Visite du bâtiment et audience

21 juin 2017 : Désistement de l'Entrepreneur quant à sa réclamation

29 août 2017 : Plaidoiries

INTRODUCTION

[1] La propriété du Syndicat des copropriétaires, Roche Condominiums (les Bénéficiaires) est située au 6410, rue De la Roche à Montréal. Ce bâtiment est constitué d'une structure de trois (3) étages reposant sur l'enceinte d'un garage au niveau sous-sol. Il comprend 14 unités d'habitation et deux unités commerciales, ainsi que 9 unités de stationnement, 15 cases de rangement et 2 espaces de rangement pour les unités commerciales, situées au sous-sol (pièce A-1).

[2] Le rapport de réception des parties communes du bâtiment préparé par Cossette & Touchette inc. daté du 30 septembre 2014 indique que l'inspection préalable à la réception des parties communes de la copropriété, effectuée conjointement par le professionnel choisi par les Bénéficiaires, la firme Cossette & Touchette inc., l'Entrepreneur et le syndicat, a eu lieu le 14 août 2014 (pièce A-3). Ce rapport décrit plusieurs observations faites pendant l'inspection et les présentes par points, et qualifie chacune d'elle soit comme « Dérégulation au Code de construction du Québec » ou soit comme « Déficience ».

[3] Les 23 février, 31 mars et 5 mai 2015, les Bénéficiaires transmettent à l'Entrepreneur avec copie conforme à l'Administrateur : «... *la liste des dénonciations sur lesquelles nous ne nous entendons pas et pour lesquelles nous désirons ouvrir un dossier de réclamation auprès de la garantie...* », en lien avec les points indiqués dans le rapport de réception des parties communes de Cossette et Touchette (pièces A-4, A-5 et A-8).

[4] Le 11 mai 2015, l'Administrateur reçoit la Demande de Réclamation de la part des Bénéficiaires portant sur les parties communes (pièce A-9).

[5] Le 3 novembre 2015, en application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »), l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur inspecte le bâtiment en présence des représentants des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur. Le 1^{er} février 2016, il rend sa décision sur 25 points réclamés par les Bénéficiaires (dossier 330616-1) (la « **Décision** ») (pièce A-11).

[6] Dans la Décision de l'Administrateur, il accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires à l'égard des points nos 1 à 8 et ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans un délai de 45 jours de la réception de la Décision, et ne considère pas les demandes des Bénéficiaires, numérotés points 9 à 23. N'ayant pas pu constater les points 24 et 25, l'inspecteur conciliateur convient de les revoir plus tard si les problèmes dénoncés se manifestent de nouveau et que les Bénéficiaires les dénoncent par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur avant le 30 juin 2016.

[7] Le 29 février 2016, les Bénéficiaires font appel des points n° 10, n° 11 et n° 14 de la Décision de l'Administrateur du 1^{er} février 2016 (pièce A-12).

[8] Le 3 mars 2016, l'Entrepreneur fait appel des 8 points accueillis par l'Administrateur dans sa Décision (pièce A-14). Ce litige fait l'objet d'une autre décision arbitrale rendue par la soussignée (dossier GAJD no. 20160403).

[9] Un dernier point « fixation de la sortie de la hotte » a été ajouté par la suite, car il avait été constaté par les parties lors de l'inspection du 3 novembre 2015 et suivi par une dénonciation par courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur. L'Administrateur a émis un *addenda* à sa Décision le 28 novembre 2016, dans lequel il ne donne pas suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires. Le 16 décembre 2016, le procureur des Bénéficiaires informe le Tribunal qu'ils ne contesteront pas ce point de la Décision de l'Administrateur.

[10] Les Bénéficiaires ont avisé la soussignée que les points 24 et 25 ne sont plus en litige.

[11] Le 16 décembre 2016, les dates du présent arbitrage et de l'arbitrage qui concerne les 3 points contestés par les Bénéficiaires, sont fixées aux 20 et 21 juin 2017, de concert avec les parties et leurs procureurs, les parties ayant convenu de se rencontrer au printemps 2017 pour tenter de s'entendre sur les solutions à apporter le cas échéant pour résoudre certains points en litige qui étaient d'ordre mineur.

[12] Lors de la visite des lieux le 20 juin 2017, les procureurs des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur ont confirmé à la soussignée que les parties n'avaient réussi à s'entendre sur aucun des points en litige.

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

[14] Par ailleurs, les parties ont accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition.

VALEUR DU PRÉSENT LITIGE

[15] Je retiens l'évaluation de 22 200 \$ par l'Administrateur, pour les mesures correctives telles qu'appert des allégations faites par les Bénéficiaires au sujet des points de n° 10, n° 11 et n° 14, car elle me paraît raisonnable.

FAITS PERTINENTS

[16] Le 2 mars 2016, GAJD accuse réception de la demande des Bénéficiaires, qui font appel des points suivants de la Décision de l'Administrateur datée du 1^{er}

février 2016 (pièce A-11) – ci-dessous la numérotation des points apparaissant dans le rapport de réception des parties communes apparaît entre parenthèses:

- Point n° 10 : Résistance au feu de la toiture supportant la terrasse au toit (3.8)
- Point n° 11 : Bruits en provenance de la terrasse au toit située au-dessus des unités 303 et 304 (3.9)
- Point n° 14 : Sortie d'éclairage non fonctionnelle à droite de la porte de garage

[17] Pour les points 10 et 11, l'Administrateur conclut ainsi dans sa Décision :

« ...nous sommes en présence de situations qui étaient apparentes et décelables au moment de la réception.

Bien que celles-ci aient été dénoncées par écrit conformément aux exigences de l'article 27.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou aux normes applicables.

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

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

Par conséquent, en l'absence de vice et de malfaçon, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points. »

[18] Ainsi, l'Administrateur avait conclu dans sa Décision qu'il n'était pas en mesure d'établir que l'Entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou aux normes applicables.

[19] Pour le point 14, l'Administrateur rejette la demande des Bénéficiaires, car il n'a pas pu observer le problème.

Décision intérimaire

[20] Le 29 mai 2016, les Bénéficiaires ont transmis à la soussignée et aux parties 16 déclarations sous serment des copropriétaires du bâtiment, qu'ils entendaient utiliser lors de l'arbitrage débutant le 20 juin 2016. Ces déclarations portaient sur les trois (3) sujets suivants : les bruits en provenance de la terrasse (point de la Décision, contesté par les Bénéficiaires), la température élevée en été

à l'intérieur du garage (point de la Décision, contesté par l'Entrepreneur¹) et la date de fin des travaux.

[21] L'Administrateur et l'Entrepreneur se sont opposés au dépôt de ces nouveaux documents.

[22] Quant aux deux (2) premiers sujets, qui font l'objet des points 6 et 11 de la Décision, la soussignée a proposé aux parties que trois (3) des copropriétaires viennent témoigner à ce sujet lors de l'arbitrage, au lieu du dépôt des déclarations auquel s'objectaient l'Administrateur et l'Entrepreneur. Les parties ont accepté cette proposition.

[23] Quant au 3^e sujet, la date de fin des travaux, les Bénéficiaires demandaient que cette date fasse l'objet d'un nouveau point de l'arbitrage, car selon eux « *Les copropriétaires n'ont pas reçu l'avis de fin des travaux conformément au plan de garantie...* ».

[24] Après avoir écouté les arguments des Bénéficiaires, et de l'Administrateur appuyés par l'Entrepreneur, et avoir consulté les autorités soumises par les parties, la soussignée a rejeté cette demande à l'effet que la date de fin des travaux fasse l'objet d'un nouveau point du présent arbitrage. Le motif étant qu'aucun argument et aucune conclusion de la Décision de l'Administrateur ne réfère à la date de fin des travaux. La Décision traite de points dénoncés par les Bénéficiaires en conformité à l'article 27 du Règlement qui se lit :

« 27. La garantie d'un plan dans le cas d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

... »

[25] Ce paragraphe fait référence à la date de réception de la partie privative ou des parties communes du bâtiment, et non pas à la date de fin des travaux. Par ailleurs, ni les Bénéficiaires ni l'Entrepreneur, ni l'Administrateur n'a mis en cause, ni ont-ils invoqué de confusion, quant à la date de réception des parties communes figurant au rapport de réception des parties communes préparé par Touchette & Cossette (pièce A-3).

**ENGAGEMENT DE L'ENTREPRENEUR À CORRIGER LE POINT N^o 14 :
SORTIE D'ÉCLAIRAGE NON FONCTIONNELLE À DROITE DE LA PORTE DE
GARAGE**

[26] Le 20 juin 2017, lors de la visite des lieux qui a précédé l'audition d'arbitrage, Gabrielle Manseau, une des copropriétaires du bâtiment, a expliqué aux parties et au Tribunal que l'œil magique de l'éclairage extérieur au-dessus du

¹ Dossier GAJD no. 20160403

garage n'a jamais fonctionné, et ce même après avoir changé l'ampoule. Par conséquent l'éclairage ne s'allume pas lorsqu'il fait sombre.

[27] Le 21 juin 2017, le second jour de l'arbitrage, le procureur de l'Entrepreneur a informé le Tribunal et les parties que l'Entrepreneur s'engage à faire corriger le problème par un entrepreneur spécialisé en électricité, et ce au plus tard le 1^{er} novembre 2017.

[28] Le Tribunal prend acte que l'Entrepreneur corrigera l'éclairage extérieur et le rendra fonctionnel au plus tard le 1^{er} novembre 2017.

ANALYSE ET LA DÉCISION SUR LES POINTS N^o 10 et N^o 11

[29] Il y a lieu de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la loi et le Règlement. La Loi sur le bâtiment² (ci-après la Loi) impose aux entrepreneurs généraux l'obligation de détenir une licence qu'ils ne peuvent obtenir qu'à certaines conditions, dont l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations, prescrite également par l'article 6 du Règlement.

[30] Le Règlement est d'ordre public³. 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 bénéficiaire de la garantie et il prévoit la procédure s'appliquant à toutes réclamations faites en vertu du plan.

[31] C'est dans ce cadre législatif et réglementaire que l'arbitre doit analyser la demande d'arbitrage. Ainsi, l'arbitre ne peut intervenir que si preuve lui est faite d'un manquement de l'entrepreneur à ses engagements contractuels ou à ses obligations légales de construire un bâtiment exempt de malfaçon, vice caché ou vice majeur de conception ou de construction.

[32] Dans le cas présent, le bénéficiaire étant les demandeurs, le fardeau de la preuve des vices et malfaçons allégués leur incombe.

Point n^o 10 : Résistance au feu de la toiture supportant la terrasse au toit (3.8)

[33] Le bâtiment est pourvu d'une terrasse publique en bois mesurant environ 750 pieds carrés située au milieu du toit. La terrasse recouvre près de 15 % de la surface du toit (pièce B-2). Elle se trouve directement au-dessus d'une partie des unités d'habitation nos. 301, 304 et 306 de l'immeuble⁴.

² L.R.Q., c.B-1.1

³ Article 3,4,5, 105, 139 et 140 du Règlement.

⁴ Selon dessin de la terrasse par Cossette & Touchette sur un extrait des plans d'architecture par Cossette & Touchette, page 10 de la pièce B-7

[34] Dans son rapport de réception des aires communes du 30 septembre 2014, Cossette & Touchette écrit au point 3.8 *Section de toiture* ⁵:

« 3.8 – *Dérogation au Code de construction – paragraphe 9.10.8.7.1)*

Toiture – La section de la toiture supportant la terrasse devrait être construite comme séparation coupe-feu ayant le même degré de résistance au feu que les planchers de l'immeuble. »

[35] Dans sa Décision du 1^{er} février 2016 (pièce A-11), l'Administrateur indique à ce sujet:

« *Nous n'avons pas été en mesure de constater la composition des plafonds.*

L'entrepreneur soutient qu'elle est conforme aux plans et qu'il n'y a pas d'exigence de séparation coupe-feu au niveau de la toiture, même s'il y a une terrasse commune. »

[36] Suite à la Décision de l'Administrateur, les Bénéficiaires ont mandaté Cossette & Touchette de préparer un rapport complémentaire (pièce B-7).

[37] Francis Toucher est technicien en chef de la firme. Il a une formation en gestion des établissements et en conception de base en mécanique du bâtiment.

[38] Afin de préparer ce rapport, Francis Boucher a été sur les lieux et a pratiqué une ouverture dans le plafond de l'unité d'habitation 304 pour pouvoir constater la composition réelle du plafond se trouvant en dessous de la terrasse. Il a également examiné certains éléments sur la toiture. Ce rapport est signé par Francis Boucher et par Réjean Touchette. Les parties ont accepté que Francis Boucher témoigne seul sur le contenu du rapport à l'arbitrage.

[39] Francis Boucher témoigne que :

- 1) Le paragraphe 9.10.8.7 1) du Code de construction du Québec en vigueur⁶ (ci-après appelé le Code du bâtiment ou le CNB) exige qu'« *Une partie du toit qui supporte un usage soit construite comme une séparation coupe-feu ayant un degré de résistance au feu conforme au tableau 9.10.8.1.* » Pour une habitation (Groupe G) de 3 étages, le tableau indique 45 minutes minimum comme critère de résistance au feu pour les éléments du bâtiment.
- 2) La composition du plafond sur les plans d'architecture « émis pour construction » qu'il a consultés s'apparente au détail F8c du tableau A-

⁵ Page 36 de la pièce A-3

⁶ Le Code de construction du Québec désigne le Chapitre 1 - Bâtiment, et Code national du bâtiment - Canada 2005 (modifié)

9.10.3.1B du Code de construction, et cette composition offre une résistance au feu de 45 minutes.

- 3) La composition réelle du plafond s'apparente plutôt au détail F3b du tableau A-9.10.3.1B du Code du bâtiment qui selon lui, n'offre pas de résistance au feu, car un tiret apparaît au lieu d'un nombre dans la colonne « Degré de résistance au feu » du tableau.
- 4) Le plafond du dernier étage n'est pas construit conformément aux plans d'architecture, à savoir les panneaux de gypse sont supportés par des fourrures de bois alors que les plans montrent les panneaux de gypse supportés à l'aide de barres résilientes 5/8 de pouce.

[40] Anne Delage a témoigné au lieu du conciliateur ayant rendu la Décision, ce dernier n'étant plus à l'emploi de l'Administrateur. Mme Delage, T.P. est membre de l'Ordre des technologues du Québec. Elle agit en tant que conciliateur pour Abrisat et GMN depuis plusieurs années. Auparavant, elle a agi dans le milieu municipal, en tant qu'inspectrice en bâtiment et environnement, et responsable du service d'urbanisme, puis en tant que formatrice en urbanisme et en environnement.

[41] Anne Delage a pris connaissance de la Décision, a visité le bâtiment et a observé l'ouverture dans le plafond de l'unité no 304. Elle affirme que pour les raisons suivantes, elle aurait pris la même décision que son prédécesseur, c'est-à-dire qu'elle n'aurait pas accepté cette demande des Bénéficiaires, car à son avis:

- 1) La section « Définition » du Code du bâtiment entend que le mot « usage » décrit la vocation du bâtiment, et non pas un usage particulier des occupants. Par conséquent, le paragraphe 9.10.8.7 1) du CNB auquel fait référence Francis Boucher, ne s'applique pas, et par ricochet, l'exigence de 45 minutes de résistance au feu ne s'applique pas non plus.
- 2) L'interprétation faite par Francis Boucher du tiret dans la colonne du tableau A-9.10.3.1B, à l'effet que cela veuille dire que la résistance au feu est nulle, est erronée.
- 3) La composition réelle du plafond s'apparente plutôt au détail R1 du tableau A-9.10.3.1B du Code du bâtiment, qui attribue à cet ensemble une résistance au feu de 45 minutes minimum.

[42] Lors des plaidoiries, les Bénéficiaires soulignent que le plan cadastral montre clairement que la structure sous-jacente au toit-terrasse correspondant aux parties communes de l'immeuble (pièce A-1).

Le toit doit-il avoir 45 minutes de résistance au feu ?

[43] Aussi bien Francis Boucher que Anne Delage réfèrent au Code du bâtiment en vigueur à l'époque de la construction, pour expliquer leur point de vue et leurs conclusions.

[44] M. Boucher écrit dans son rapport (pièce B-7) que le paragraphe 9.10.8.7 1) du Code du bâtiment stipule qu'« *une partie du toit qui supporte un usage soit construite comme une séparation coupe-feu ayant un degré de résistance au feu conforme au tableau 9.10.8.1.* »

[45] M. Boucher et Mme Delage offrent deux explications différentes au terme « usage » employé par le CNB.

[46] La section 1.4.1.2 *Termes définis* du CNB explique la signification donnée aux mots et expressions en italique du code (reproduits ci-dessous en gras). Là il est indiqué que (pièce A-16) :

« **Usage (occupancy)** : utilisation réelle ou prévue d'un **bâtiment**, ou d'une partie de **bâtiment**.

Usage principal (major occupancy) : usage dominant, réel ou prévu d'un bâtiment, ou d'une partie de bâtiment, et qui comprend tout usage secondaire qui en fait intégralement partie. Dans le CNB, les bâtiments sont classés comme suit selon leur **usage principal** :

...

A4 – **Établissement de réunion** où les occupants sont rassemblés en plein air.

... »

[47] Le Tribunal en déduit que pour le CNB, un bâtiment peut avoir un usage dominant et des parties du bâtiment peuvent avoir des usages secondaires. Un endroit où les occupants peuvent se rassembler en plein air constitue un usage, principal ou secondaire, pour le CNB.

[48] Le Tribunal en conclut en l'instance que la terrasse sur le toit a l'usage secondaire d'un lieu de rassemblement pour les occupants de l'immeuble et leurs invités. Par conséquent, en vertu du paragraphe 9.10.8.7 1) du CNB, le toit/plafond entre la terrasse et les unités d'habitation du 3^e étage doit être construit comme une séparation coupe-feu et selon le tableau 9.10.8.1, sa résistance au feu doit être de 45 minutes au minimum.

La composition actuelle du toit fournit-elle 45 minutes de résistance au feu ?

[49] Francis Boucher et Anne Delage réfèrent à deux assemblages différents du tableau A-9.10.3.1B du CNB, afin de déterminer la résistance au feu requise pour la composition réelle du plafond entre le 3^e étage et la terrasse.

[50] Francis Boucher se réfère à l'assemblage F3b « Type de plancher, de plafond ou de toit », pour lequel il y a un tiret dans la colonne « Degré de résistance au feu », et en conclut que cet assemblage n'a aucune résistance au feu (pièce B-7.1).

[51] Mais voici ce qu'indique le CNB quant à la signification du tiret ⁷:

« Lorsqu'on ne disposait pas assez d'information comparative sur un ensemble pour lui contribuer un degré de résistance au feu avec confiance, aucune valeur (tiret) n'a été inscrite dans cette colonne des tableaux. Indiquant que cette valeur devra être déterminée par d'autres. Des travaux ont été planifiés pour recueillir une bonne partie de cette information supplémentaire. »

[52] Ainsi, le tiret spécifié pour le détail F3b ne veut pas dire que l'assemblage n'a aucune résistance au feu, mais que sa valeur de résistance n'a pas encore été déterminée.

[53] Mme. Delage réfère à l'ensemble R1 « Fermes de toit en bois » qui indique un degré de résistance au feu est de 45 minutes minimum (pièce A-15).

[54] Le Tribunal convient que ces deux assemblages possèdent certaines des caractéristiques du plafond réel observé sur les lieux; le détail F3b indique « avec matériau absorbant dans les vides » et « plâtre de type X de 15,9 mm », et le détail R1 indique « fermes en bois espacés d'au plus 600 mm entre axes » et « 1 plaque de plâtre de type X de 15,9 mm) ». Au sujet de l'espacement des fermes de bois (l'ouverture pratiquée dans le plafond ne permet pas de constater l'espacement réel), François Bramucci, chargé de faire le suivi des travaux correctifs pour l'Entrepreneur après la réception des parties communes, a témoigné que l'espacement habituel des fermes de bois est de 600 mm. Il ne pouvait toutefois confirmer quel était l'espacement réel, puisqu'il n'était pas présent lors de la construction.

[55] Étant donné que l'assemblage R1 possède aussi des caractéristiques du plafond réel, et que selon le CNB la R1 a une résistance au feu de 45 minutes minimum, le Tribunal en conclut que l'assemblage du plafond réel séparant les unités d'habitation du 3^e étage de la terrasse, possède la résistance au feu de 45 minutes minimum requis par le CNB.

La seule non-conformité de la construction aux plans d'architecture donne-t-elle ouverture à réclamation par les Bénéficiaires ?

[56] Francis Boucher mentionne dans son rapport (pièce B-7) et lors de son témoignage que l'Entrepreneur n'a pas construit le plafond du dernier étage selon la coupe type montrée aux plans d'architecture « pour construction ».

[57] Lors des plaidoiries, les Bénéficiaires ont présenté qu'ils ont droit de tenir pour acquis que l'immeuble dont ils se portent acquéreurs une fois complété sera conforme aux plans et devis et au Code du bâtiment.

⁷ Pièce B7.2, second paragraphe de la Section A-9.10.3.1 du CNB 2005

[58] L'Administrateur souligne que l'engagement auquel est lié l'Entrepreneur et l'Administrateur en lieu de caution et qui se trouve à l'annexe II du Règlement dicte:

« *L'entrepreneur s'engage :*

1° à respecter les critères d'adhésion requis par l'administrateur conformément aux exigences prévues dans un règlement de la Régie du bâtiment du Québec portant sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

2° à dénoncer à l'administrateur le dépôt d'un avis d'intention ou d'une proposition à l'égard d'une personne insolvable, fait en vertu de l'article 65.1 de la Loi sur la faillite et insolvabilité (L.R.C. 1985 c. B-3);

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

4° sans restreindre la responsabilité qui est sienne en vertu des lois au Québec, à respecter la garantie lui incombant en vertu du plan de garantie approuvé par la Régie et, le cas échéant, à parachever les travaux ou à réparer les vices et malfaçons couverts par la garantie et ce, dès que l'Administrateur est d'avis qu'une réclamation est fondée, sauf au cas de contestation;

5° à indemniser l'administrateur pour toute perte encourue ou à rembourser tout déboursé qu'il aura effectué suite à son défaut d'honorer la garantie lui incombant en vertu du plan de garantie;

... »

Souligné ajouté

[59] L'Administrateur souligne également que les plans d'architecture « émis pour construction » ne font habituellement pas partie des ententes conclues à l'acte de vente signé par les entrepreneurs et les acheteurs d'unités de condominium. Elle ajoute que la jurisprudence majoritaire est à l'effet que « ...les plans à eux seuls sont insuffisants pour créer une obligation contractuelle »⁸.

[60] À cet égard j'ai également pris connaissance d'autres jurisprudences qui font mention des plans et devis de construction, ainsi que la preuve factuelle présentée au Tribunal.

[61] Les contrats de vente n'ont pas été soumis en preuve au Tribunal, ni l'historique sur les plans et détails de construction du projet ou sur les ententes qu'ont pu intervenir entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires à cet égard.

[62] La preuve présentée au Tribunal indique que les futurs copropriétaires se sont vu remettre par l'Entrepreneur, avant la signature de l'acte de vente et en conformité à l'article 1788 du Code civil du Québec, une note d'information et annexes, incluant un plan d'implantation du bâtiment, un plan de la toiture avec terrasse, un plan du sous-sol, et deux plans montrant la disposition et les

⁸ Syndicat de la Copropriété du 1183 rue des Montérégiennes, appartement A.B.C. Repentigny et CSR Construction 2004 inc. et la Garantie Habitation du Québec inc. Soreconi 110208001, Me France Desjardins, arbitre, par 66.

dimensions des pièces des unités d'habitation, et le sommaire d'un devis descriptif de 1 ½ page (pièce B-2).

[63] En l'espèce, la preuve faite ne permet pas de conclure à l'existence d'une obligation contractuelle de l'Entrepreneur de construire selon les plans d'architecture « émis pour construction » qu'a consultés M. Boucher, et le Tribunal en vient à la conclusion que la garantie ne couvre pas le fait que les travaux adhèrent ou pas à ces plans.

[64] En conclusion, le Tribunal maintient la Décision de l'Administrateur portant sur le point 10 : « Résistance au feu de la toiture supportant la terrasse au toit (3.8) », car la preuve prépondérante est à l'effet que :

- la résistance au feu de 45 minutes minimum est requise par le CNB
- la résistance au feu de 45 minutes minimum a été respectée
- la preuve ne permet pas de conclure à l'existence d'une obligation contractuelle de l'Entrepreneur de construire selon les plans d'architecture « émis pour construction ».

Point n° 11 : Bruits en provenance de la terrasse au toit située au-dessus des unités 303 et 304 (3.9)

[65] Les copropriétaires ont aménagé sur la terrasse des chaises et des tables d'extérieure ainsi qu'un barbecue au propane.

[66] Pour ce point, l'Administrateur écrit dans sa Décision (pièce A-11):

« Les occupants des deux unités situées directement sous la terrasse se disent incommodés par des bruits de pas et de déplacement de chaises par les personnes utilisant la terrasse commune.

Nous avons pu constater que le pontage de la terrasse est déposé sur des coussins de caoutchouc conformément aux règles de l'art.

L'entrepreneur soutient qu'il s'agit de bruits d'impact, pour lequel il n'existe aucune norme applicable dans le CNB. »

[67] Le 21 juin 2017, le second jour de l'arbitrage, trois (3) des copropriétaires, Perrine Ferré (unité 106), Patrick Tisserand (unité 304) et Gabrielle Manseau (unité 302), ont témoigné à l'effet que :

- L'Entrepreneur leur avait présenté le projet comme étant « de qualité supérieure » (dépliant publicitaire du projet, pièce B-1);
- La note d'information qui leur a été fournie avant l'achat indique qu'il y aurait du « béton acoustique entre les niveaux »;

- La terrasse sur le toit était un élément important dans leur décision d'achat;
- Lorsqu'il/elles ont procédé à l'achat de leur fraction du bâtiment (respectivement les 20 décembre 2013 et le 13 février 2014)⁹, la terrasse n'était pas construite et ne le sera qu'au printemps 2014;
- L'insonorisation de l'immeuble est globalement satisfaisante, mais les copropriétaires habitant au 3^e étage se sont plaints des bruits sur la terrasse dès la première assemblée des copropriétaires, le 2 avril 2014;
- Pour répondre à ces plaintes, les copropriétaires ont établi des règles d'usage restrictives pour la terrasse, à savoir seulement deux (2) copropriétaires et deux (2) de leurs invités peuvent faire usage de la terrasse simultanément;
- Les copropriétaires du 3^e étage ne sont pas incommodés par les sons aériens de la terrasse (les voix des personnes qui conversent sur la terrasse); ce sont les bruits d'impact qu'ils entendent et qui les dérangent.

[68] Suite à la Décision de l'Administrateur, les Bénéficiaires ont mandaté la firme Soft dB de mesurer les bruits d'impacts sur la terrasse et de préparer un rapport (la pièce B-9). Le signataire du rapport, Marc Poirier, ingénieur, est venu témoigner à titre d'expert sur les sons.

[69] Marc Poirier possède une maîtrise en génie mécanique avec spécialisation en analyse vibratoire de machines tournantes. Il est à l'emploi de la firme SoftdB depuis 4 ans. Ses champs d'expertise comprennent l'analyse d'impact sonore environnemental, bruit routier et bruit industriel, analyse, calcul, simulation et recommandation en acoustique architecturale.

[70] Lors de la visite des lieux qui a précédé l'arbitrage, la soussignée a pu constater que lorsqu'on se situe dans la cuisine et salle à manger de l'unité d'habitation 304, on entend les bruits des pas des personnes marchant sur le toit et le déplacement des meubles sur la terrasse.

[71] Marc Poirier a expliqué d'emblée qu'il y a deux types de sons ou bruits, le son aérien (les voies, le bruit des voitures qui circulent dans la rue, etc.) et les bruits d'impact, soit de « choc ». Il existe des méthodes pour mesurer les bruits d'impact et d'autres pour mesurer le son aérien. Les bruits d'impact peuvent être mesurés dans des endroits clos ou en plein air (comme sur la terrasse), et les sons aériens ne peuvent être mesurés que dans des endroits fermés (comme une pièce fermée d'une habitation). Ainsi, dans le cas présent, seuls les bruits d'impacts peuvent être mesurés puisque le problème se situe sur la terrasse en plein air.

[72] Il explique qu'il n'y a aucune exigence formulée au CNB pour les bruits d'impact. Cependant le CNB recommande un indice IIC 55 ou supérieur pour les

⁹ Pièce B-4

ensembles plancher/plafond sans revêtement¹⁰. Cet indice mesuré « en laboratoire », se traduit par un indice AIIIC « mesuré sur place » de 5 points inférieure, « dû aux conditions de contournement du son par des propagations indirectes ».

[73] Marc Poirier ajoute que le Conseil national de Recherche du Canada (CNRC) recommande un seuil acceptable de AIIIC 50 ou supérieur pour les immeubles en collectif d'habitation¹¹, et la Société d'Hypothèque et de Logement (SCHL) recommande, pour une pratique exemplaire, un indice AIIIC 55 ou supérieur pour les revêtements planchers durs¹².

[74] Dans son rapport, Marc Poirier écrit :

« La norme AIIIC pour une transmission verticale fait l'objet de plusieurs recommandations. Du point de vue légal, il n'y a aucune exigence formulée au Code national du Bâtiment du Canada (CNBC)... ».

[75] Il a mesuré sur place l'indice de bruit d'impact AIIIC et conclut que :

« L'indice d'isolation au bruit d'impact AIIIC-47 a été mesuré sur l'assemblage séparant la terrasse de la cuisine du condo 304. Ce résultat est qualifié d'insuffisant en comparaison aux recommandations des différentes sociétés immobilières et du retour d'expérience chez Soft dB. En comparaison à la recommandation du code national du bâtiment, après considération pour la différence typique entre les tests AIIIC (en situ) et IIC (Laboratoire), l'assemblage-terrasse/plafond ne respecte pas la recommandation du Code national du bâtiment (≥ IIC 55, équivalent de ≥ AIIIC 50) ».

[76] Dans son rapport, Marc Poirier énumère les facteurs contributeurs à la mauvaise performance en isolation de bruits d'impacts de la terrasse :

« Typiquement, une augmentation de la masse de l'assemblage ou une augmentation de l'isolation entre les surfaces supérieures et inférieures du toit peut améliorer ses performances. En addition, une étude effectuée sur l'assemblage toit/plafond de l'unité 304 a également démontré que le plafond de l'unité n'avait pas de barres résilientes d'installées et que les panneaux de gypse étaient supportés par des fourrures de bois. Cet élément manquant par rapport au plan d'origine) pourrait nuire à l'isolation au bruit d'impact de l'assemblage. De plus, des contacts directs entre la structure de la terrasse et le toit ont également été observés. Ceci pourrait contribuer à la propagation des bruits d'impact. »

¹⁰ Conseil national de Recherche du Canada (2015). Code National de construction – Canada – Volume 2, Section A.9.11.1.1(1)

¹¹ CNRC (2001). Solution Constructive no 50 – Des critères en matière d'acoustique dans les bâtiments.

¹² SCHL (2003). Le point en recherche – Qualification du degré de confort acoustique dans les édifices multi-logements – Phase II

[77] Pour l'Administrateur, Anne Delage explique que le Code du bâtiment ne contient pas d'exigence quant aux bruits d'impact. Elle souligne que sur ce point, le rapport de réception des parties communes de Cossette & Touchette (pièce A-3) réfère à la norme du CNB pour le bruit aérien pour dire que l'Entrepreneur n'a pas respecté les normes en vigueur. Mais comme M. Poirier, elle dit que le bruit aérien ne peut être mesuré en plein air selon les méthodes standard de mesurage reconnues dans l'industrie.

[78] Elle rappelle que les tolérances comparatives de bruits d'impacts auxquelles Softdb fait référence sont des recommandations et non pas des normes et conclut que cette demande des Bénéficiaires ne peut donc pas être accordée par l'Administrateur.

[79] En l'espèce, la transmission des bruits aériens n'est pas problématique. Par contre, la transmission des bruits d'impact a été mise en lumière et le Tribunal doit décider si la situation dénoncée par les Bénéficiaires peut donner lieu à la garantie contre les malfaçons.

[80] Lors des plaidoiries, le procureur des Bénéficiaires a mentionné que selon le tableau A-9.10.3.1B du Code du bâtiment, le détail F3b auquel faisait référence Francis Boucher, a un niveau de son aérien de seulement 33 ICS et qu'il avait fait remarquer à Mme Delage que cet indice est inférieur au 50 ICS indiqué dans le Code du bâtiment. Mais le détail F3b discuté précédemment ne représente pas tous les éléments de l'assemblage réel, qui comprend les fourrures de bois, les matériaux recouvrant le toit et les matériaux de terrasse. Puis la terrasse n'est pas un endroit clos. La preuve sur l'indice de propagation du son aérien sur le toit n'a pas été présentée au Tribunal. D'une part, la preuve est à l'effet que c'est le bruit d'impact qui pose un problème, et que les copropriétaires n'entendent pas les bruits aériens (vois des personnes sur le toit).

[81] Les Bénéficiaires ont également avancé que l'Entrepreneur n'a pas suivi les plans d'architecture « pour construction. Sur ce point, le Tribunal en est venu à la conclusion en l'instance que les plans de construction ne font pas partie des obligations contractuelles de l'Entrepreneur (voir point no 10).

[82] Les Bénéficiaires plaide que l'indice des bruits d'impact mesuré sur place est inférieur aux mesures recommandées par le CNB et par le SCHL.

[83] À cet égard, le Tribunal retient que la position de l'Administrateur, et que reflètent les décisions d'autres arbitres dans de tels cas, à savoir que des recommandations ne peuvent constituer à eux seuls des règles de l'art.

[84] À ce sujet, je fais mien les propos de l'arbitre Me Michel A. Jeannot¹³

¹³ Santina Porco et James Miguel c. Les Projets Immobiliers Badalone (Soreconi 050628002)

« Malheureusement pour les Bénéficiaires, il appert que les critères d'isolation des bruits (édictees) par la SHCL 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 ... »

[85] Vu la documentation publicitaire de l'Entrepreneur sur le projet présenté aux acheteurs (pièce B-1) et leur témoignage, il est clair que les copropriétaires ont acquis leur unité d'habitation en croyant pouvoir se servir de la terrasse pendant les mois d'été sans contrainte majeure. Le Tribunal est étonné que l'Entrepreneur n'ait pas pris des mesures pour mieux insonoriser la terrasse, alors que cette terrasse était un incitatif pour les acheteurs ayant choisi de vivre dans ce quartier très urbain, et considérant que les solutions suggérées par Soft dB pour améliorer l'insonorisation aux bruits d'impact ne semblent pas requérir des sommes exorbitantes.

[86] Cependant les recommandations du CNB et de la SHCL ne constituent pas une exigence légale à laquelle l'Entrepreneur doit se conformer dans le contexte de la garantie.

[87] En résumé le Tribunal comprend la frustration des Bénéficiaires et est conscient qu'il existe un problème de bruits venant de la terrasse. Cependant le Tribunal ne peut recueillir la demande des Bénéficiaires, car ceux-ci ne m'ont pas démontré selon la prépondérance de la preuve que la décision de l'Administrateur est mal fondée et qu'elle doit être renversée.

POUR CES MOTIFS L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

ORDONNE que l'Entrepreneur pourvoie aux travaux correctifs requis afin de rendre fonctionnelle l'éclairage extérieur situé à la droite de la porte de garage, et ce au plus tard le 1er novembre 2017.

MAINTIEN la décision de l'Administrateur,

REJETTE la demande des Bénéficiaires.

Vu les articles 116 et 123 du Règlement, **ORDONNE** que l'Administrateur assure les frais du présent arbitrage.



Rosanna Eugeni, ing
Arbitre