

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

No dossier GAMM : 2019-09-21
No dossier GCR : 119063-4712
No Dossier DOYLE : 1600-039

ENTRE:

ÉQUIPE PAQUETTE INC.

et : (ci-après l'« Entrepreneur»)

SDC EXPRESS URBAIN, PHASE 2, BÂTIMENT A

et- (ci-après le « Bénéficiaire»)

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(ci-après l'«Administrateur»)

DEVANT L'ARBITRE : Me Jean Doyle

DATE : 16 novembre 2021

SENTENCE

Étaient présents :

Pour l'Entrepreneur : M. Francis Boucher
Pour les Bénéficiaires : M. Jean-Marc Filion
Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date d'audience : 19 octobre 2021

PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

Document(s) contractuel(s)

A-1 Déclaration de copropriété signée le 3 avril 2017;
A-2 Avis de fin de travaux signés le 1^{er} septembre 2018;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-3 En liasse, courriel de dénonciation transmis par le Bénéficiaire à l'Administrateur le 25 août 2020 auquel est joint :

- Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur;

A-4 : En liasse, courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 11 septembre 2020 et les preuves de remise auquel est joint :

- Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur déjà soumis en A-3;

- A-5 : En liasse, courriel de dénonciation transmis par le Bénéficiaire à l'Administrateur le 13 septembre 2020 auquel est joint :
- Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur à jour;
- A-6 : Courriel de dénonciation transmis par le Bénéficiaire à l'Administrateur le 26 octobre 2020;

Correspondances(s)

- A-7 : En liasse, courriel transmis le 22 octobre 2020 par le Bénéficiaire à l'Administrateur et à l'Entrepreneur relativement aux problèmes des portes patio auquel est joint :
- Chronologie du problème de glace dans les portes patio de 7 copropriétés différentes;
- A-8 : Échange de courriel transmis le 21 décembre 2020 par le Bénéficiaire à l'Administrateur et à l'Entrepreneur relativement aux problèmes des portes patio;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 3 mars 2021, le courriel de transmission de la décision, les preuves de remise à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire et la preuve de réception Postes Canada de l'Entrepreneur;
- A-10 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 9 avril 2021 auquel est joint :
- Demande d'arbitrage;
 - Lettre de nomination de l'arbitre;
 - Décision de l'administrateur déjà soumise en A-9;
- A-11 Curriculum vitae de Benoît Pelletier.
- A-12 Rapport d'inspection préreception daté du 13 avril 2019;

PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE

- B-1 Rapport de conclusion de Benoît Léveillé (4 février 2019);
- B-2 Rapport de service complété de Novatech (27-11-2018)
- B-3 Chronologie des actions du SDC pour le problème de bruit des climatiseurs;
- B-4 Rapport des constatations de portes gelées à l'unité #301;
- B-5 Date et nombre d'occupation des copropriétés pour la période du 31 décembre 2017 à 31 décembre 2019;
- B-6 Photos d'installations différentes des climatiseurs en 2017, 2018, 2019 et 2021;
- B-7 Photos des portes patio à différentes dates du 23 décembre 2017 au 23 octobre 2020;
- B-8 2019-12-18 - Formulaire Dénonciation GCR (voir le point#-7 : portes-patio);
- B-9 2019-12-19 - Équipe Paquette – accusé réception Dénonciation;
- B-10 2019-12-23 - GCR accusé réception Dénonciation;
- B-11 2020-08-05 - Suivi des réparations avec Équipe Paquette;

PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR

- E-1 Plaque signalétique des climatiseurs;
- E-2 Norme CAN/CSA pour climatiseurs;
- E-3 Extrait des plans d'architecture pour toiture;

LE MANDAT

1. Le mandat du soussigné lui fut confié par correspondance du Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) du 9 avril 2021;
2. La demande d'arbitrage formulée par l'Entrepreneur datée du 6 avril 2021, faisait suite à une décision rendue par l'administrateur de la Garantie de construction résidentielle (GCR) du 3 mars 2021. Dans son dossier 119063-4712 dont les conclusions principales, quant aux 2 points faisant l'objet du présent arbitrage, la décision énonçait ce qui suit :

- 1. Vibration des climatiseurs sur la toiture :**

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

...

Dans les circonstances l'administrateur doit accueillir la réclamation du Bénéficiaire à l'égard du point numéro 1;

2. Unités 201-301-305-401-402-405-406- coulisses d'eau au portes fenêtres coulissantes :

*« La visite des lieux nous a permis de constater que le point 2 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du **Règlement** sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

...

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 2 »

LA PREUVE

3. Selon les données préliminaires à la décision de l'Administrateur du 3 mars 2021 l'historique du bâtiment va comme suit :

- Déclaration de copropriété signée le 3 avril 2017;
- Fin des travaux 31 mars 2017
- Avis de fin des travaux 10 octobre 2018
- Réception des parties communes 2 avril 2019

- Réception des dénonciations écrites 25 août, 13 septembre et 27 octobre 2020
 - Réception de la réclamation par la GCR 31 août 2020
 - Visite des lieux par le conciliateur 25 août 2020 et 18 janvier 2021
4. Ce déroulement des événements a fait l'objet de représentations de la part de l'Entrepreneur du Bénéficiaire et du conciliateur de l'Administrateur;
 5. Il apparaissait curieux, effectivement, qu'une dénonciation écrite fut faite le 25 août 2020 et que, par ailleurs, le conciliateur ait effectué une visite des lieux ce même jour.
 6. L'Administrateur de la garantie fait valoir que le conciliateur aurait fait deux visites à cette époque, soit l'une le 25 août 2020 faisant suite à la dénonciation pour travaux non complétés envoyés le 18 décembre 2019. Mais par souci de simplification des différentes dénonciations, lors d'une visite subséquente du 18 janvier 2021, Monsieur Pelletier aurait suggéré au Bénéficiaire de reformuler les dénonciations, pour faire part d'une problématique restante, relativement aux portes patio. Cette problématique n'avait toujours pas été réglée, et demeurait seule sur la liste d'une dénonciation précédente. De là, certains amendements furent effectués aux dénonciations pour les regrouper.
 7. Les parties convinrent finalement que les dénonciations avaient été faites pour les problématiques faisant partie du présent litige sans toutefois, pour l'Entrepreneur, l'avoir été aux dates pertinentes en respect des prescriptions du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après le *Règlement*)»
 8. Les deux points précédemment mentionnés, quant aux problématiques du bruit de vibration causé par les climatiseurs et les coulisses et glace

affectant les portes patio, bien que parfois discutés en même temps, par les témoins, seront analysés tour à tour.

Point numéro 1 - Le bruit de vibrations des climatiseurs.

9. Le représentant de l'Entrepreneur, Monsieur Francis Boucher fait valoir au Tribunal que, selon lui, la réclamation du Syndicat Bénéficiaire, en ce qui a trait à la problématique de bruit affectant les climatiseurs sur la toiture de l'immeuble aurait été déposée en retard par rapport aux délais exigés au *Règlement*.
10. Dans la décision de l'Administrateur, datée du 3 mars 2021, produit en A-9, on peut lire à l'historique du dossier (page 2 sur 29) que la réception des parties communes a été confirmée par le conciliateur au 2 avril 2019. La première dénonciation écrite est datée du 25 août 2020 et la réception de la réclamation par GCR est datée du 31 août 2020, quant à la problématique des climatiseurs.
11. Une période de seize mois s'est, par conséquent, écoulée entre la réception des parties communes et la réception de la réclamation par la GCR.
12. Il appert de la preuve et, plus particulièrement à la *chronologie des actions* produites par le Bénéficiaire (B-3), jointe à un courriel de M. Jean-Marc Filion du 23 septembre 2021 que, dès 2017, certains propriétaires notaient déjà un bruit ambiant lors du fonctionnement des climatiseurs.
13. Par la suite, au fur et à mesure que de nouveaux propriétaires habitaient les unités du 4^e étage, juste sous la toiture, ceux-ci notaient, à leur tour, le bruit ambiant créé par le fonctionnement des climatiseurs.

14. Donc, de 2017 à 2020, les propriétaires ont pu noter, sans le dénoncer à l'Administrateur, le bruit ambiant créé par le fonctionnement des climatiseurs.
15. Le Tribunal doit déterminer si cette objection préliminaire, de la part de l'Entrepreneur, est bien fondée et continuer, ou non, avec la preuve fournie quant au bruit effectivement causé par les climatiseurs. Le tribunal doit considérer si, dans les faits pertinents au présent litige, le déroulement des activités entourant les travaux effectués aux climatiseurs importe sur le point de départ du calcul du délai pour la dénonciation et la réception de la réclamation par l'Administrateur.
16. Nous devons pour cela revenir à la pièce B-3 produite et non contestée par les parties, soit la chronologie pour le problème de bruit des climatiseurs et de reproduire comme suit :
 - **2017** : *à l'origine, tous les climatiseurs reposaient sur de petits blocs carrés fabriqués avec du caoutchouc très rigide.*
 - **2018** : *1^{re} modification : Les nouveaux supports sont de caoutchouc sur une base en métal.*
 - **2019** : *Le climatiseur #-205 a été installé à l'été 2018 avec une 1^{re} version de ressorts. Ceci avait diminué quelque peu le niveau de bruit. Le 14 octobre 2018, un nouveau type ressorts plus gros et plus souple a été installé par le technicien Martin de l'entreprise Benoit Léveillé. Cette 2^e solution a réglé en grande partie le problème de bruit entendu dans la copropriété 1-405. Ceux-ci ont été enlevés lors de la réparation majeure de la toiture le 27 septembre 2019.*

- **2021** : Lors de la remise en place des climatiseurs en novembre 2019, ils ont tous été installés avec un ensemble de blocs rigides et d'une bande de caoutchouc.
17. Suite à cette preuve déposée devant lui, le tribunal n'a d'autre conclusion à tirer que toutes ces activités posées par l'Entrepreneur, pour tenter de régler la problématique du bruit, non seulement entraîne la crédibilité des copropriétaires quant à un bruit effectivement apparent dans leurs unités respectives, mais que toute dénonciation et réclamation avant le 27 septembre 2019 et le début de l'utilisation effective des climatiseurs sur leur nouveau socle, au printemps 2020, doit être considéré comme le début de la computation des délais requis par le **Règlement**.
 18. Par conséquent, le délai de quelques mois entre le printemps 2020 et la réception de la réclamation par la GCR au 31 août 2020 est en deçà de du délai raisonnable prévu, afin de réclamer dans le cadre d'une malfaçon non-apparente prévue au paragraphe 3 de l'article 27 du **Règlement** comme l'a décidé l'Administrateur en page 10 sur 29 de sa décision du 3 mars 2021.
 19. Il y a maintenant lieu de procéder avec la preuve documentaire et testimoniale versée au dossier, quant au mérite de la problématique relative au bruit causé par l'opération des climatiseurs.
 20. La décision de l'Administration du 3 mars 2021 (A-9), rapporte, en page 6 sur 29, l'agenda d'entretien rapportée par le Bénéficiaire.
 21. On peut y percevoir que l'Entrepreneur a honnêtement tenté, à l'aide de diverses techniques, de régler ce problème.

22. Une autre version de cet agenda est rapportée tel que mentionné précédemment à la pièce B-3 « Chronologie des actions pour le problème de bruit des climatiseurs ».
23. Lors de l'audience, Monsieur Pierre Dandurand, occupant de l'appartement #404, a qualifié de bruit de « ronronnement sourd », comme le bruit émis par le compresseur d'un réfrigérateur, mais plus fort.
24. Il mentionne, entendre même, le climatiseur situé au-dessus des appartements plus à l'Est, par rapport au sien, et entendre son propre climatiseur partout dans son unité.
25. Le témoin, en réponse à une question de l'Entrepreneur, ajoute qu'il entend le climatiseur de l'appartement voisin lorsqu'il utilise sa salle de bain.
26. Monsieur Bruno Couture, propriétaire de l'unité 402, témoigne à l'effet que, lorsqu'il est arrivé en 2018, il était alors seul dans sa « colonne ». Une colonne est une série d'unités à la verticale.
27. Il s'était assuré au moment de l'achat, d'avoir l'appartement supérieur pour ne pas entendre de bruits provenant d'une unité qui aurait été située à un étage supérieur.
28. Par la suite, quand les propriétaires d'unités d'habitation, dans sa « colonne », sont arrivées au 2^e et 3^e étage, le bruit s'est amplifié car, à partir de ce moment-là, les climatiseurs fonctionnaient beaucoup plus et se faisaient, par conséquent, entendre davantage.
29. Selon lui, il devrait même, éventuellement, déclarer le bruit perceptible dans son appartement, car un acheteur pourrait considérer que c'est un vice caché et le poursuivre en conséquence.

30. S'immisçant dans ce témoignage de Monsieur Couture, le représentant du Bénéficiaire, Monsieur Jean-Marc Filion, a mentionné qu'un technicien était venu vérifier et avait certifié que, selon lui, l'installation des compresseurs était conforme et qu'ils n'étaient pas trop bruyants.
31. Ce technicien aurait mentionné que la perception de bruit, dans les appartements supérieurs, était peut-être dû au type de toiture choisi pour ce bâtiment.
32. Monsieur Yvon Dion, propriétaire de l'unité 205, mentionne, quant à lui, que même s'il ne l'entend pas, au 2^e étage son climatiseur fait un bruit suffisant pour déranger le gens du 4^e étage. Semble-t-il, selon un technicien, le compresseur serait normalement installé et il n'y aurait rien à faire.

Point numéro 2 - Coulisses d'eau aux portes fenêtres coulissantes

33. Dans la décision du 3 mars 2021, monsieur Benoît Pelletier, conciliateur pour l'Administrateur, rapporte ceci en page 10 et 11 sur 29, rapporte les faits suivants qui lui ont été rapportés par le Syndicat dans une correspondance du 22 octobre 2020.

- *Lors de la réception des parties communes effectuée le 2 avril 2019, la situation a été dénoncée à la page 17 du rapport, dont voici l'extrait :*

Plusieurs copropriétaires indiquent avoir vue de l'écoulement d'eau provenant du dessus des portes patios. De plus, en période hivernale, lorsque cette eau gèle, les portes ne s'ouvrent plus. Lors de l'inspection, nous avons constaté des traces d'écoulement. Il est recommandé de procéder à une expertise (teste d'eau) afin de localiser la provenance de ces infiltrations. Les infiltrations d'eau peuvent causer beaucoup de dommage à la structure ainsi qu'aux composantes adjacentes (non visible lors d'une inspection visuelle)

- *La situation a été signalée une première fois à l'équipe Paquette en décembre 2017, le problème de portes-patio qui gèlent et qui sont impossibles à ouvrir. La glace s'accumule sur le seuil et rend impossible l'ouverture de celles-ci, parce qu'elles sont bloquées dans la glace.*
- *Ce problème, jusqu'à ce jour a été identifié dans sept (7) copropriétés différentes soient : 201, 301, 305, 401, 402, 405 et 406.*
- *Pour des questions de sécurité, nous considérons tous que nous devrions toujours être capables d'ouvrir les portes de cette 2^e sortie en cas d'urgence.*
- *En décembre 2017, un technicien de l'équipe Paquette est venu vérifier sur place. Il a installé des hygromètres pour une certaine période afin de vérifier le taux d'humidité dans l'appartement de l'unité 405 pour en arriver à la conclusion que le taux d'humidité est conforme et n'est pas la cause du problème.*
- *Suivant les conclusions du technicien de l'Équipe Paquette, l'entrepreneur a remis le dossier à l'entreprise fournisseur des portes et fenêtres soit Fenêtres 2000 inc. pour en arriver à la conclusion que la situation n'est pas liée à l'installation.*
- *À plusieurs reprises, la majorité des intervenants associaient ce problème à une température et un taux d'humidité inadéquat à l'intérieur de la copropriété, donc le copropriétaire de l'unité 405 a noté et photographié à plusieurs reprises, à l'hiver 2017-1028 les appareils de contrôle de la température intérieur (thermostats) et celle du moniteur des températures intérieur/extérieur en temps réels.*
- *L'entreprise qui a manufacturé les fenêtres à envoyer un technicien une première fois pour y constater la situation, une seconde fois pour y remplacer les coupes-bises et la troisième fois pour y faire un test de fumée.*
- *Un spécialiste en ventilation est venu faire des vérifications afin d'éliminer la thèse de pression à l'intérieur du bâtiment.*
- *Après de multiples photos, vidéos et courriels transmis à l'entrepreneur, le syndicat indique que la situation n'est toujours pas réglée et cela depuis 3 ans après avoir signalé le problème.*

34. La décision de l'Administrateur rapporte également en page 12 sur 29 les constatations de Monsieur Pelletier comme suit :

« Au moment de notre visite du 18 janvier 2020 nous avons observé ce qui suit :

- *Présence de gouttelettes d'eau sur le thermos et le seuil de la porte fenêtre coulissante de l'unit 405.*
- *La porte fenêtre coulissante de l'unité 405 est située du côté sud du bâtiment.*
- *Le bénéficiaire de l'unité 301 nous a fait remarquer la présence de gouttelettes d'eau et de frimas sur le seuil de la porte fenêtre coulissante.*
- *La porte fenêtre coulissante de l'unité 301 est située du côté sud du bâtiment.*
- *Nous n'avons pas été en mesure d'ouvrir la porte fenêtre coulissante de l'unité 406, nous laissant croire qu'elle était gelée.*
- *La porte fenêtre coulissante de l'unité 406 est située du côté nord du bâtiment.*
- *Nous avons remarqué que la situation relative aux portes qui gèlent et/ou qui présentent des signes d'eau sur les thermos concernent les portes ayant quatre panneaux de vitrage. »*

35. Lors de notre visite des lieux, préalable à l'audience, le soussigné a pu noter, en présence des parties, que des traces de coulisses d'eau sont encore apparentes, tant sur la portion métallique au haut des portes coulissantes, que dans les panneaux thermos, jusqu'au bas desdits panneaux et sur la portion métallique au bas des portes coulissantes de l'appartement 405.

36. Le Syndicat a fourni tant avec la transmission d'un courriel, que dans un cahier remis lors de l'audience, une série de photographies qui démontrent clairement les gouttelettes d'eau perlant de la structure métallique supérieure de la porte patio pour s'égoutter ensuite dans les panneaux thermos et couler jusqu'au seuil de porte et, en période hivernale, geler et empêcher totalement les portes coulissantes d'opérer.

37. L'entrepreneur ne nie pas ce fait qui se reproduit, tel que mentionné à la page 11 de la décision, pour sept (7) copropriété différentes, situées à différents étages et sur différentes façades de l'immeuble.

38. Le Syndicat a produit en pièce B-4 un tableau des périodes d'apparition de coulisses et de gels, à différentes dates du 27 janvier 2020 au 15 avril 2021 relativement à l'unité d'habitation numéro 301.
39. Ce tableau, très complet, démontre les températures intérieures et extérieures ainsi que le taux d'humidité intérieur et extérieur.
40. Ce tableau, préparé par Monsieur Michel Provost, qui témoigne à l'audience, démontre que, curieusement, les coulisses d'eau affectant les portes patio ne semblent suivre aucune tendance de température intérieure ou extérieure ou de taux d'humidité intérieure ou extérieure, ni même si le ciel est nuageux, ensoleillé ou variable.
41. Monsieur Provost témoigne à l'effet que ses constatations ont toujours été faites le matin.
42. Il craint en cas d'incendie, de ne pouvoir sortir par la porte patio, pour être secouru, sur le balcon, dans l'éventualité où la porte d'accès à son appartement soit infranchissable, lors d'un incendie.
43. Tel qu'il appert à deux documents produits sous les cotes B-1 et B-2, soit un rapport de service de la compagnie Novatech et un rapport de conclusion de ventilation Benoît Léveillé, certaines pièces des portes-patios ont été changées. Des vérifications de la température intérieure de l'unité 405 ont été faites, quant à la température déployée par la fournaise électrique, la pression d'air dans l'unité, ainsi que le fonctionnement de l'échangeur d'air. La conclusion de ce rapport est que : tout était parfait.
44. Aucune coulisse d'eau n'affecte l'intérieur des portes patio, la problématique n'affecte que l'extérieur desdites portes.
45. La problématique existe donc réellement et, rien n'indique que les copropriétaires aient une activité ou une responsabilité quelconque dans la gestion de la température, ou du taux d'humidité intérieur, dans les unités visées, qui pourraient amener le tribunal à rejeter leur demande sur une telle base.
46. L'Entrepreneur considère que la réclamation présentée à l'Administrateur de la Garantie est tardive.
47. A la demande du Tribunal, lors de l'audience, le procureur de l'Administrateur a fait parvenir un rapport d'inspection préreception,

daté du 13 avril 2019 et produit en pièce A-12 qui mentionne ce qui suit :

« Portes patio vitrées des unités plusieurs copropriétaires indiquent avoir vu de l'écoulement d'eau provenant du dessus des portes patios. De plus en période hivernale, lorsque cette eau gèle, les portes ne s'ouvrent plus. Lors de l'inspection nous avons constaté des traces d'écoulement. Il est recommandé de procéder à une expertise (test d'eau) afin de localiser la provenance de ses infiltrations. Les infiltrations d'eau peuvent causer beaucoup de dommages à la structure ainsi qu'aux composantes adjacentes (non visible lors d'une inspection visuelle). »

48. Effectivement, comme on peut l'entendre au témoignage de Monsieur Provost : dès 2017, sa porte manifestait du gel qu'il a rapporté à Mme Joanie Paquette, membre de l'équipe administrative de l'Entrepreneur.
49. La preuve révèle que la réception des parties communes s'est réalisée le 2 avril 2019 et que la réception de la réclamation par l'Administrateur de la Garantie est datée du 13 septembre 2020.
50. Les différents tests et services d'entretien aux portes patio, en ce qui a trait au bon de service de Novatech, le 27 novembre 2018, alors que le rapport de conclusion de ventilation Benoît Léveillé est daté du 4 février 2019 faisant suite à une visite des lieux du 16 janvier 2019.
51. Lors de son témoignage le conciliateur de l'administrateur, rédacteur de la décision du 3 mars 2021, mentionne, quant aux portes patio coulissantes, qu'il a vérifié, avec les instruments d'usage mis à sa disposition, le boîtier et la structure de la porte. Il n'a trouvé aucun élément négatif.
52. Les tests d'humidité se sont révélés corrects de même que l'isolation, tel qu'il a pu la vérifier.
53. Donc, il n'a aucune idée pourquoi les portes de sept (7) unités d'habitation forment des coulisses et de la glace à la base.
54. En réponse à une question du représentant de l'Entrepreneur, le témoin mentionne que la lecture de température n'a rien détecté d'anormal et qu'il n'a remarqué aucun désordre, tel que de la moisissure.

55. Il a constaté, par ailleurs, que cette problématique était dénoncée au rapport préréception mais il a quand même considéré devoir mentionner qu'il s'agissait d'une malfaçon non apparente. (Notre soulignement)

ANALYSE ET DÉCISION

Point numéro 1 - bruit de vibration des climatiseurs

56. Les témoignages rapportés dans la décision de l'Administrateur, incluant celui de l'inspecteur conciliateur, Monsieur Benoît Pelletier, vont comme suit :
- a) *Le Syndicat a été en mesure de nous faire entendre les bruits audibles, à des degrés différents à l'intérieur des unités 401, 402, 404 et 405, de même que dans le corridor commun.*
 - b) *Le bruit entendu s'apparente à un bruit sourd combiné à un bruit de fond de vibration qui varie en intensité dépendamment de l'endroit où nous nous situons à l'intérieur des unités.*
 - c) *A titre d'exemple, à l'intérieur de l'unité 405, nous avons perçu le bruit en façade de la cuisinière et près de la porte d'accès, tandis qu'à l'intérieur de l'unité 404, le bruit est plus audible à l'intérieur de la chambre no 2.*
 - d) *Pour ce qui est de l'unité 402, le bruit est facilement perceptible à l'intérieur de la salle de bain et finalement, le bruit à l'intérieur de l'unité 401 et moyennement perceptible près de la salle de bain. »*
(Décision du 3 mars 2021 page 7 et 8 sur 29)

57. Les témoignages, recueillis à l'audience, sont au même effet, quant à la perceptibilité du bruit émanant des compresseurs lorsqu'en opération.
58. Le représentant de l'Entrepreneur, quant à lui, nous a mentionné qu'il avait effectivement perçu le bruit des compresseurs mais que, quant à lui, ce bruit n'était pas incommodant et tout à fait dans les normes qu'il a constaté dans sa carrière de bâtisseur.
59. D'autre part, certains témoignages ont manifesté que le bruit serait transmis aux appartements supérieurs par l'effet tambour de la toiture, de type standard, creuse, dont l'isolation est sur la portion extérieure, entre la structure supérieure de la toiture et la membrane de finition.
60. L'Entrepreneur rapporte que, quant à lui, il s'agit-là d'une toiture standard, utilisée couramment dans le marché, et que le type d'isolant, par couches superposées est également une méthode standard de construction.
61. Le tribunal n'a aucun rapport d'expertise à sa disposition pour déterminer, d'une part, si ce type de toiture a été réalisée conformément aux normes et coutumes de construction ou au contraire et d'autre part, si ce type de toiture peut créer un effet tambour.
62. Cependant, tel que requis à l'audience, l'Entrepreneur a fait parvenir au tribunal un extrait du Code de Construction 2005, qui donne la composition d'une telle toiture, ou on peut lire ceci :

« Composition F3a, tel qu'indiqué au tableau A-9-10-3-1.-B.) Les compositions du Code ne détaillent pas la composition du complexe d'échantéité mais celle de la structure et du type de toit » (un diagramme détaillant la fabrication d'une telle toiture est joint).

63. Un fait demeure certain après analyse, c'est que les compresseurs émettent un bruit qui produit un inconfort chez les occupants du 4^e étage.
64. Dans sa décision du 3 mars 2021, l'Administrateur de la Garantie mentionne en page 6 sur 19 à la rubrique 2018-09-14.

« L'Entreprise Ventilation Benoît Léveillé procède à l'ajout d'une suspension à ressort sous une unité en essai réglant de façon satisfaisante la situation du bruit pour cette unité. »

« Page 7 sur 19 de la décision du 3 mars 2021 :

« Au moment de la visite du 25 août 2020, le Syndicat a mentionné qu'en septembre 2018, les ressorts du climatiseur desservant l'appartement 205 ont été remplacés par des ressorts avec suspension de qualité supérieure ce qui a eu pour effet de corriger de façon significative la source du bruit à l'intérieur de l'unité 405. »

65. D'autre part, dans la pièce B-2, chronologie des actions pour le problème de bruits des climatiseurs, le Bénéficiaire mentionne que :

« 2019 : Le Climatiseur - #205 a été installé à l'été 2018 avec une première version de ressort. Ceci avait diminué quelque peu le niveau de bruit. Le 14 octobre 2018 un nouveau type de ressorts plus gros et plus souple a été installé par le technicien Martin de l'Entreprise Benoît Léveillé. Cette deuxième solution a réglé en grande partie le problème de bruit entendu dans la copropriété #405. Ceux-ci ont été

enlevés lors de la réparation majeure de la toiture le 27 septembre 2019. (notre soulignement)

2021 : Lors de la remise en place des climatiseurs en novembre 2019, ils ont tous été installés avec un ensemble de blocs rigides et d'une bande de caoutchouc. »

Par conséquent, le tribunal doit statuer comme suit :

66. **Considérant** que le délai de dénonciation prévu au **Règlement** a été respecté;
67. **Considérant** qu'il est indéniable que les climatiseurs émettent, lors de leur fonctionnement, un bruit incommode pour les occupants de l'étage supérieur, directement sous la toiture;
68. **Considérant** qu'aucune preuve ne permet de croire que le type de toiture apposé sur l'immeuble puisse jouer un rôle dans la transmission du bruit émis par les climatiseurs;
69. **Considérant** que dans tous les essais effectués jusqu'à présent pour réduire la perceptibilité du bruit émis par les climatiseurs lors de leur fonctionnement manifeste que l'installation de la deuxième série de ressorts, selon les témoignages, auraient « réglé en grande partie les problèmes »;
70. Le Tribunal **ordonnera** à l'Entrepreneur d'installer sous tous les climatiseurs de l'immeuble le type de ressorts – deuxième version plus grosse et plus souple – au plus tard le ou avant le 1^e mai 2022.

Point numéro 2 - coulisses d'eau et de glace dans les portes patio coulissantes :

71. A l'étude du document « dates et nombres d'occupation des copropriétés des trois premières années », B-5, il est loisible de constater que dès 2017, dans plusieurs appartements, les copropriétaires constataient des problèmes de coulisse d'eau et de gel aux portes patio.
72. Les rapports de conclusion de ventilation Benoît Léveillé, du 4 février 2019 et bons de service numéro 25180 de Novatech datés du 27 novembre 2018, (B-1 et B-2), il est évident que les portes patio étaient déjà affectées de la problématique pour laquelle une réclamation fut faite, antérieurement à la présente demande d'arbitrage.
73. Les experts consultés, tant le fournisseur des portes patio, que Novatech et Monsieur Benoît Pelletier n'ont pu trouver aucune cause à la problématique des coulisses d'eau et de glace.
74. Rien ne démontre, par conséquent, que lesdites portes, ni leur installation, étaient déficientes de quelque façon que ce soit.

Par conséquent, le Tribunal doit statuer comme suit :

75. **Considérant** que les copropriétaires connaissaient déjà la problématique affectant les portes patio coulissantes depuis 2017;
76. **Considérant** qu'il ne saurait s'agir d'une malfaçon non apparente;
77. **Considérant que** la réception des parties communes a eu lieu le 2 avril 2019;
78. **Considérant que** la réclamation écrite fut transmise à l'Administrateur et reçue par ce dernier au plus tôt le 31 août 2020;
79. **Considérant que** le délai pour produire la réclamation du Bénéficiaire en vertu du paragraphe 3 de l'article 27 du *Règlement* est, dans les circonstances du présent dossier déraisonnable, compte tenu du point de départ de la connaissance par le Bénéficiaire de la problématique;
80. Le Tribunal, **rejette** la demande d'arbitrage sur le point numéro 2
- COULISSE DANS LES PORTES PATIO COULISSANTES;

CONCLUSION

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

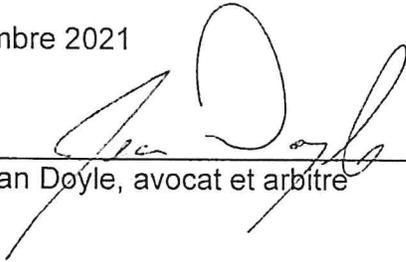
REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant au point numéro 1, - le bruit des climatiseurs et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur ce point.

ORDONNE à l'Entrepreneur d'installer les ressorts de deuxième test mentionnés précédemment, décrits comme « plus gros et plus souples » au plus tard le 1^{er} mai 2022, à défaut de quoi l'Administrateur devra installer lesdits ressorts au plus tard le 1^{er} juin 2022;

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur relativement au point numéro 2 – coulisses dans les portes patio coulissantes et **ANNULE** la décision de l'Administrateur sur ce point.

CONDAMNE l'Administrateur et l'Entrepreneur, pour moitié chacun, aux entiers frais, conformément au paragraphe 1 de l'Article 123 du **Règlement** sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs;

BOISBRIAND, le 16 novembre 2021



Jean Doyle, avocat et arbitre

JD- 2021-04-06