

# ARBITRAGE

EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,  
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)

## GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

---

ENTRE

SDC du 802 à 816 de la Seigneurie  
Bénéficiaires

Et

9241-5603 Québec Inc./ Seigneurie du Ruisseau  
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)  
Administrateur

N<sup>os</sup> dossiers / Garantie : 158211-8125

N<sup>o</sup> dossier / GAJD : 20222510

---

### DÉCISION ARBITRALE INTÉRIMAIRE

---

Arbitre : Mme Isabelle Marier ing  
Pour le Bénéficiaire : Syndicat des propriétaires du 802 au 816 de la Seigneurie  
Pour l'Entrepreneur : Patrick Barette  
Groupe Houde  
Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal,  
Date de l'audience : 14 avril 2023  
Immeuble concerné : Multicondos  
800, rue de la Seigneurie  
St-Paul, Québec  
JOK 3EO  
Date de la décision arbitrale : 18 mai 2023

**HISTORIQUE/CHRONOLOGIE DU DOSSIER**

Arrivée de M. Gabriel Malo-unité 816	Mai 2019
Plaintes bruits anormaux et vibrations-avis à l'Entrepreneur	Mai 2019
Arrivée de Marie-Claude Major-unité 808	Juin 2019
Travaux effectués par l'Entrepreneur en lien avec les vibrations et bruits d'impacts	Juin-Juillet 2020
<i>Avis de fin des travaux</i> -Parties communes:	Date de fin des travaux : 1 juin 2020 Avis signé : 12 août 2020
Visite d'inspection de <i>Pré-réception</i> :	19 octobre 2020
Réception du rapport d'inspection <i>Pré-réception</i>	29 novembre 2020
Rencontres pour discuter du rapport-Plaintes bruits anormaux et vibrations-avis à l'Entrepreneur	14 décembre 2020

**Processus d'arbitrage initié par Le Bénéficiaire-SDC du 802 à 816 de la Seigneurie**

Dénonciation par le <i>Bénéficiaire</i> :	5 avril 2022
Administrateur-Réception de la Dénonciation :	6 avril 2022
Entrepreneur-Confirmation de la réception :	8 avril 2022
Formulaire de réclamation signé par le <i>Bénéficiaire</i> :	26 avril 2022
Date de l'inspection de l'Administrateur :	Date visite : 7 juin 2022
Date d'émission de la " <b>Décision</b> " de l'Administrateur	29 septembre 2022
Date de demande d'arbitrage par <i>Bénéficiaire</i> :	26 octobre 2022
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par le <i>Bénéficiaire</i> :	31 octobre 2022-4 points en litige (1,2,3 et 13)
Demande par le <i>Bénéficiaire</i> d'ajout des points à la demande d'Arbitrage :	13 novembre 2022-ajout de deux points (5 et 14)

- [1] Le 31 octobre 2022, la soussignée était nommée arbitre dans le dossier identifié en rubrique.
- [2] La décision de l'Administrateur, datée du 29 septembre 2022, est reçue par poste recommandée par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, le 3 et 4 octobre 2022.

**PREMIÈRE QUESTION EN LITIGE ET DÉCISION INTÉRIMAIRE:**

- [3] À la demande d'arbitrage du 26 octobre 2022, en référence à la décision de l'Administrateur du 29 septembre 2022, les points en litige sont les suivants :
- Point 1 : vibrations anormales des planchers
  - Point 2 : bruits d'impacts anormaux
  - Point 3 : escalier arrière qui vacille en haut
  - Point 13 : registre d'apport d'air frais côté stationnement
- [4] Le 13 novembre 2022, Le *Bénéficiaire* demande au tribunal d'ajouter les points ci-dessous à la demande d'arbitrage, soit 18 jours suivant la demande initiale. La demande est transférée à la soussignée le 14 novembre 2022.

GCR : 158211-8125 GAJD : 2022 2510

- Point 5 : crépi qui décolle autour de l'immeuble
  - Point 17 : insonorisation des unités
- [5] Le 18 novembre 2022, l'Administrateur demande si le Bénéficiaire veut ouvrir une nouvelle réclamation.
- [6] Le 21 novembre 2022, le Bénéficiaire demande à l'Administrateur de préciser leur position. Aucune réponse de l'Administrateur suivant cette demande.
- [7] Le 21 décembre 2022, L'Administrateur transmet le cahier de pièces à l'ensemble des parties (soit 56 jours suivant la demande d'arbitrage).
- [8] Suivant la demande d'ajout de points, il est convenu que le tribunal tranche sur la recevabilité de l'ajout des points au présent arbitrage. Étant donné que la présente question en litige constitue une question procédurale, la décision intérimaire est rendue avant la poursuite des procédures, et ce, afin de déterminer la recevabilité de la demande d'ajout des points 5 et 14.
- [9] Le 12 janvier 2023, l'arbitre demande au Bénéficiaire, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de soumettre leurs considérants sur la recevabilité de l'ajout des points à la demande d'arbitrage.
- [10] Suivant les exposés des Bénéficiaires, de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, la demande d'ajout des points 5 et 14 est accueilli par le tribunal dans une décision intérimaire en date du 6 février 2023. L'arbitrage comprends donc les 6 points suivants :
- Point 1 : vibrations anormales des planchers
  - Point 2 : bruits d'impacts anormaux
  - Point 3 : escalier arrière qui vacille en haut
  - Point 5 : crépi qui décolle autour de l'immeuble
  - Point 13 : registre d'apport d'air frais côté stationnement
  - Point 17 : insonorisation des unités

### **DEMANDE D'AUDIENCE PRÉLIMINAIRE**

- [11] Une première conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu entre les parties le 23 février 2023.
- [12] À cette rencontre, l'Entrepreneur demande au tribunal de trancher sur la recevabilité en arbitrage des points 1,3,5 et 13 en lien avec les délais de dénonciation, avant d'entreprendre des expertises supplémentaires et de débattre sur le fond.
- [13] Suivant l'étude des considérants de chacune des parties, le tribunal transmet sa décision le 27 février 2023, et accueille la demande de l'Entrepreneur. Une audience préliminaire sera tenue sur la question de la raisonnabilité des délais de dénonciation.
- [14] Une seconde conférence préparatoire a eu lieu entre les parties le 7 mars 2023.
- [15] À cette rencontre, l'Administrateur demande que les points 2 et 4 soient également débattus en première audience en lien avec la recevabilité des délais.
- [16] Cette demande est approuvée par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.
- [17] L'audience pour trancher la question des délais a eu lieu le 14 avril 2023.

### **LES PIÈCES**

- [18] Les Pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

GCR : 158211-8125 GAJD : 2022 2510

- ✓ Cahier de pièces- par courriel le 21 février 2023
  - B-1 Liste des témoins experts et des témoins ordinaires
  - B-2 En liasse rapport d'expertise de monsieur Louis Denoncourt & résumé de ses qualifications ainsi que la facture de ses honoraires professionnels
  - B-3 En liasse, procès-verbaux des réunions du syndicat de copropriétaire
  - B-4 En liasse, copie des plans de construction
  - B-5 Formulaire maison utilisé par François Dussault, inspecteur, lors de son inspection pré-réception
- ✓ Courriel du 25 mars 2023
  - B-6 Soumission
- ✓ Courriel du 11 avril 2023
  - Plainte 1 : Formulaire de dénonciation à la GCR dénonçant le problème de vibration daté du 22 novembre 2019
  - Extraits de courriels et d'échanges entre Stéphane de Chantal et la GCR, dont l'accusé de réception et d'ouverture du dossier de la GCR daté du 16 décembre 2019
- ✓ Courriel du 14 avril 2023
  - Cahiers des autorités des Bénéficiaires
  - Plaidoirie écrite des Bénéficiaires

[19] Les Pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

- ✓ Cahier des autorités de l'Entrepreneur 9241-5603 Québec inc-reçu par courriel le 14 avril 2023

[20] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

- ✓ Cahier de pièces-par courriel le 18 novembre 2022
  - A-1 Avis de fin des travaux signé le 12 août 2020
  - A-2 Procès-verbal de la 1ère assemblée du syndicat des copropriétaires daté du 12 août 2020
  - A-3 Rapport d'inspection pré-réception effectué par François Dussault, T.P., Inspecteur en bâtiment daté du 19 octobre 2020, suivant la visite du 19 octobre 2020
  - A-4 En liasse, le formulaire de dénonciation daté du 5 avril 2022, incluant :
    - Courriel du Bénéficiaire daté du 6 avril 2022 incluant le Rapport d'inspection de Pré-réception daté du 19 octobre 2020 (Voir A-3)
    - Courriel du Bénéficiaire daté du 12 avril 2022 incluant les preuves d'envoi à l'Entrepreneur
  - A-5 Courriel du Bénéficiaire daté du 28 avril 2022, incluant :
    - Certificat de localisation
    - Déclaration de copropriété
    - Procuration
    - Procès-verbal du SDC (Voir A-2)
  - A-6 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le ou vers le 26 avril 2022
  - A-7 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 4 mai 2022, avec les preuves de remises par courriel incluant:
    - Formulaire de dénonciation daté du 5 avril 2022 (Voir A-4)
    - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier)
    - Courriel réponse de l'Entrepreneur daté du 4 mai 2022

- A-8 Liasse échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 9 juin au 25 octobre 2022
- A-9 Courriel de suivi daté du 24 mai 2022 relatif aux réparations des fenêtres
- A-10 Courriel des Bénéficiaires daté du 25 octobre 2022 avisant d'une demande d'arbitrage
- A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur
- A-12 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat des Copropriétaires du 802 à 816 rue de la Seigneurie
- A-13 Formulaire de mesures à prendre transmis le 26 mai 2022 par l'Entrepreneur
- A-14 Annexe E-1
- A-15 Document du SDC daté du 7 juin 2022
- A-16 Règlement St-Paul daté du 13 février 2013
- A-17 Document inexistant
- A-18 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 29 septembre 2022 ainsi que les accusés réception de Postes Canada de l'Entrepreneur et du Bénéficiaire datés des 3 et 4 octobre 2022
- A-19 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 31 octobre 2022, incluant :  
Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 26 octobre 2022  
Décision de l'Administrateur (voir A-17)  
Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 31 octobre 2022
- A-20 Courriel du Bénéficiaire d'ajout de points à sa demande d'arbitrage daté du 13 novembre 2022
- A-21 Curriculum vitae du conciliateur
- Les autorités de l'Administrateur reçu par courriel le 14 avril 2023

[21] Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'Arbitre. Les parties témoignent sous serment.

### **EXPOSÉS DES BÉNÉFICIAIRES**

- M. Gabriel Malo-unité 816
- Mme Marie-Claude Major-unité 808
- Mme Marie-Pier Pagette-unité 812
- Mme Jessica Martel-unité 802

### **Témoignage de M. Malo**

[22] M. Malo est le premier témoin. Il confirme être le premier propriétaire de l'unité 816 de la Seigneurie. Il habite l'unité depuis mai 2019, il est le premier résident de l'immeuble.

[23] Il ne signale aucun problème dans les premières semaines d'occupation. Suivant l'arrivée du propriétaire sous son unité en juin-juillet 2019, soit l'unité 814, il constate les bruits anormaux et des vibrations. Il avise immédiatement l'Entrepreneur, qui fait installer des poutres au plafond du 814 et au plafond du 806.

[24] Il avise rapidement l'Entrepreneur, suivant les travaux, que l'intervention n'avait rien changé, qu'il entendait toujours les bruits anormaux et d'impacts, et ressentait les vibrations anormales.

[25] Cet élément est ensuite mentionné à l'inspecteur lors de la visite de pré-réception en octobre 2020.

[26] Une réunion est tenue le 14 décembre 2020, L'Entrepreneur et Mme Marie-Claude Major étant présents. Cette réunion est suivant la réception des parties communes et en lien avec le rapport de l'inspecteur.

[27] Lors de cette rencontre l'Entrepreneur est avisé des problèmes toujours présents. L'Entrepreneur confirme à ce moment que les travaux sont bien faits et que selon lui cela n'est pas couvert et que des milliers de dollars seraient requis pour effectuer des travaux.

[28] M. Malo mentionne que l'escalier qui vacille est découvert en hiver 2022.

### **Contre-interrogatoire de l'Administrateur**

[29] Me Provençal demande à M. Malo de préciser la date de découverte de l'escalier qui vacille, puisque selon le témoignage de M. Malo ce serait à l'hiver 2022 mais le formulaire de dénonciation soit la pièce A-4 dénote à ce point que la première observation de cet élément est notée depuis la prise de possession 2019.

[30] M. Malo confirme que cela bouge bel et bien depuis 2019, mais que cela s'est aggravé depuis, qu'il pensait que c'était normal.

### **Témoignage de Mme Major**

[31] Mme Major est la deuxième témoin, elle confirme qu'elle habite l'unité 808, depuis juin 2019. Elle est la première propriétaire de cette unité et la deuxième propriétaire à habiter l'immeuble. À son arrivée, il n'y avait que M. Malo également comme résident.

[32] Elle mentionne qu'elle remarque le problème seulement lors de l'arrivée des nouveaux propriétaires en mars 2022. Elle mentionne qu'à partir de ce moment, elle se met à tout entendre, à tout ressentir, que les plantes vibrent dans la maison.

[33] Elle mentionne que M de Chantal, un ancien copropriétaire, lui dit s'apprêter à entreprendre des démarches parce qu'il y avait beaucoup de vibrations. Mais n'a plus entendu parler des démarches par la suite.

[34] Ils se rencontrent en décembre 2020, révisent le document de suivis de correctifs de l'Entrepreneur. Celui-ci avait fait toutes les corrections, et avait confirmé que les travaux correctifs en lien avec les vibrations avaient également été faits selon les règles de l'art. L'Entrepreneur mentionne que si les occupants voulaient aller plus loin dans leurs vérifications et faire faire d'autres travaux, ils devraient payer puisque selon lui, les travaux étaient adéquats et complets.

[35] Suivant ces affirmations de l'Entrepreneur, les copropriétaires à ce moment croient l'Entrepreneur, et décident de ne pas dépenser des sommes supplémentaires pour poursuivre les démarches.

[36] Mme Major affirme que c'est après *un certain temps* et surtout depuis que les unités sont occupées au complet que la situation est pire. *Présentement*, lorsque enfants qui courent et jouent dans d'autres unités c'est épouvantable, les plantes bougent et les plats se brisent dans les armoires.

### **Témoignage de Mme Pagette**

[37] Mme Pagette est la propriétaire de l'unité 812 rue de la Seigneurie, l'unité est située sous le 814 exactement. Elle est propriétaire et résidente depuis 8 décembre 2020. Mme Pagette a acheté son condo de Mme Pagé, première propriétaire de l'unité.

[38] Elle s'investie donc dans le syndicat de la propriété et s'implique également dans les réunions. C'est à ces réunions qu'elle entend parler des problèmes au niveau de l'insonorisation.

[39] À son arrivée, toutes les unités étaient occupées. Elle travaille à l'extérieur ainsi que la plupart des occupants, elle précise qu'ils ne sont pas tous présents à la maison au même moment.

[40] En décembre 2021, elle attrape la covid passe donc dix jours à la maison. Étant à la maison toute la journée, elle réalise la problématique, elle constate les vibrations, elle confirme également que *son chien vibrait* et donc constate que le problème est majeur.

[41] Elle confirme que lors de l'inspection de Monsieur Pelletier en octobre 2020, les tests avec les propriétaires gens qui marchent normalement démontrent que les bruits et vibrations sont bien présentes.

[42] En avril 2021, une réunion est organisée car il y avait plusieurs plaintes concernant les vibrations et le bruit.

[43] Suivant cette réunion, Mme Pagette joint M. De Montigny, ils discutent des travaux à compléter et M. De Montigny apprend à Mme Pagette l'existence du rapport de pré-réception dans lequel il y avait mention de ce problème et lui affirme que les corrections ont été apportés. M. De Montigny avait même indiqué que, par suite des corrections apportés en juillet 2020, que si des travaux supplémentaires étaient requis, ils seraient au frais des propriétaires.

[44] Monsieur de Montigny informe verbalement Mme Pagette, en présence de Monsieur Malo, qu'il y a une expertise d'un ingénieur disponible. Les résidents se fient donc à la parole du représentant de l'Entrepreneur, au rapport d'expertise de l'ingénieur et cessent, en quelque sorte leurs démarches.

[45] Suivant l'arrivée de Mme Martel, soit un an après Mme Pagette, Mme Martel constate le problème de vibrations et de bruits inhabituels et relance Mme Pagette concernant cet enjeu. Elles décident donc de relancer le processus. Elle contacte M. Dussault, l'inspecteur, pour avoir plus de détail.

[46] C'est à ce moment que Mme Pagette apprend que le problème avait été déclaré par Mme Pagé, la propriétaire initiale de son unité. Suivant ces discussions avec M. Dussault, elle entreprend les démarches de la GCR.

[47] Concernant l'escalier qui vacille, elle apprend et constate le problème en 2022, juste avant la déclaration à la GCR.

### **Témoignage de Mme Martel**

[48] Mme Martel est la propriétaire de l'unité 802 rue de la Seigneurie, situé sous le 804. Elle est propriétaire et résidente depuis le 19 décembre 2021. Elle est la troisième propriétaire de l'unité.

[49] Elle constate les bruits d'impacts dès l'arrivée de la copropriétaire et occupantes du 804, soit en mars 2022.

GCR : 158211-8125 GAJD : 2022 2510

[50] Elle contacte alors Mme Pagette en mars 2022, pour lui demander si d'autres gens s'étaient plaints de la situation.

[51] À ce moment Mme Pagette l'informe qu'il y avait un rapport d'inspection pré réception et que la dame qui occupait l'unité avant aussi s'en était plaint.

[52] Les copropriétaires organisent donc une réunion à la fin mars, début avril 2022, concernant les bruits d'impacts anormaux. Ils décident d'entreprendre les démarches auprès de la GCR.

[53] Ensuite, à l'été 2022, avant la visite de M. Pelletier, elle constate les problèmes d'insonorisation avec son voisin et l'état du crépis à l'extérieur.

[54] Et finalement, Mme Martel mentionne, concernant le registre d'apport d'air frais du côté du stationnement étant la seule concernée par cet enjeu, qu'au courant de l'hiver 2022, il est arrivé à l'occasion de sentir des odeurs de diesel ou de gaz ou de fumée dans l'unité, que c'est seulement lorsqu'elle a reçu le rapport de pré-réception qu'elle a pris connaissance que c'était un item soulevé par M. Dussault.

#### **PLAIDOIRIE DES BÉNÉFICIAIRES**

[55] Les Bénéficiaires se réfère à l'article 1432 du Code civil du Québec (CcQ) et prétend que c'est une question mixte de fait et de droit et que le code civil s'applique dans le cas présent. D'abord, ils retiennent que l'article 1432 du code civil prévoit que dans tous les cas, le contrat s'interprète en faveur du consommateur trouve application.

[56] Le Bénéficiaire reprend ensuite l'article 1739 du CcQ qui prévoit que la dénonciation doit être non seulement faite dans un délai raisonnable, mais que ce délai commence à courir lorsqu'il apparaît graduellement le vice ou à partir du jour où l'acheteur peut soupçonner la gravité et l'étendue du problème.

[57] Le bénéficiaire reprend donc la notion suivant que les différents propriétaires des différentes unités n'ont pas tous pu constater les problèmes ou le vice en même temps, puisque les unités ont été occupés graduellement pendant ledit délai.

[58] Également, les Bénéficiaires rapportent qu'une dénonciation écrite a bel et bien été réalisée à la fois auprès de l'Entrepreneur et à la fois auprès de l'Administrateur en décembre 2019.

[59] Donc, bien qu'il y ait eu défaut technique d'ouvrir un dossier à la GCR pour donner suite au dépôt de la plainte, par méconnaissance des Bénéficiaires des procédures à suivre, les Bénéficiaires soutiennent que l'Entrepreneur étaient bien au fait de cette problématique depuis minimalement l'été 2019.

[60] Cette problématique a été réitérée à l'Entrepreneur, à l'automne 2020, lors du dépôt du rapport pré réception des parties communes.

[61] Problématique qui a été réitéré encore, à l'Entrepreneur au printemps 2021, lors d'une discussion entre Mme Paget et celui-ci.

[62] Les Bénéficiaires soulèvent qu'au-delà de soulever le délai déraisonnable, il faut également qu'il y ait une démonstration d'un préjudice réel qui est fait par l'Entrepreneur. L'Entrepreneur argumente la question des surcoûts depuis le temps, mais les Bénéficiaires reviennent à la dénonciation écrite, quoique non-complété, de décembre 2019, donc si les travaux avaient été faits à ce moment le surcoût aurait été évité.

[63] Les Bénéficiaires demandent de considérer les éléments et arguments exposés et soulignent que leur compréhension est que les Bénéficiaires individuels peuvent valablement tenter des procédures tant pour leurs intérêts dans les parties communes que pour les parties privatives.

[64] Également, le règlement à l'article 32 du plan des garanties des bâtiments résidentiels neufs prévoit que le certificat continue de s'appliquer d'acheteur en acheteur pour la durée totale de ces certificats et que le dépôt de la dénonciation a été fait dans un délai raisonnable considérant l'arrivée des nouveaux propriétaires seulement en 2021.

[65] Donc, étant donné que les choses ont été constatées, soit au fil du temps ou au fur et à mesure que les copropriétaires arrivaient. Les Bénéficiaires a la prétention que le délai a été raisonnable, que la dénonciation a été fait par écrit dans les règles de l'art. Considérant cette raison, ce qui est recherché comme conclusion, c'est que la réclamation soit accueillie, que la requête déclinatoire pour y recevabilité de la demande d'arbitrage en raison des délais soit rejeté et que la demande de tenir une audience sur le fond soit accueillie.

#### **EXPOSÉ DE L'ENTREPRENEUR**

[66] M. de Montigny relate l'état des faits selon l'Entrepreneur. Il était responsable du chantier pour l'Entrepreneur. M. De Montigny confirme qu'il était l'interlocuteur principal, représentant de l'Entrepreneur, auprès du syndicat.

[67] M. De Montigny explique qu'il aurait été bien plus facile d'intervenir lorsque les sous-traitant étaient encore mobilisé sur le site, puisque plusieurs constructions étaient en cours en même temps, que de demander aux mêmes sous-traitants de venir et effectuer des travaux soi-disant garantis en ce moment, impliquerait possiblement le double des coûts.

#### **Contre-interrogatoire de l'Administrateur**

[68] Me Provençal demande à M. De Montigny d'apporter les précisions concernant la réticence de l'Entrepreneur à vouloir effectuer les travaux supplémentaires par suite de l'installation des poutres en acier. M. De Montigny précise qu'il jugeait que les corrections étaient suffisantes, qu'il ne voulait pas s'embarquer dans l'ouverture des plafonds et des murs, que cette opération aurait coûté des milliers de dollars et il jugeait que cela n'était pas requis. Que si les Bénéficiaires voulaient avoir des expertises supplémentaires qu'ils fassent leurs propres démarches. Et conclu, en précisant, que l'Entrepreneur a toujours maintenue que les travaux correctifs étaient complétés qu'ils n'y auraient pas d'autres interventions.

[69] M. De Montigny précise que lors de la rencontre du mois de décembre 2020, il a présenté le rapport d'inspection avec les notes en rouge afin d'informer le syndicat des interventions qu'il ferait pour corriger et terminer les points soulevés au rapport.

[70] M. De Montigny précise que la seule intervention pour laquelle il pouvait intervenir était la prise d'air, qu'il était prêt à la modifier. Ce à quoi M. Coutu, ancien Administrateur, aurait répondu à la négative parce que cette intervention aurait été moins esthétique.

**PLAIDOIRIE DE L'ENTREPRENEUR**

[71] L'Entrepreneur mentionne qu'il faut distinguer la connaissance de l'individu qui aménage un an, deux ans, trois ans même des quatre ans après la construction de l'immeuble versus la connaissance du syndicat comme entité indépendante des individus.

[72] L'Entrepreneur précise que selon lui le présent recours est en lien avec la connaissance du syndicat, qui lui, n'a pas fait sa dénonciation dans un délai raisonnable.

[73] Et que les témoignages de certains copropriétaires qui ont pris connaissance du soi-disant problème bien après le syndicat, n'ont pas d'incidence sur l'analyse du délai.

[74] L'Entrepreneur réitère que le syndicat était au courant de la situation, par la connaissance des premiers Administrateurs, et des premiers propriétaires, depuis août 2020, confirmait que le soi-disant problème existait déjà lors de la constitution du syndicat.

[75] Concernant la mention de l'article 1432 abordé dans la plaidoirie des Bénéficiaires, l'Entrepreneur précise que cet article parle d'interprétation de contrat. Que le présent dossier est plutôt en lien avec un règlement adopté en vertu d'une loi. L'article 1432 ne dit pas qu'un règlement adopté par un organisme gouvernemental comme la Régie du bâtiment en vertu de la Loi sur le bâtiment doit être interprété en faveur du consommateur.

[76] L'Entrepreneur dépose un document représentant son résumé de la chronologie des faits.

[77] L'Entrepreneur constate qu'en mai 2019 il y a déjà des plaintes concernant la vibration, avant que les travaux soient faits pour l'ajout des poutres.

[78] L'Entrepreneur procède à l'installation de poutres à l'été 2019 suivant les plaintes de M. de Chantal. L'Entrepreneur confirme que M de Chantal, se plaint tout de même de la vibration suivant l'installation des poutres.

[79] L'Entrepreneur commente la dénonciation de 2019 mentionné et complète en disant que celle-ci ne fut pas complété, n'est pas mentionné et ne fait pas partie du rapport de conciliation et conclu à l'abandon de cette dénonciation.

[80] L'Entrepreneur fait référence à la lettre de l'ingénieur de Raymétal, le sous-traitant de l'Entrepreneur qui a fait l'ajout des poutres, à la pièce A3 remis dès janvier 2020.

[81] L'Entrepreneur fait également référence à la date de fin des travaux soit le 1<sup>er</sup> juin 2020, qui est une date importante au sens du règlement sur les plans de garantie, en pièce A1, date n'est pas contredite par aucune des parties.

[82] L'Entrepreneur mentionne que le 12 août 2020 est la première assemblée de syndicat de copropriété, donc c'est à partir de 12 août 2020 que l'Entrepreneur remet la direction et l'administration du syndicat au copropriétaires.

[83] Immédiatement après avoir pris possession de l'administration du syndicat, les nouveaux Administrateurs mandatent, dès octobre, un inspecteur en bâtiment pour faire une réception des travaux, la visite a lieu en octobre et le 29 novembre le syndicat reçoit copie du rapport.

[84] Le syndicat ne peut pas ignorer qu'il connaît la problématique puisque celui-ci remet l'information à son inspecteur en bâtiment. Si on fait le décompte tous les points, à l'exception de la question de l'escalier qui vacille, tous les points ont été notés, traités par le rapport de novembre 2020.

[85] L'Entrepreneur ajoute des notes en rouge au rapport d'inspection, et précise ainsi ces positions, en date le 14 décembre 2020.

[86] Les notes ajoutés en lien avec les bruits d'impacts et les vibrations, indique clairement que l'Entrepreneur n'effectuera pas les travaux sans frais. Le syndicat sait donc que l'Entrepreneur considère ses travaux complets.

[87] L'absence de connaissance en étant un premier acheteur ne fait pas en sorte de retarder les délais prévus au règlement. D'autant plus, que le rapport de l'inspecteur en bâtiment confirme que des expertises supplémentaires sont requises.

[88] Les conversations entre les copropriétaires et l'Entrepreneur qui s'ensuivent confirme cette position de l'Entrepreneur, plusieurs documents sont déposés à cet effet.

[89] Monsieur Malo est un représentant, de plus un Administrateur du syndicat depuis août 2020. Il connaît la situation alléguée comme étant problématique. Il sait que l'Entrepreneur refuse d'attendre quoi que ce soit parce qu'il juge que les travaux sont conformes. Il devait prendre action dans un délai raisonnable.

[90] Le syndicat connaît la soi-disant problématique, ils doivent rencontrer deux critères jurisprudentiels. Ils doivent démontrer, qu'il existe des raisons satisfaisantes et valables pour lesquelles le syndicat n'a pas agi dans un délai raisonnable. Et deuxièmement, il ne doit pas y avoir un préjudice à l'Entrepreneur et à la GCR. Et selon l'Entrepreneur, l'Entrepreneur et la GCR subissent un impact du délai déraisonnable.

[91] Une dénonciation deux ans après, ou seize mois après la prise de connaissance des faits cause préjudice.

### **EXPOSÉ DE L'ADMINISTRATEUR**

[92] M. Pelletier conciliateur au dossier pour l'Administrateur établi le suivi et explique les décisions rendues.

[93] M. Pelletier souligne que les points 1, 2, 5, 13 et 14 sont connus du syndicat depuis 2020 puisqu'ils ont été traités dans le rapport par suite de l'inspection pré-réception des parties communes.

[94] Donc le syndicat était au courant de cette de cette situation mais n'a seulement dénoncé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur qu'en avril 2022 soit seize mois plus tard. Que cette situation aurait dû être dénoncé à l'Administrateur plus rapidement.

[95] M. Pelletier explique concernant le point trois, soit l'escalier qui vacille, que la situation n'a pas été dénoncée à la réception, mais dans la dénonciation, le syndicat indique pourtant que le problème existe depuis 2019.

[96] M. Pelletier réitère également que par suite de la visite et à l'émission du rapport à la fin de 2020, que l'Administrateur n'a pas été contacté. Il comprend qu'une rencontre des copropriétaires a eu lieu en avril 2021 pour faire selon sa compréhension, un compte rendu de l'ensemble des situations et qu'une dénonciation officielle n'a seulement été lancé au plan de garantie ou a été acheminée au plan de garantie qu'en avril 2022, donc douze mois après cette rencontre, donc dans un délai déraisonnable au niveau de la dénonciation.

[97] M. Pelletier reprend concernant les problèmes d'insonorisation et précise qu'aucun problème n'avait été noté à cet effet lors de la visite de pré-réception.

### **PLAIDOIRIE DE L'ADMINISTRATEUR**

[98] Me Provençal rappelle que ce qui est très important de comprendre c'est que la demanderesse est le syndicat de copropriété en tant qu'entité, donc, qu'il ne faut pas s'attarder au moment de la prise de connaissance de chacun des copropriétaires, mais à la connaissance du vice par le syndicat comme entité.

[99] Le fardeau de la preuve reposant sur le syndicat, étant donné que c'est le syndicat qui demande d'être relevé du défaut et qui demande un changement au niveau de la décision pour laquelle l'Administrateur considère le délai déraisonnable au niveau de la dénonciation.

[100] Me Provençal rappelle que la dénonciation du syndicat est date du 5 avril 2022 et indique les découvertes en 2019 tel qu'indiqué à la pièce A4 de la documentation qui a été fournie par l'Administrateur.

[101] Me Provençal rappelle L'obligation de cautionnement d'un Administrateur n'est pas illimitée ou inconditionnelle. Qu'il est exigé qu'une dénonciation soit effectuée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. Les deux doivent être recevoir par écrit la dénonciation selon la réglementation dans un délai raisonnable. Il est impératif pour un bénéficiaire qui veut se prévaloir de la garantie, de dénoncer les problèmes par écrit dans un délai raisonnable.

[102] L'Administrateur considère que dans le cas présent, le syndicat de copropriété, n'a pas fait sa dénonciation dans le délai raisonnable tel que prescrit de façon impérative par la réglementation d'ordre public.

[103] A cet effet-là, il réfère à l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie, où il est clairement indiqué que la dénonciation doit être faite autant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur. Malgré les multiples discussions et échanges avec l'Entrepreneur depuis 2019, la dénonciation doit également être faite à l'Administrateur. La dénonciation est seulement déposée à l'Administrateur en avril 2022.

[104] Il mentionne le dépôt d'une jurisprudence, la *décision Perrier-Maison Richcraft*, qui vient s'appuyer sur la réglementation du plan de garantie, en lien avec l'obligation de dénoncer tant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur :

*[52] La question de tardivité du recours étant soulevée, il s'agit d'abord de voir si les Bénéficiaires ont dénoncé ces problèmes en conformité avec le Plan puisque la recevabilité de leurs réclamations en dépend.*

*[55] Malheureusement pour eux, même en prenant pour acquis que ces problèmes auraient constitué des malfaçons non apparentes ou même des vices cachés couvert par le Plan, cela n'est pas suffisant en vertu du Plan pour donner ouverture à un recours en faveur de Bénéficiaires. En effet, ces derniers avaient l'obligation de les dénoncer par écrit non seulement à l'Entrepreneur mais également à l'Administrateur ce qu'ils n'ont pas fait.*

Il est très important que la dénonciation soit faite aux deux entités, par écrit, pas seulement à l'Entrepreneur. Aucune dénonciation n'a été faite à l'Administrateur avant avril 2022.

[105] Me Provençal revient également à l'article 32 du règlement, où il est indiqué que la garantie du plan, bénéficie à tout acquéreur subséquent pour les termes qui restent à courir à la garantie. Cet élément, effectivement, s'applique pour chaque copropriétaire, en lien avec leurs parties privatives, mais cet article ne peut être déformé et appliqué en lien à la connaissance d'un syndicat comme entité qui a lui est un autre type de bénéficiaire pour les parties communes selon la réglementation applicable et qui est prioritaire d'ailleurs sur le code civil.

[106] Me Provençal revient sur les témoignages des copropriétaires, en lien avec la connaissance de certains copropriétaires, et réfère à la connaissance du syndicat, puisque certains membres du syndicat sont occupants depuis le début, soit M. Malo et Mme Major. Lors de ses deux témoignages, il est mentionné qu'il y a une connaissance des éléments dès le début. Bien que l'Entrepreneur mentionne dès 2020 ne pas vouloir intervenir d'avantages, les Bénéficiaires n'agissent pas. L'Entrepreneur ne fait donc pas de fausses représentations au syndicat.

[107] Il appartient au syndicat de démontrer que la dénonciation a été faite dans un délai raisonnable alors qu'il n'y a aucune preuve à l'appui et aucune preuve n'a été déposée. De plus, il est même plausible d'établir que le délai cours depuis au moins deux ans étant donné que deux Administrateurs sont aux faits de cette situation depuis 2019.

[108] Le rapport d'inspection de pré-réception de 2020 établit la problématique. Le syndicat était clairement informé. Le syndicat de copropriété était apte à faire une demande, suivant la rencontre de 2021 et a négligé de le faire, et attendu un an, et qu'aucune explication ne vient expliquer ce délai pour le rendre raisonnable.

[109] Me Provençal soumet en titre d'autorité plusieurs jurisprudences qui indiquent qu'un délai de dix mois est déraisonnable même selon la version actuelle du règlement. Un délai de seize mois voire 24 mois est donc déraisonnable, voire excessif.

[110] De plus, tel qu'indiqué par l'Entrepreneur, ce délai implique préjudices autant pour l'Administrateur que l'Entrepreneur. Pour l'Entrepreneur, par exemple pour faire valoir ses garanties sur ses sous-traitants dans la mesure où on se retrouve deux ou trois ans plus tard après la construction. Et au niveau de l'Administrateur, effectivement, concernant les réserves actuarielles, une certaine planification qui doit être faite pour le plan de garantie.

[111] Également, ce délai crée aussi un préjudice au niveau de l'aggravation de ou des problématiques. À titre, d'exemple, l'escalier qui vacille, qui s'est apparemment aggravé depuis la découverte du problème. Le délai déraisonnable vient confondre les problématiques. Ce qui doit être en cause, ce sont des problématiques, en lien avec le plan de garantie, concernant des défauts de construction ou des obligations d'un entrepreneur. Le plan de garantie ne couvre pas l'usure d'un bâtiment ou l'utilisation du bâtiment.

[112] En conclusion, ce qui est important à retenir, c'est la connaissance du syndicat de propriété et la réclamation du syndicat propriété comme entité.

### **ANALYSE**

[113] Pour l'analyse et considérant les exposées des faits et les plaidoiries des parties, les points suivants sont analysés comme étant un tout, puisque qu'aucun argument ou aucune preuve ne permet de les dissocier.

- **Point 1 : vibrations anormales des planchers**
- **Point 2 : bruits d'impacts anormaux**

[114] Le Bénéficiaire tente d'établir la notion d'apparition progressive du vice, parce que les copropriétaires arrivent de façon progressive dans l'immeuble. Il réfère à l'article 1739 du Code civil. Cet article prévoit que la dénonciation doit être non seulement faite dans un délai raisonnable, mais que ce délai commence à courir lorsqu'il apparaît graduellement le vice ou à partir du jour où l'acheteur peut soupçonner la gravité et l'étendue du problème.

[115] Or en se référant à cet article et en première étape dans l'évaluation du délai, il est important d'en établir son point de départ, peu importe si le vice apparaît graduellement ou non. On devrait plutôt argumenter que la connaissance du vice apparaît de façon graduel, suivant l'arrivée des propriétaires. Il est toutefois possible de tracer une ligne dans le sable et d'établir un point fixe à partir duquel il est impossible pour le syndicat de nier sa connaissance des faits ou de plaider sa méconnaissance.

[116] L'hypothèse de l'apparition graduelle du problème s'arrête lorsque le rapport de d'inspection de pré-réception émis **après** les correctifs de l'Entrepreneur puisqu'il établit clairement un problématique, voir Extrait du rapport, point 17, p17:

## Structure des planchers

Logements Voir ANNEXE

14. **EXPERTISE REQUISE – GÉNÉRAL** : Les copropriétaires de la majorité des logements nous informent verbalement lors de la visite et/ou par écrit, y ressentir une vibration de leur plancher et des bruits d'impacts anormaux provenant surtout des condos superposés et même quand des gens marchent dans leur propre condo.

Nous avons fait un premier test réel en présence des copropriétaires du logement 806. Pendant que j'étais à l'intérieur de ce logement, la copropriétaire au logement du dessus (808) a marché pendant plus d'une minute dans sa salle à manger et son salon à aire ouverte où nous avons constaté un bruit sourd anormal incluant des craquements du plancher de bois et des bruits d'impacts. Selon l'expérience de l'inspecteur en bâtiment (moi), les bruits entendus ne sont pas reliés à de simples bruits d'impacts souvent notés dans un immeuble en condominium construit avec plancher de bois. On dirait que le bruit sourd entendu indique que la cavité des planchers n'était pas remplie d'isolant, comme s'il y avait un vide d'air dans la cavité du plancher. De plus, selon les copropriétaires du logement 808, une poutre anti vibration a été installée au plafond de la grande pièce à aire ouverte, comme dans d'autres unités de condos. voir facture Isolation Majeau, photo, fiche document

Nous avons fait un autre test réel en présence du copropriétaire du logement 816 où nous avons constatés des vibrations anormales du plancher de la salle à manger et le salon à aire ouverte de ce logement et ce, pendant qu'ils marchaient normalement dans ce logement. Il nous mentionne également qu'il entend des bruits divers et la vibration de son plancher provenant du logement en-dessous (814).

La vibration anormale d'un plancher peut être reliée à une portée des solives de plancher de ces logements qui est trop longue et/ou des solives installées du mauvais sens et/ou à une faiblesse structural ou autres raisons ou par une combinaison de plusieurs facteurs.

17

N.B. Les plans de construction consultés indiquent que la portée des solives de plancher des salles à manger et les salons à aire ouverte s'appuie entre les murs extérieurs et le mur mitoyen central entre les logements et que la cavité des planchers est remplie d'isolant.

N.B. Lors de la visite, Monsieur De Montigny nous informe verbalement en présence de M. Malo, que des expertises par des spécialistes sont déjà venus pour vérifier / analyser ce dit problème et de que des rapports écrits sont disponibles. Pas vu ces rapports lors de la visite et lors de la rédaction de ce présent rapport. Le constructeur devrait les fournir au syndicat.

Dans ces circonstances, le constructeur devra faire vérifier cette situation par un ingénieur en structure en sus d'un expert en insonorisation indépendant et choisis par le syndicat, incluant pour chacun, un rapport écrit et signé et de suivre leurs recommandations. Expertise requise. À corriger.

[117] Suivant cette recommandation de l'Administrateur, de faire vérifier la situation par un ingénieur en structure en sus d'un expert en insonorisation indépendant et choisi par le syndicat, l'Entrepreneur continue ses représentations et maintient que toutes interventions ou ouvertures de plafond requises seront aux frais des copropriétaires, que selon lui ses travaux sont bien faits. L'Entrepreneur maintient donc sa non-réceptivité à faire vérifier cette problématique malgré cette note au rapport d'inspection de l'Administrateur.

[118] Les Bénéficiaires plaident donc que ne pas avoir soupçonné la gravité et l'étendue du problème. Ils croient les représentations de l'Entrepreneur quant à la qualité des corrections apportés, ce qui auraient contribué à leur faire croire que tout était normal. Et ce, malgré la recommandation de l'inspecteur de l'Administrateur, qui dénote une problématique après les corrections et recommandes des expertises supplémentaires indépendantes.

[119] Le transfert de l'administration du syndicat de copropriété est remis aux copropriétaires en août 2020. Le rapport de pré-inspection qui confirme la présence de la problématique est reçu le 29 novembre 2020. Établissons donc l'apparition du vice ainsi que la confirmation de la connaissance du vice par le syndicat en novembre 2020.

[120] Ensuite, la réception par l'Entrepreneur et l'Administrateur respectivement de la dénonciation est essentiel et constitue la fin du délai à considérer.

[121] La dénonciation est reçue par l'Entrepreneur et l'Administrateur en avril 2022, soit 16 mois après confirmation de la problématique.

[122] Plusieurs jurisprudences établissent que le délai peut être plus long dans certaines conditions, toutefois le délai ne peut pas être prolongé sans motifs valables.

*[48.4] Claude Dupuis, ingénieur :*

*[48.4.1] Louison Fortin et Guy Lessard et Construction Gilles Rancourt et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ14 (soumise par l'Administrateur):*

*[27] Mais depuis le jugement de l'honorable Ginette Piché, juge à la Cour supérieure, les arbitres prorogent ce délai lorsque les circonstances le justifient.*

*[28] La juge Piché a procédé à une analyse de la doctrine et de la jurisprudence pour démontrer que la déchéance ne se présume pas, qu'un délai de procédure peut être prorogé s'il existe de bonnes raisons; s'il s'agit d'un délai de déchéance spécifié dans la loi, la prorogation est impossible.*

*[30] Dans ces circonstances, ce délai peut être prorogé par l'arbitre, à condition toutefois que les Bénéficiaires démontrent qu'ils étaient dans l'impossibilité d'agir à l'intérieur du délai prescrit ou qu'ils n'ont pas été négligents, et à condition qu'une prorogation ne soit pas préjudiciable à la partie poursuivie;*

[123] Or aucune raison valable n'est fournie quant au délai de dénonciation, mise à part l'arrivée de nouveaux occupants et copropriétaires qui relance le débat.

- **Point 3 : escalier arrière qui vacille en haut**

[124] Les Bénéficiaires indiquent que cette problématique est présente depuis le longtemps, soit même depuis 2019, que *la situation s'est aggravée*. Toutefois, cette situation n'a pas été notée dans le rapport d'inspection de 2020.

*10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:*

*3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;*

[125] Pour les fins de l'analyse, la réception a été faite en 2020, et même si on remet la découverte pendant l'année suivant la réception, soit 2021, la dénonciation est remise en 2022. Et les témoignages corroborent la découverte avant 2021 et dénote une aggravation par la suite. Le formulaire de dénonciation indique la problématique existe depuis 2019.

[126] L'Entrepreneur mentionne ne jamais avoir entendu parler de ce problème avant la dénonciation d'avril 2022.

[127] Or aucune raison valable n'est fournie quant au délai de dénonciation, mise à part l'arrivée de nouveaux occupants et copropriétaires qui relance le débat.

- **Point 5 : crépi qui décolle autour de l'immeuble**

[128] Cet élément est bien noté au rapport d'inspection de pré-réception de 2020. L'Entrepreneur note qu'il n'effectuera aucun travail dans son rapport annoté de décembre 2020. Le syndicat est aux faits de la problématique.

21. En façade arrière, visible sur une face du trottoir de béton commun, le crépi commence à décoller. Pour une meilleure adhérence, vous pouvez enduire l'ouvrage de béton de colle à béton, avant d'appliquer le crépi. Lors de l'entretien périodique du bâtiment, vous devrez y porter une attention particulière et réparer aussitôt s'il y a lieu avec un crépi de ciment, afin d'éviter que l'eau ne s'infilte et ne l'endommage d'avantage lors des cycles de gel et de dégel. À réparer. À *corriger* **il ne s'agit pas de crépi mais d'acrylique et le décollement mentionné ne vient en aucun cas endommagé le bâtiment. Aucun correctif effectué par l'entrepreneur**

[129] La dénonciation est reçue par l'Entrepreneur et l'Administrateur en avril 2022, soit 16 mois après confirmation de la problématique.

[130] Or aucune raison valable n'est fournie quant au délai de dénonciation, mise à part l'arrivée de nouveaux occupants et copropriétaires qui relance le débat.

- **Point 13 : registre d'apport d'air frais côté stationnement**

[131] On retrouve effectivement cet élément dans le rapport d'inspection de pré-réception de novembre 2020.

[132] L'Entrepreneur offre et mentionne avoir proposé de déplacer le registre d'apport d'air frais

[133] L'intervention est refusée par le copropriétaire de l'unité 802 à ce moment.

66. Logement 802 : À l'extérieur, en façade gauche du bâtiment, côté stationnement des voitures, nous avons observé un registre d'apport d'air frais relié à son échangeur d'air qui fait face au stationnement commun des voitures. Cela pourrait favoriser des infiltrations de monoxyde de carbone des voitures dans l'échangeur d'air et du fait même, à l'intérieur de ce logement, occasionnant un risque de contamination d'air périodiquement mais temporaire. Il faudrait déplacer ce registre d'apport d'air frais ailleurs. Voir les spécifications techniques d'installation du VRC installés dans ce logement. Apporter tous les correctifs nécessaires. À *corriger*.

**SI VOUS TENEZ À CE QUE CETTE ENTRÉE D'AIR SOIT INSTALLÉE PLUS HAUTE, NOUS DEVRONS FAIRE UNE CHEMINÉE SUR LE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR ET LA RECOUVRIR D'ALUMINIUM. NOUS ATTENDONS VOTRE DECISION**



[134] Or aucune raison valable n'est fournie quant au délai de dénonciation, mise à part l'arrivée de nouveaux occupants et copropriétaires qui relance le débat.

- **Point 17 : insonorisation des unités**

[135] Dans le rapport de pré-inspection de novembre 2020, aucun problème n'est dénoté ni mentionné par le copropriétaire.

**Insonorisation**

71. Voir le commentaire précédent no. 14 pour des détails. **Section "STRUCTURE" – "Structure des planchers".**

72. NOTE : Lors de la visite, aucun copropriétaire n'a fait mention à l'inspecteur et au représentant du syndicat, de façon verbale ou écrite, d'un problème anormal d'insonorisation entre leur logement et la cage d'escalier intérieur commune.

N.B. Une certaine tolérance concernant l'insonorisation est acceptée dans le domaine de la construction. Il est normal d'y entendre des bruits d'impacts (bruits de pas) qui peuvent se transmettre par la structure des planchers et des murs en bois lors que les gens marchent à moins d'y avoir un plancher complètement en béton coulé. La façon que les gens marchent et selon le type de soulier, peuvent influencer sur les bruits d'impacts. La cause exacte pour découvrir un problème d'insonorisation quand cela se présente, ne peut se découvrir par simple inspection visuelle. Seule une expertise et une analyse plus poussée avec parfois, l'aide d'appareils électroniques spécialisés, pourrait confirmer si un problème d'insonorisation dépasse les tolérances acceptables.

[136] Mme Martel dénonce le problème suivant l'arrivée de son voisin, à l'été 2022, soit après la dénonciation mais avant la visite de l'Administrateur.

[137] Dans la dénonciation du syndicat, il est exprimé que le problème existe depuis 2019.

[138] Or aucune raison valable n'est fournie quant au délai de dénonciation, mise à part l'arrivée de nouveaux occupants et copropriétaires qui relance le débat.

[139] Pour terminer, je souligne le professionnalisme ainsi que le respect entre les parties.

**POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande des Bénéficiaires pour que la réclamation soit accueillie pour tous les points suivants :

- Point 1 : vibrations anormales des planchers
- Point 2 : bruits d'impacts anormaux
- Point 3 : escalier arrière qui vacille en haut
- Point 5 : crépi qui décolle autour de l'immeuble
- Point 13 : registre d'apport d'air frais côté stationnement
- Point 17 : insonorisation des unités

**ACCUEILLE** la requête déclinatoire pour irrecevabilité en raison des délais;

**ORDONNE** à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage.

**EN FOI DE QUOI, j'ai signé en date du 18 mai 2023.**



**Mme Isabelle Marier ING**  
**Arbitre/GAJD**