

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District de : Montréal/Québec

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

N° dossier Garantie : 179684-6810
N° dossier GAJD: 20220812

Entre

Kam Fai Chan et Yee Hung Chan

Et

9312-0707 Québec inc/Développement Kona-Quartier de la Gare

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Isabelle Marier ing
Pour les Bénéficiaires :	Kam Fai Chan et Yee Hung Chan
Pour l'Entrepreneur :	Mme Véronique Desjardins, Me Gabrielle Bourque
Pour l'Administrateur :	Me Nancy Nantel, Mme Marylène Rousseau
Date(s) d'audience :	12 juillet 2023
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	28 août 2023

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Signature du <i>Contrat de Garantie</i> :	10 novembre 2019
Émission du formulaire d' <i>inspection Pré-réception</i> :	9 septembre 2020
Date convenue de la <i>Fin des travaux</i> (inscrite au formulaire de d' <i>inspection pré-réception</i>):	9 février 2021

Processus d'arbitrage initié par Le Bénéficiaires

Dénonciation par les Bénéficiaires :	13 août 2021
Date d'émission de la " Décision " de l' <i>Administrateur</i>	8 décembre 2021
Dénonciation 2 par les Bénéficiaires	7 octobre 2021
Date d'émission de la " Décision supplémentaire " de l' <i>Administrateur</i>	16 juin 2022
Date d'émission de la " Décision supplémentaire " de l' <i>Administrateur</i>	7 décembre 2022
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par les Bénéficiaires:	9 décembre 2022, accusé de réception et désignation de l'arbitre par GAJD le 18 décembre 2022

LES PIÈCES

- [7] Les Pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :
- ✓ **Cahier des pièces des Bénéficiaires, reçu par courriel le 24 avril 2023**
 - B-1 Liste des témoins
 - B-2 En liasse courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur du 11 septembre 2020 au 24 septembre 2021 – bruit des climatiseurs
 - B-3 En liasse photos des climatiseurs installés au-dessus de la chambre principale
 - B-4 En liasse enregistrement du bruit de bourdonnement des climatiseurs en fonction dans la chambre principale
 - ✓ **Cahier des pièces des Bénéficiaires, reçu par courriel le 24 avril 2023**
 - Ajout de la pièce :
 - B-5 courriel de la ville de Candiac transmis aux Bénéficiaires au 21 mars 2023 – Règlement 1010-01 sur les nuisances, la paix et le bon ordre
- [8] Les Pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :
- ✓ Déclaration sous serment de Marc-André Phaneuf, le sous-traitant de Réfratec 2000 reçu par courriel le 24 avril 2023
- [9] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :
- ✓ Cahier de pièces-par courriel le 5 décembre 2022
 - Document(s) contractuel(s)**
 - A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 novembre 2019;
 - A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 novembre 2019;
 - A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 9 septembre 2020;
 - Dénonciation(s) et réclamation(s)**
 - A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur du 3 août au 13 août 2021, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 13 août 2021;
 - A-5 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 18 août 2021
 - A-6 Formulaire de réclamation;
 - A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 30 septembre 2021, incluant:
 - Formulaire de dénonciation daté du 13 août 2021 (voir A-4);
 - Échange de courriels daté du 5 octobre 2020 au 14 septembre 2021;
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
 - A-8 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 1er octobre 2021;
 - A-9 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 24 septembre 2021 au 7 octobre 2021, incluant :
 - Formulaire de dénonciation ajout daté du 7 octobre 2021;
 - Correspondance(s)**
 - A-10 Courriel des Bénéficiaires transmis à la conciliatrice le 9 décembre 2021 re : accès au toit;
 - Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)**
 - A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
 - Décision(s) et demande(s) d'arbitrage**
 - A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 8 décembre 2021, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du 12 décembre 2021;
 - A-13 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 16 juin 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 30 juin 2022;
 - A-14 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 7 décembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du 12 décembre 2022, incluant :
 - Annexe I : Étude acoustique de AcoustikaLab daté du 4 novembre 2022, à la suite d'une visite du 10 septembre 2022;

A-15 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 18 décembre 2022, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 9 décembre 2022;
- Décision de l'Administrateur datée du 8 décembre 2021 (voir A-12);
- Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 16 juin 2022 (voir A-13);
- Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 7 décembre 2022 (voir A-14);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 18 décembre 2022;

A-16 Curriculum Vitae de la conciliatrice Marylène Rousseau.

INTRODUCTION

[1] Le 18 décembre 2022, la soussignée était nommée arbitre dans le dossier identifié en rubrique. Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre*.

[2] Après avoir reçu divers documents traitant dudit dossier et ceux du groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD), la soussignée a entrepris de contacter les parties et/ou leur procureur afin de commencer l'arbitrage.

[3] Le 14 mars 2022, une conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu entre les parties.

CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[4] En début de rencontre M. Chan résumé la situation. M. Chan mentionne que le bruit de la thermopompe du climatiseur a été signalé à l'Entrepreneur 3 jours suivant la réception des lieux. Les équipements sont installés au-dessus de la chambre à coucher.

[5] M. Chan mentionne que l'Entrepreneur a été très collaboratif, et qu'il a procédé à quelques correctifs dont l'ajout des ressorts et de coussins pour diminuer l'impact du bruit.

[6] M. Chan mentionne que malgré les interventions effectuées par l'Entrepreneur, il demeure toujours un bourdonnement, qui selon les Bénéficiaires est inacceptable.

[7] M. Chan comprend que le rapport d'expertise de la GCR mentionne que les dB respectent les normes de la Ville de Candiac, mais que selon lui, cette norme est surtout pour la tolérance au bruit du voisinage et non pour les tolérances de dB à l'intérieur. Que depuis, deux étés, ils ne sont pas en mesure de laisser le climatiseur fonctionner la nuit.

[8] Me Nantel précise que le cas présent est en lien avec une malfaçon, et que le rapport de la GCR ne conclut pas à la malfaçon, puisque l'installation semble conforme aux normes et aux règles de l'art.

[9] Me Nantel précise que le fardeau de la preuve doit être fait par le Bénéficiaire, et que si celui-ci veut "prouver" la malfaçon, il devra le faire avec un élément de preuve concrète, une expertise et non seulement un élément subjectif, ou une opinion non basée sur une norme ou une expertise.

[10] Le Bénéficiaire vérifiera de son côté pour voir s'il convoquera ou fera faire une expertise supplémentaire. Il est convenu que nous attendrons cette information du Bénéficiaire, par courriel, avant de procéder à l'organisation de la visite des lieux.

[11] Il est décidé par les Parties qu'étant donné que le litige concerne un climatiseur, qu'il est probablement préférable de planifier la visite en période estivale.

[12] La visite des lieux est planifiée et a lieu le 11 juillet 2023

[13] L'audience est donc planifiée et a lieu le 12 juillet 2023. Les Parties témoignent sous serment.

EXPOSÉ DES BÉNÉFICIAIRES

[14] Mme Chan explique que la thermopompe du climatiseur lors de son démarrage nuit à la santé, au sommeil à cause de l'emplacement de la thermopompe qui fixé directement au-dessus du toit de la chambre à coucher.

[15] Mme Chan mentionne que le contact direct de la thermopompe au toit a des répercussions, et que cela crée un bruit d'impact qui vient affecter le repos dans la chambre à coucher.

[16] Les Bénéficiaires considèrent une malfaçon à cause de l'emplacement de cette thermopompe qui est située directement au-dessus de la chambre à coucher.

[17] M. Chan ajoute que cet élément a été souligné à l'Entrepreneur deux ou trois jours après la réception de l'unité.

[18] M. Chan précise que malgré le nombre de fois que l'Entrepreneur et/ou que son sous-traitant se présentent, que la seule action posée a été de replacer les ressorts qui sont situé en-dessous de la thermopompe.

[19] M. Chan précise également avoir mentionné que l'emplacement du climatiseur était, selon eux, problématique.

[20] L'Entrepreneur interroge les Bénéficiaires sur leurs qualifications professionnels.

[21] Les Bénéficiaires remettent en question l'objectif de cette question, en demandant en quoi cette information serait pertinente pour le présent dossier, à savoir qu'ils n'ont pas besoin d'être des professionnels pour savoir qu'ils ne peuvent pas dormir.

[22] L'Entrepreneur explique que le témoignage des Bénéficiaires mentionnant que la problématique est en lien avec l'emplacement du système de climatisation doit donc être une observation relatée à titre de témoin de fait simplement, et que le Bénéficiaire ne peut pas émettre d'opinion en tant que professionnel dans le domaine.

[23] Les Bénéficiaires confirment ne pas avoir d'expertises dans le domaine, mais réitèrent qu'en tant que témoins, il est facile de constater qu'il y a un problème lorsque la thermopompe fonctionne et qu'il n'y en a pas, lorsqu'elle est à l'arrêt.

EXPOSÉ DE L'ADMINISTRATEUR

[24] L'Administrateur établie d'abord que cet élément a bien été déclaré dans la première année de garantie. Et donc, que la conciliatrice a analysé cet élément en vertu de la clause en lien avec la malfaçon non apparente.

[25] L'Administrateur mentionne et résume les événements à savoir qu'il a y eu trois décisions de l'Administrateur relativement à cet élément soulevé par les Bénéficiaires.

[26] La première visite n'a pas été concluante puisque lors de l'inspection des Parties n'ont pas pu avoir accès au toit afin de valider la qualité et la conformité des installations

[27] À la deuxième visite, les Parties ont pu constater et inspecter les installations au toit.

[28] L'Administrateur explique qu'un des équipements était appuyé sur des ressorts tandis que l'autre est déposé sur des assises de bois sur un tapis de caoutchouc, une installation selon l'Administrateur assez standard.

[29] L'Administrateur mentionne que la présence des ressorts représente une installation légèrement supérieure au standard habituel.

[30] Suivant cette deuxième visite, il est établi par l'Administrateur dans la décision du 16 juin 2022, qu'une expertise devra être conduite afin d'établir si le bruit qui incommodé les Bénéficiaires est conforme ou non à la réglementation en vigueur.

[31] Monsieur Jean Laporte, acousticien, est donc mandaté par l'Administrateur et mobilisé sur place pour conduire les tests à savoir si effectivement le bruit qui incommode les Bénéficiaires était conforme à la réglementation en vigueur ou pas, afin de déterminer s'il y a présence de malfaçon non apparente ou pas, voir le rapport du 4 novembre 2022 en annexe I de la décision de l'Administrateur datée du 7 novembre, soit la pièce A-14 du cahier de pièce.

[32] L'Administrateur vérifie d'abord au niveau du code de construction, celui-ci régit seulement les bruits entre unités et non les bruits provenant de l'extérieur.

[33] La vérification est ensuite faite au niveau de la réglementation de la ville de Candiac, qui, dans son règlement municipal, demande que les bruits continus de l'extérieur vers l'intérieur atteignent un débit maximum à 50 dB pour la nuit et 55 dB le jour.

[34] Donc le mandat donné à l'expert est de vérifier si le bruit des thermopompes atteignent un niveau sonore supérieur à 50 dB. Les tests ont été effectués un samedi matin pour évaluer l'impact dans un environnement extérieur plus tranquille.

[35] Les tests suivants ont été conduits (pièce A-14, page 17 du rapport d'Acoustikalab:

- Bruit émis de la thermopompe grise seul en fonction
- Bruit émis de la thermopompe blanche seul en fonction
- Bruit émis des deux thermopompes en fonction.

[36] Les résultats démontrent que le bruit émis par la thermopompe grise seulement est de 32,6 dB, pour la thermopompe blanche le niveau sonore est de 28.8 dB et par les deux thermopompes en fonction en même temps c'est de 35.8 dB.

[37] L'Administrateur rappelle que la réglementation municipale de la ville de Candiac demande que le niveau sonore provenant de l'extérieur soit en dessous de 50 dB et conclue conséquemment que le niveau sonore perçu à l'intérieur provenant de l'extérieur est conforme à la réglementation municipale.

[38] L'Administrateur réitère l'absence de malfaçon et réfère à la décision du 7 décembre 2022.

EXPOSÉ DE L'ENTREPRENEUR

[39] Mme Desjardins explique s'être déplacé sur les lieux rapidement suivant la dénonciation des Bénéficiaires concernant le bruit incommode du climatiseur.

[40] L'Entrepreneur confirme l'installation de tapis de caoutchouc et l'ajout de ressorts.

[41] L'Entrepreneur explique que ce type de ressorts est habituellement utilisé sur des équipements commerciaux.

[42] L'Entrepreneur réfère à la déclaration sous serment de M. Marc-André Phaneuf, le sous-traitant en ventilation qui confirme les explications de Mme Desjardins.

[43] L'Entrepreneur vérifie également, suivant l'installation des ressorts, si le balancement était adéquat, puisqu'étant donné que c'est un équipement à hélice, la neige par exemple, peut causer une vibration.

[44] Mme Desjardins affirme que les seuls moments où il est possible d'avoir des plaintes c'est lorsque l'installation est en hiver, qu'effectivement la présence de neige ou de glace peut être une cause du débalancement des équipements.

[45] Mme Desjardins mentionne devoir, au printemps, faire un retour sur chacun des toits des unités pour s'assurer que les équipements sont toujours calibrés.

[46] L'Entrepreneur confirme qu'il y a eu deux autres plaintes concernant la vibration, et que celles-ci étaient bien liées au débalancement, qu'ils ont donc dû rebalancer l'équipement des deux unités en question.

[47] La vérification de l'équipement des Bénéficiaires confirme que le balancement était adéquat, qu'aucun problème d'assises n'a été détecté sur le toit donc qu'aucun élément ne semblait causer une vibration anormale.

[48] L'Entrepreneur conclut en mentionnant que le même type d'installation a été fait sur 45 unités, et qu'aucune plainte autre plainte n'a été reçue.

[49] L'Entrepreneur précise que le positionnement des équipements au toit de toutes les unités de coins est identique, que toutes les unités n'ont pas de chambre à coucher sous cette portion de toiture mais que le choix de l'aménagement intérieur revenait aux Bénéficiaires.

PLAIDOIRIE DES BÉNÉFICIAIRES

[50] Les Bénéficiaires réitèrent que tel que constaté lors de la visite, lors du démarrage du climatiseur, malgré les bruits extérieurs qui peuvent atténuer la perception de ce bruit spécifique, il est possible de sentir une vibration et un bourdonnement.

[51] Ce bruit et bourdonnement est encore plus perceptible la nuit lorsque tous les autres bruits sont absents.

[52] Les Bénéficiaires mentionnent que selon l'Organisation mondiale de la santé, pour avoir une qualité de sommeil, les décibels ambiants doivent être en deçà de 30 décibels.

[53] Les Bénéficiaires disent avoir cette tranquillité sauf lors du démarrage et du fonctionnement du climatiseur.

[54] Mme Chan explique que la différence avec le bruit et la vibration perçus de la mezzanine versus celui de chambre à coucher serait expliqué par le fait qu'il n'y ait pas de contact entre le climatiseur et le mur de la mezzanine, et de surcroît il y a un espace d'air entre le climatiseur et le mur extérieur, ce qui permettrait de diffuser une partie du son.

[55] Mme Chan réfère au règlement de la ville (10.10.0) mentionné dans la décision de la GCR comme étant la référence.

[56] Selon Mme Chan ce règlement s'applique pour la propagation sonore entre voisins, que dans le cas présent c'est une nuisance sonore d'un équipement qui se trouve sur la propriété des Bénéficiaires et réfère, en appui à son point, au courriel de l'inspectrice municipale de la ville de Candiac qui stipule que ce règlement ne s'applique pas.

Objection de l'Administrateur : concernant la lettre de l'inspectrice déposée comme preuve.

[57] M. Chan confirme que cette lettre a bien été déposée en pièce B5 dans le cahier de pièce des Bénéficiaires.

[58] Mme Chan considère que c'est bien une malfaçon puisqu'il est impossible de dormir et donc de jouir d'une habitation saine, qu'aucune expertise n'est requise pour en faire état.

[59] M. Chan réfère à son tour pour appuyer son plaidoyer au code national du bâtiment qui ne fait effectivement aucune mention d'enjeux similaires et ajoute qu'il a effectué des recherches sur des dossiers similaires d'arbitrage en consultant les sentences publiées.

[60] M Chan fait référence à une sentence arbitrale dans laquelle on réfère à la norme Arshrea qui stipule que dans une résidence le seuil de bruit toléré est de 30 décibels, qu'à chaque fois que le bruit perçu dépasse 10 décibels c'est considéré comme un bruit d'impact.

[61] M.Chan fait référence également à un site internet, au guide ANSI-American national standard criteria for evaluating room noise paragraphe 12.2 qui dans une chambre à coucher pose la limite ou le seuil à 25 à 30 décibels et fait finalement référence au site du ministère de la Santé et des Services sociaux au gouvernement du Québec qui pose un critère de tolérance au bruit qui perturbe le sommeil dans les chambres d'hôpital.

[62] Mme Chan mentionne que selon sa perceptive Kona a simplement abandonné la démarche pour trouver une solution qui rencontrerait la satisfaction des Bénéficiaires et déplore cette réaction de l'Entrepreneur.

[63] M. Chan mentionne que sur les plans fournis lors de l'achat et des choix d'aménagement, il n'y avait aucune mention des thermopompes sur le toit de cette pièce.

[64] M. Chan conclue en établissant son inquiétude quant à la revente de cette unité de condo, qui selon les Bénéficiaires est pourvu d'une malfaçon.

Objection de l'Entrepreneur : L'Entrepreneur s'objecte aux références des Bénéficiaires quant à la documentation non déposée au dossier.

[65] Me Bourque mentionne également son objection qu'en à l'utilisation de ses références puisqu'aucune expertise ni aucun expert n'est présent pour les interpréter ou les analyser en lien avec le présent dossier, que le dossier doit être analysé et plaidé selon les preuves et documents déposés devant ce tribunal.

[66] Me Bourque réitère que les Bénéficiaires n'ont pas faits les démarches, bien qu'ils aient eu suffisamment le temps, pour procéder à obtenir l'avis d'un expert ou une contre-expertise supplémentaire, que l'expertise de l'admirateur n'a donc pas été contesté.

[67] À la demande des parties, les pièces mentionnés par M. Chan sont transmises aux parties pour permettre la consultation, une pause de 30 min est accordée.

Questions de l'Administrateur

[68] Exceptionnellement, l'Administrateur demande l'autorisation d'apporter quelques précisions afin de bien clarifier la documentation. L'Administrateur demande au tribunal l'autorisation de consulter la conciliatrice, étant considéré, selon l'Administrateur, comme étant la seule personne présente à l'audience ayant les qualifications techniques.

[69] Il est précisé que les questions/réponses ont pour but de clarifier la documentation et ne sont pas considérés comme étant une interprétation de celle-ci.

[70] Premièrement, l'Administrateur demande s'il y a une différence entre les règles et code par rapport aux différents types de bâtiments, soit par exemple par rapport aux prescriptions pour un hôpital versus une résidence.

[71] Mme Rousseau explique alors que le code applique et nuance les différentes règles selon les types d'immeuble, selon la nomenclature du code de construction, les types d'habitation. Il y a, par exemple, les groupes A, B, C. Les établissements de soins comme un hôpital c'est un bâtiment du groupe B, alors qu'une unité d'habitation c'est un bâtiment du groupe C.

[72] Le code de construction impose des dispositions différentes dans la réglementation pour chaque type d'habitation. Donc d'emblée, les réglementations applicables pour un hôpital ne sont pas nécessairement applicables pour une habitation et vice versa.

[73] L'Administrateur réitère que selon le témoignage de Mme Rousseau, la seule réglementation au Code national du bâtiment s'établit entre deux unités d'habitations. Mme Rousseau confirme que la norme 9.11.2.1 impose que ITS (indice de transmission sonore) soit de 50 entre deux unités d'habitation pour un sont aérien.

[74] Il est donc précisé par l'Administrateur que rien dans le code, dans les normes ou la réglementation pour les bruits d'impact ou bruit mécanique n'est prévu au code de construction.

[75] L'Administrateur précise que la dernière version du code entrée en vigueur en janvier 2023, c'est le code de construction modifié 2015, applicable depuis juin 2023.

[76] L'Administrateur précise que des modifications concernant la transmission sonore ont été apportés à cette nouvelle version du code.

[77] Les modifications concernent toujours les bruits aériens entre deux unités, en revanche en plus de la norme qui réfère à ITS de 50, est ajouté la notion de ITSA (indice de transmission du son apparent) de 47.

[78] L'ITS est basé sur des notions théoriques qui réfère par exemple, à une composition de murs ou de plancher tandis que ITSA est une donnée réelle post-construction, mesuré selon les conditions réelles.

[79] L'Administrateur réfère donc au rapport d'Acoustikalab et confirme qu'en occurrence les mesures prises lors de cette expertise, sont plutôt des ITSA, donc des données réelles.

[80] M. Chan demande une précision supplémentaire concernant l'IIC (IIC signifie "Impact Insulation Class", soit le degré d'insonorisation aux bruits d'impact d'un assemblage plancher/plafond dans un laboratoire), à savoir si c'est cette unité de mesures qui permettrait de paramétrer les bruits d'impacts.

[81] L'Administrateur ne se prononce pas, et réitère que seulement un spécialiste dans le domaine aurait pu corroborer et interpréter cette information.

PLAIDOIRIE DE L'ADMINISTRATEUR

[82] L'Administrateur rappelle que ce sont les Bénéficiaires qui ont porté la décision de l'Administrateur en arbitrage, qu'il revient donc aux Bénéficiaires à porter le fardeau de preuve.

[83] Me Nantel revient aux normes et au code, qui donne un ITS de 50 et un ITSA de 47 comme indice de transmission sonore entre deux unités.

[84] Me Nantel rappelle que selon le rapport d'expertise d'Acoustikalab, qui reflète la situation réelle soit l'ITSA, les décibels sont bien en deçà de 47, soit 35.8 dB, même lorsque les deux thermopompes fonctionnent en même temps.

[85] Les Bénéficiaires ont fait le choix, comme l'a mentionné par l'Entrepreneur, de ne pas présenter de preuves d'experts en contre-expertise.

[86] Le rapport d'Acoustikalab reprend également le règlement de la ville dans son rapport, à la page 6 du rapport, voir la pièce A14, annexe 1, l'article 3.3 de la ville de Candiac qui est repris textuellement.

Extrait du rapport d'Acoustikalab inc :

Ainsi, à l'article 3.3, on peut lire :

Aux fins de l'application des paragraphes 3.2.2 et 3.2.4, tout bruit continu dont l'intensité perçue et mesurée aux limites de l'immeuble, du lot, de la place publique d'où origine la plainte ou, lorsqu'il s'agit d'une maison à logements multiples, d'un immeuble d'appartements ou de tout autre type d'habitation similaire, mesurée dans le logement dudit immeuble d'où origine la plainte, est supérieure à cinquante (50) décibels la nuit (21 h à 7 h) et à cinquante-cinq (55) décibels le jour (7 h à 21 h), est réputé de nature à troubler la paix, le confort ou la jouissance paisible à l'égard de toute dite propriété, habitation ou logement.

Le niveau maximum admissible s'organise donc en trois critères, soit:

- Critère 1) «mesurée aux limites de l'immeuble, du lot, de la place publique d'où provient la plainte» ce qui suppose que la source sonore est sur un lot différent.

- Critère 2) «lorsqu'il s'agit d'une maison à logements multiples, d'un immeuble d'appartements ou de tout autre type d'habitation similaire (même lot donc), mesurée dans le logement dudit immeuble d'où provient la plainte».

- Critère 3 la période du jour détermine le niveau sonore limite admissible.

Ici le bâtiment est constitué de maison de ville collée et les thermopompes appartiennent au même lot. Il ne s'agit donc pas ici de lot voisin; le critère 1 ne s'applique pas et le critère 2 s'applique et, puisque que les thermopompes peuvent fonctionner en période de nuit, il faut donc retenir la limite en période nuit.

Ceci dit, le règlement de la ville ne fait pas la distinction dans ces limites admissibles entre le bruit émis à l'extérieur et à l'intérieur d'un logement. Cela nous semble une confusion d'importance puisque normalement il y a toujours min. 10 dB d'écart reconnu entre le niveau extérieur et intérieur. Ainsi, le règlement 1010-01 de la Ville de Candiac applique les mêmes limites de niveau sonore admissible à l'extérieur et à l'intérieur d'un logement, soit 50 dBA en période de nuit.

Conséquemment, sur la base du règlement 1010-01 de la ville de Candiac daté du 3 août 2021 et puisque les appareils peuvent fonctionner en période de nuit, le niveau sonore maximum admissible du bruit perturbateur est de 50 dBA.

[87] L'Administrateur reprend cet argument, selon les mesures prises par l'acousticien cette norme est respectée, qu'indépendamment de ce règlement, à déterminer s'il s'applique ou non, aucun autre règlement, norme ou code ne permet de constater une malfaçon ou d'en démontrer le contraire.

[88] L'Administrateur reprends la référence déposée en soutien à la plaidoirie des Bénéficiaires, soit le document du ministère de la Santé et des Services sociaux, et précise que dans l'avant-propos il est bien indiqué que ce document n'est pas un règlement, n'est pas une loi mais plutôt une vision et une orientation gouvernementale en matière de lutte contre le bruit environnant.

Extrait de la page 7 : La vision et les orientations proposées permettront de préciser les actions du gouvernement du Québec et de ses partenaires afin de mieux protéger la population des effets nuisibles du bruit.

[89] Que la comparaison avec la norme en lien avec les hôpitaux, plus précisément les chambres de repos dans les hôpitaux, ne peut être utilisé car assurément ce n'est pas le même code de bâtiment qui s'applique à un hôpital versus une unité d'habitation.

[90] L'Administrateur explique que même selon la nouvelle version du code national entrée en vigueur en 2023 qui introduit la notion de transmission sonore réelle de 47 dB versus la transmission sonore théorique de 50 dB, les seuils mesurés dans la situation qui nous concerne sont en deçà de ses limites, puisque les mesures réelles sont à 35,8 dB.

[91] En référence à la décision de l'arbitre Jean Morissette-Carrier contre Groupe Marsan mentionné par les Bénéficiaires, deux éléments sont soulevés et méritent précisions.

1-la première problématique soulevés dans cette décision est en lien avec l'isolation déficiente dans un mur entre deux unités d'habitation parce que l'Entrepreneur n'a pas construit selon les plans et devis, ce qui n'a pas de lien avec la situation présente.

2-la deuxième problématique dans le dossier en référence semble s'apparenter au présent dossier, soit que lorsque le chauffage débute, il y a un bruit d'impact dans la chambre des maîtres mais que toutefois, dans le dossier en référence, monsieur Patrice Choquette, ingénieur, est entendu et présent comme expert en acoustique en support à la demande des Bénéficiaires.

[92] L'arbitre, dans le cas de la sentence déposé en référence, conclut suivant la preuve prépondérante déposé par les Bénéficiaires, appuyé par le rapport d'expert et le témoignage de celui-ci, à l'effet que l'installation de la thermopompe ne rencontre pas les normes vibro acoustique des règles de l'art dans le domaine d'installation de thermopompe.

[93] L'Administrateur conclu que sans expert, ou rapport en contre-expertise, qui permettent de supporter, d'interpréter et d'analyser des données, des faits tel que présenté dans la jurisprudence en référence, il est impossible d'établir de malfaçon.

PLAIDOIRIE DE L'ENTREPRENEUR

[94] L'Entrepreneur, reprend les propos de l'Administrateur qui dans un premier temps, souligne que dans la jurisprudence en référence, il est constaté qu'un expert est venu exposer au tribunal les normes vibro acoustique, les standards applicables, la méthodologie des tests ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier.

[95] L'Entrepreneur reprends également le deuxième élément du dossier en référence, soit la présence d'une déficience de construction, ce qui n'a pas été démontré dans le présent dossier.

[96] L'Entrepreneur maintien que dans la présente cause que la thermopompe a été fixée selon les règles de l'art et selon les normes, que la thermopompe fonctionne bien et normalement.

[97] L'Entrepreneur maintien qu'aucune preuve n'est déposé démontrant une installation déficiente, et qui plus est, qu'aucun correctif supplémentaire n'est possible.

[98] L'Entrepreneur considère être allé au-delà de ses obligations, en posant des ressorts afin d'essayer de satisfaire les Bénéficiaires et pour atténuer tout désagrément.

[99] L'Entrepreneur réitère que suivant la livraison de 45 unités comme celles des Bénéficiaires dont plus d'une vingtaine ayant la même disposition, soit une unité d'extrémité, qu'il n'y a aucune autre plainte pendante du même type.

[100] L'Entrepreneur maintien que le rapport d'expert de l'Administrateur démontre clairement que les décibels mesurés sont bien en deçà de la réglementation de la ville de Candiac, et qu'aucune autre norme n'a été apporté en preuve pour établir un préjudice.

[101] L'Entrepreneur dénote également qu'aucun n'expert n'est venu appuyer et interprété la documentation supplémentaire déposé, qu'aucune expertise supplémentaire n'a été déposé afin de corroborer ou appuyer les arguments des Bénéficiaires sur une norme qui s'appliquerait dans le cas présent.

CONCLUSIONS

[102] Après avoir examiné attentivement les éléments de preuve et entendu les arguments des parties concernant la plainte de bruit émis par le climatiseur au toit de la maison, et selon les témoignages et les preuves documentaires déposés, il semble que l'installation respecte les normes en vigueur.

[103] Les mesures d'atténuation du bruit mises en place par l'Entrepreneur ne semblent pas satisfaire les attentes des Bénéficiaires toutefois les preuves présentées par ceux-ci ne soutiennent pas leurs arguments à savoir que cette situation est inacceptable et ne démontre pas une non-conformité à aucun code ou aucune norme.

[104] Il est de l'avis du tribunal que le fardeau de preuve des Bénéficiaires n'a pas été rempli, et que ce faisant, la décision de l'Administrateur est maintenue.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande de la Bénéficiaire,

CONDAMNE l'Administrateur de payer les frais découlant de cette présente demande d'arbitrage.

ENFOI DE QUOI, j'ai signé en date du 28 août 2023



Mme Isabelle Marier ing
Arbitre/GAJD
ARB2023-04