

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 : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

No. dossier Garantie : 196856-8183
No. Dossier GAMM : 2022-11-14

Entre : **Monsieur Bruno Coupal et Madame Elizabeth Poce**
Bénéficiaires

Et **9276-7342 Québec inc.**
Entrepreneur

Et **Garantie Construction Résidentielle**
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Howie Clavier

Pour les Bénéficiaires : Elizabeth Poce

Pour l'Entrepreneur : M. Tony Boulanger

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon, Mme Anne Delage

Pour le Tribunal : Federico-Paiva Gonzalez

Date d'audience : 4 juin 2024

Lieu d'audience : Conférence téléphonique

Date de la décision intérimaire: 16 juillet 2024

Le **Tribunal** est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 21 octobre 2021.

L'audition de la cause s'est déroulée en conférence téléphonique le 4 juin 2024.

Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur les questions soulevées par les **Bénéficiaires** et l'**Entrepreneur**. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas.

Le **Tribunal** a reçu l'affirmation solennelle des témoins.

Les points suivants sont le sujet d'audition :

Point 1 : Mains-courantes, garde-corps et couronnement de béton;

Point 7 : Unité 404 ne comportant pas de deuxième moyen d'évacuation

Point 1 : Mains-courantes, garde-corps et couronnement de béton

1. Dans la Décision de l'**Administrateur** en date de 3 novembre 2022, le Conciliateur Anne Delage disait ce qui suit :

Au cours du mois de mars 2022, soit en première année de garantie, les bénéficiaires sont informés que des mains courantes continues sont requises à l'escalier avant menant aux unités 403 et 404.

L'administrateur est d'avis que bien que les trois dernières marches au sol fini ne soient pas sur la propriété des bénéficiaires, les mains courantes le sont et doivent être continues jusqu'à la fin de la volée de l'escalier puisque celui-ci est un escalier d'issue et doit être construit conformément au CCQ.

L'entrepreneur devra installer des garde-corps de chaque côté de la partie des volées des escaliers construits en blocs de béton et finalement installer des mains courantes continues à l'escalier des unités 403 et 404, et ce, de chaque côté de la volée des escaliers.

L'entrepreneur devra s'assurer que les couronnements de béton sont bien ancrés et bien scellés.

Analyse et décision

L'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances. L'administrateur doit accueillir la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 1.

Conclusion

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

ACCEUILLE la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 1.....

ORDONNE à l'entrepreneur de **régler les points 1.....** au plus tard d'ici le 13 janvier 2023;

2. En date de 14 novembre 2022, l'**Entrepreneur** a fait une Demande d'arbitrage en ce qui concerne ce point;

3. Lors d'une conférence téléphonique en date de 7 février 2023, il était convenu que l'**Entrepreneur** doit soumettre une expertise par son architecte avec son CV le, ou avant le 17 février 2023;

4. Le 14 février 2023, M. Rivest, architecte à répondu à l'**Entrepreneur** en disant ce qui suit :

Je préconiserais donc de prolonger une des mains-courant jusqu'au bas des marches. Vous pouvez fixer cette main-courante sur le mur de béton afin d'éviter les bris par les mouvements du sol;

5. Dans une Sentence intérimaire rendue par le **Tribunal** en date de 10 mai 2023, on trouve ce qui suit :

*4. En ce qui concerne le Point 1, l'**Entrepreneur** en travaillant avec son architecte Gabriel Rivest, soumettra aux parties, le ou avant le 15 juin 2023, les plans et devis montrant les suivants :*

-des garde-corps de chaque côté de la partie des volées des escaliers construite en bloc de béton;

-l'installation des mains courantes continue à l'escalier des unités 403 et 404, de chaque côté de la volée des escaliers;

Le tout en conformité avec les hauteurs établies par le CCQ;

6. Le compte rendu d'une conférence téléphonique tenue le 28 juin 2023, disait ce qui suit:

Point 1 : Mains courantes, garde-corps et couronnement de béton

Tel que mentionné dans la Sentence arbitrale en date de 10 mai 2023, M. Rivest, architecte de l'Entrepreneur, soumettra à M. Boulanger, le ou avant le 11 juillet, les plans et devis nécessaires de faire le travail requis, tel que décidé lors d'audition tenue le 2 mai 2023.

En attendant ces informations, M. Boulanger appellera les sous-traitants afin de voir leurs disponibilités.

Une fois les plans seront reçus de M. Boulanger, il va les envoyés aux parties pour leurs approbations. Après des approbations, les documents seront soumis à l'entrepreneur choisir par M. Boulanger pour construction.

7. Le 30 juin 2023, l'**Entrepreneur** a soumis les plans des garde-corps et les mains-courantes pour approbation;

8. Le 11 septembre 2023, les **Bénéficiaires** ont demandé à l'**Entrepreneur** ce qui suit :

Afin que nous puissions confirmer et en faire l'approbation du croquis svp, nous confirmer le type de matériaux qui sera utilisé pour la composition de la rampe;

9. Le 12 septembre 2023, l'**Entrepreneur** a répondu « *que la rampe sera faite entièrement en d'aluminiums* »

10. Le 30 octobre 2023, les **Bénéficiaires** ont dit qu'ils étaient « *en accord avec la proposition pour la rectification de la malfaçon en lien avec le Point 1* »;

11. Le 31 octobre 2023, la conciliatrice Mme Delage a dit que « *le plan conçu par l'architecte de l'entrepreneur répond aux normes en vigueur et peut être construit tel que le plan* »;

12. Le 4 novembre 2023, les **Bénéficiaires** ont dit que « *suite au suivi de Mme Delage avec l'acceptation de la présentation des correctifs tels que le plan nous acceptons d'aller (sic) de l'avant avec les correctifs* »;

13. Le sommaire d'une conférence téléphonique qui a lieu le 10 novembre 2023, le **Tribunal** disait ce qui suit :

6. Malgré le fait que le Bénéficiaire et Mme Delage étaient d'accord avec les dessins soumis par l'Entrepreneur, il faut attendre la décision rendue dans le Point 7 avant de chercher un sous-traitant afin de faire les travaux;

Point 7 : Unité 404 ne comportant pas de deuxième moyen d'évacuation

14. Dans la Décision de l'**Administrateur** en date de 3 novembre 2022, le Conciliateur Anne Delage disait ce qui suit :

Au cours du mois mars 2022, soit en première année de garantie, les bénéficiaires sont informés que l'unité 404 ne comporte pas de deuxième moyen d'évacuation, situation non conforme à l'article 3.4.2.1.2 du CCQ.

Dans le présent cas, il n'y a pas de CCQ appliqué par la municipalité et l'administrateur devrait considérer que c'est la version du CNB 1985 qui est en vigueur. Cependant, puisque la dénonciation porte sur un aspect de sécurité incendie, l'administrateur doit tenir compte de la version en vigueur du CCQ, soit la version 2015.

De plus, l'administrateur se référera à la partie 9 du CCQ plutôt qu'à la partie 3 du CCQ puisque le bâtiment satisfait les critères du domaine d'application de la partie 9.

L'administrateur constate que la seule porte d'issue de l'unité 404 est située à environ deux mètres du niveau du sol adjacent, l'escalier d'issue comportant 10 contremarches.

Les plans de construction ne prévoient pas de deuxième moyen d'évacuation, mais exigent que la porte d'issue de l'unité 404 soit à 4'-11", ce qui n'a pas été respecté lors de la construction de l'immeuble.

L'administrateur est d'avis qu'effectivement, l'unité 404 devrait comporter un deuxième moyen d'évacuation afin de se conformer à l'article 9.9.91.1)b) du CCQ qui exige que la porte d'issue soit située à au plus 1,5 mètre du niveau de sol adjacent, et à l'article 9.9.4.4 1)b) qui exige que l'issue soit à plus de 3 mètres d'une baie non protégée.

L'entrepreneur devra ajouter un deuxième moyen d'évacuation à l'unité 404, et ça, afin de se conformer au CCQ en vigueur.

Analyse et décision

Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation des bénéficiaires à l'égard de point 7.

Conclusion

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

ACCUEILLE la réclamation des bénéficiaires à l'égard de points....7...

ORDONNE à l'entrepreneur de **régler les points....7...au plus tard d'ici le 13 janvier 2023.**

15. En date de 14 novembre 2022, l'**Entrepreneur** a fait une Demande d'arbitrage en ce qui concerne ce point;

16. Lors d'une conférence téléphonique en date de 7 février 2023, il était convenu que l'**Entrepreneur** doit soumettre une expertise par son architecte avec son CV le, ou avant le 17 février 2023;

17. Le 14 février 2023, M. Rivest, architecte à répondu à l'**Entrepreneur** et disait ce qui suit :

Hauteur du pallier

La hauteur de pallier doit être à un maximum de 1.5 m (4,-11") du sol si vous voulez éviter de construire des issues à l'arrière des bâtiments. Vous devez surhausser le sol adjacent au pallier pour éviter de dépasser ce maximum;

18. Une Sentence intérimaire rendue par le **Tribunal** en date de 10 mai 2023, disait ce qui suit :

5. Pour le Point 7, l'Entrepreneur a été d'accord que l'unité 404 devrait comporter un deuxième moyen d'évacuation afin de se conformer au CCQ en vigueur ;

6. L'entrepreneur, avec l'aide de son architecte, soumettra les plans et devis, incluant une description des matériaux proposés, de sa solution de ce problème, en prenant en considération des commentaires faits par Mme Delage lors de l'audience ;

7. Ces plans et devis doivent être soumis le ou avant le 15 juin 2023 aux parties pour commentaires et approbation éventuelle;

8. Si les parties n'arrivaient pas à des ententes fondées sur les travaux proposés suite à des soumissions de l'Entrepreneur, une conférence téléphonique serait organisée afin de rendre une sentence arbitrale finale si nécessaire;

19. Le 14 juin 2023, l'**Entrepreneur** a soumis un Étude de conformité des sorties communes des logements, préparé par M. Rivest et datée le 19 mai 2023 qui disait ce qui suit :

Les bâtiments sont les duplex comportant deux logements superposés comportant chacun 1 porte de sortie. Afin de respecter les exigences du Code national du bâtiment en vigueur (CNB) et les exigences de la Garantie construction résidentielle (GCR), les sorties doivent donner sur un balcon extérieur situé à au plus 1.5 m du niveau du sol adjacent (article 9.9.9.3). Dans le cas présent à l'étude, l'escalier fait toute la longueur du balcon et donc chacune des portes de sortie des deux suites donne directement face à cet escalier. Nous ne sommes pas en présence de passage extérieur.

Cette situation.....La situation répond aux objectifs et énoncés du CNB.

En conclusion, dans la mesure où le balcon sera situé à une hauteur maximale de 1.5 m du niveau du sol adjacent, nous pouvons confirmer que les sorties des logements des bâtiments à l'étude sont conformes au CNB;

20. Le compte rendu d'une conférence téléphonique tenue le 28 juin 2023, disait ce qui suit :

Point 7 : Unité 404 ne comportant pas de deuxième moyen d'évacuation

Mme Delage dans sa décision en date de 3 novembre 2022 a dit :

« L'entrepreneur devra ajouter un deuxième moyen d'évacuation à l'unité 404, et ce, afin de se conformer au CCQ en vigueur. »

Les parties étaient d'accord de trouver une expertise en conformité des codes afin de chercher une opinion indépendante en ce qui concerne le bâtiment des bénéficiaires.

M. Boulanger va contacter au moins deux firmes d'experts afin de savoir leurs disponibilités et couts.

Après avoir sélectionné un expert, M. Boulanger va l'envoyer tous les documents nécessaires afin de rendre une opinion sur ce point, incluant les remarques de Mme Delage dans sa décision, la lettre de M. Rivest, et les plans, devis et photos pertinents.

Le cout de cette expertise sera déterminé dans la Sentence arbitrale finale;

21. Le 8 novembre 2023, l'**Entrepreneur** a envoyé des plans d'un mur de protection et disait ce qui suit:

Voici mur de protection pour protéger escalier et balcon à 3 mètres des sorties de chaque côté de la porte qui mène à l'étage....

Cette solution rencontre les exigences du code, et est la solution la moins dispendieuse aux entrepreneurs vu que rien de l'escalier arrière ou ces murs sont inclus au contrat et au plan présenté et accepté à la ville.

Nous sommes dans l'attente d'un écrit de la firme neutre mandatée à ce dossier, après la demande de l'arbitre, pour confirmer que cette solution est réglementaire et rencontre tout (sic) les normes de sécurité;

22. Le sommaire d'une conférence téléphonique qui a lieu le 10 novembre 2023, le **Tribunal** disait ce qui suit :

- 1. L'expert choisi par l'Entrepreneur, M. Federico-Paiva Gonzalez soumettra, le mercredi 15 novembre 2023 (si possible), son opinion ainsi que son CV, que si l'Entrepreneur devra ajouter un deuxième moyen d'évacuation à l'unité 404, et ce, à fin de se conformer aux Codes en vigueur;*

2. *L'Entrepreneur va identifier l'auteur des dessins soumise le 8 novembre 2023 comme solution du problème ci-haut mentionné et donnera une description des matériaux utilisés dans la solution proposée;*
3. *L'entrepreneur fera une première démarche avec la ville afin de voir si sa solution, si acceptée, peut recevoir une approbation éventuelle de la ville;*
4. *Le Bénéficiaire fera une première démarche avec son Association des Copropriétaires afin de voir si cette solution recevra une acceptation éventuelle;*
5. *Le Conciliateur, Mme Delage, fondé sur le dessin soumis le 8 novembre et d'autres informations reçues de l'Entrepreneur, incluant l'opinion de Federico-Paiva Gonzalez donnera son opinion le, ou avant le 30 novembre 2023;*

23. Le 13 novembre 2023, l'**Entrepreneur** a soumis les dessins plus détaillés des murs de protection qu'il propose;

24. Le **Tribunal** en date de 20 novembre 2023 disait ce qui suit :

Bien qu'il est évident, par le fait que l'expert de l'Entrepreneur a proposé une solution, que l'Unité 404 doit avoir un deuxième moyen d'évacuation à la fin de conformer aux Codes en vigueur, on n'a pas reçu l'opinion de cette experte avec son CV tel que convenu.

Avec les plans détaillés envoyés par l'Entrepreneur le 13 novembre 2023, il est clair que l'auteur de ses plans est Denis Lafrenière.

Nous attendons l'opinion de Mme Delage le ou avant le 30 novembre, mais en attendant, l'Entrepreneur doit contacter la ville et le Bénéficiaire doit contacter son Association des copropriétaires tel que discuté;

25. La conciliatrice Mme Delage a donné son opinion le 20 novembre 2023, et disait ce qui suit :

Les suggestions soumises par l'entrepreneur afin d'éviter la construction du deuxième moyen d'évacuation s'apparentent drôlement à une admission de sa part quant à l'existence d'une non-conformité au CNB.

Cela dit, mon opinion relativement aux moyens proposés pour compenser le deuxième moyen d'évacuation est que nous n'avons pas reçu, comme on le devait, l'avis d'un expert en code.

Je réitère qu'il avait été convenu, lors de la séance d'arbitrage, que l'Entrepreneur devait consulter un architecte spécialisé en la matière afin de vérifier si des solutions alternatives étaient viables et obtenir un avis écrit dudit expert.

Or, à ce jour, nous n'avons rien reçu de tel.

Les croquis proposés ne sont pas des solutions alternatives à un deuxième moyen d'évacuation.

Je suis d'avis que l'entrepreneur doit construire le deuxième moyen d'évacuation comme ordonné au point 7 de la décision rendue le 3 novembre 2022;

26. Le 23 novembre 2023, l'**Entrepreneur** a envoyé l'opinion de M. Gonzalez sur les murs de protection qui disait ce qui suit:

Nous vous avons transmis un avis réglementaire le 10 octobre dernier. Cet avis indiquait qu'une deuxième issue était requise pour le logement supérieur vu le non-respect du paragraphe 9.9.4.1) pour l'issue unique du logement inférieur. Par la suite, nous avons échangé une multitude de courriels afin de trouver une solution conforme.

Dans le courriel que vous nous avez fait parvenir ce matin, vous avez attaché des plans. Ces derniers sont signés par M. Denis Lafrenière T.P. et daté du 13 novembre dernier. Essentiellement, les plans proposent une solution qui consiste à ajouter deux écrans de part et d'autre de la partie de l'escalier existant de façon à séparer l'escalier du logement supérieur des baies non protégé du logement inférieur. Cette solution permet d'ajouter une distance d'au moins 3 m entre lesdites baies et l'escalier du logement supérieur.

Dans la mesure où ces écrans forment une séparation coupe-feu sur toute leur hauteur et largeur, et que ces écrans offrent une résistance au feu d'au moins 1 heure, je suis d'avis que ces écrans permettent de se conformer aux exigences du paragraphe 9.9.4.4.1) et ainsi, éviter d'avoir à ajouter une deuxième issue.

Fondamentalement, la situation peut être corrigée de la façon que votre technologue propose. Par contre, j'attire votre attention sur quelques éléments. Notamment, vous devez vous assurer :

*Que les escaliers sont en mesure de prendre cette nouvelle charge;
Que les écrans sont capables de résister aux diverses charges imposées (le vent, un coup, etc.);
Que les matériaux utilisés offrent une bonne résistance aux divers effets des intempéries (moisissure, rouilles, etc.).*

Nous vous confirmons donc que la solution que vous proposez est conforme dans sa forme. Vous devez vous assurer que tous les éléments contribuant à l'intégrité de cette solution soient faits;

27. Le 29 novembre 2023, Mme Delage a répondu de l'opinion soumise par M. Gonzalez, et dit ce qui suit :

La solution soumise par le professionnel de l'entrepreneur ne répond qu'à une partie de la décision c'est-à-dire la protection de l'issue d'une baie non protégée.

Le fait que l'issue actuelle soit à une hauteur supérieure à 1.5 mètre du niveau du sol adjacent est complètement esquivé.

Extrait de la décision :

« L'administrateur est d'avis qu'effectivement, l'unité 404 devrait comporter un deuxième moyen d'évacuation afin de se conformer à l'article 9.9.9.1.1)b) du CCQ qui exige que la porte d'issue soit située à au plus 1.5 mètre du niveau de sol adjacent, et à l'article 9.9.4.4 1)b) qui exige que l'issue soit à plus de 3 mètres d'une baie non protégée ».

Je suis d'avis qu'une analyse de code doit répondre à ces deux questions et que les alternatives proposées par l'expert de l'entrepreneur doivent aussi comporter des solutions concrètes comme, par exemple, les matériaux à être utilisées pour faire écran.

Dans les faits, la solution du professionnel de l'entrepreneur devrait se présenter comme une solution alternative à la construction d'une deuxième issue qui est, bien entendu, conforme au CCQ;

28. Le sommaire d'une conférence téléphonique tenu le 13 décembre 2023, le **Tribunal** disait ce qui suit :

Un mandat était donné à M. Gonzalez, expert neutre en codes du bâtiment, de faire un rapport en ce qui concerne le problème d'issue secondaire de logement 404;

Son rapport final va inclure la conception d'une solution de cette problématique;

M. Gonzalez peut faire toutes les étapes nécessaires, incluant une visite de lieu afin de prendre des mesures pertinentes, et afin de l'aider dans son mandat;

M. Gonzalez produira son rapport le, ou avant le 2 février 2024;

Les parties m'ont donné la permission de communiquer avec M. Gonzalez, sans présence d'autres parties, afin d'assurer que cette problématique est résolue le plus rapidement que possible;

29. Le 18 avril 2024, M. Gonzalez a écrit au département d'urbanisme, Mirabel la lettre qui disait ce qui suit:

La présente demande est urgente. Je vous serais TRÈS reconnaissant de me répondre rapidement. Dans la mesure où c'est possible, pourriez-vous fournir la réglementation en lien avec vos réponses? Merci d'avance pour votre aide.

Nous sommes en train d'exécuter une analyse réglementaire en ce qui concerne les duplex jumelés situés au 17670 rue Victor.

Nous avons relevé des non-conformités au niveau du Code. Nous avons établi que deux solutions étaient possibles aux non-conformités relevées.

La première solution consisterait en l'ajout d'un escalier hélicoïdal à l'arrière du bâtiment. Pour ce faire, nous avons besoin de connaître si le règlement d'urbanisme comporte des exigences qui vise cet escalier, notamment, les marges de recul pour escalier en cours arrière et la possibilité d'ajoute un escalier extérieur.

La deuxième solution consisterait en la construction d'un mur-écran tel qu'illustré dans le fichier joint. De plus, un rehaussement de plus ou moins 150 mm du terrain gazonné situé devant la façade du bâtiment devrait avoir lieu. Est-ce que le règlement d'urbanisme a des contraintes visant la construction de ce mur. Notamment l'exigence liée à un PIIA ou autre, et par rapport au niveau du terrain gazonné en face du bâtiment;

30. Le 23 avril 2024, M. Gonzalez a eu sa réponse que puisque le 17670 rue Victor est un projet intégré, un PIIA s'applique à toutes nouvelles modifications ou ajout au projet. Le service d'urbanisme a ajouté que « nous n'effectuons aucune analyse préliminaire. Vous devrez compléter la demande de permis en ligne »;

31. L'analyse faite par M. Gonzalez de Checknorm a été envoyée aux parties le 23 avril 2024;

Analyse et décision

32. En ce qui concerne le Point 7, L'**Entrepreneur** a contacté l'expert Gonzalez avant la date de 16 aout 2023, comme nous pouvons constater dans la réponse de M. Gonzalez à l'**Entrepreneur**, cette date, qui disait en partie, ce qui suit :

Pour que je puisse voir comment je peux vous aider, j'ai besoin des documents suivants :

- Adresse complète du bâtiment*
- Les plans d'architecture*
- Certificat de localisation;*

33. Le 21 aout 2023, l'**Entrepreneur** disait ce qui suit à M. Gonzalez :

Point à déterminer : est-ce besoin d'une deuxième sortie en arrière (sic);

34. Tel que mentionné dans le paragraphe 22, le 8 novembre 2023, l'**Entrepreneur** a envoyé des plans d'un mur de protection comme solution du problème de deuxième issue ;

35. La même date, une lettre envoyée par l'**Entrepreneur** à l'expert Gonzalez, disait ce qui suit :

Voici les murs de protection pour le balcon et l'escalier tel que discuté dans votre courriel. Voulez-vous juste me faire un écrit que cette solution rencontre toutes les règlements de sécurité, merci ;

36. Le 23 novembre 2023, M. Gonzalez a envoyé son opinion, tel que mentionné au paragraphe 27;

37. Lors d'une conférence téléphonique déjà citée au paragraphe 29, M. Gonzalez a été mandaté d'écrire un rapport final qui va inclure la conception d'une solution de cette problématique en rajoutant qu'il peut faire toutes les étapes nécessaires, incluant une visite de lieu afin de prendre des mesures pertinentes, afin de l'aider dans son mandat;

38. Lors d'audition, M. Gonzalez a témoigné que son opinion était fondée sur la déclaration verbale de l'**Entrepreneur**, que le 1.5 mm maximal entre la porte d'issue et le niveau du sol tel qu'exigé l'article 9.9.91.1)b du CCQ, dépassait de quelques centimètres cette exigence ;

39. Le 23 avril 2024, M. Gonzalez a déposé son analyse et opinion du problème, et voici les parties pertinentes;

Rapport de Federico-Paiva Gonzalez, Checknorm

4.2 Analyse des exigences règlementaires visant le logement 404

Les exigences relatives aux moyens d'évacuation des logements sont indiquées à la sous-section 9.9.9 du Code. (L'article 9.9.9.1 et 9.9.9.3.)

4.2.1 Limite de parcours (9.9.9.1)

Sous réserve des paragraphes 2) et 3), dans un logement qui occupe plusieurs étages, les issues et les portes de sortie doivent être situées de manière qu'il ne soit pas nécessaire de descendre ou de monter plus d'un étage pour atteindre un niveau desservi par :

b) une porte d'issue située à au plus 1,5 m au-dessus du sol adjacent.

4.2.2 Sorties communes (9.9.9.3)

L'article 9.9.9.3 est :

1) Un logement doit comporter un second moyen d'évacuation indépendant du premier si une porte de sortie donne :

d) soit sur un balcon :

i) desservant plusieurs suites ;

ii) desservi par un seul escalier d'issue ou une seule rampe d'issue ; et

iii) situé à plus de 1,5 m du niveau du sol adjacent

5. Visite des lieux et constatations

Du côté gauche, la différence de niveau entre l'asphalte du stationnement et le dessus du balcon est de 1,61 m.

Commentaires : il est impossible de remonter le niveau du terrain étant donné que le niveau de la dalle de béton intérieur du garage est directement lié au niveau de l'asphalte extérieur.

Du côté droit, la différence de niveau entre le niveau du balcon et de la pelouse est de 1,64m.

Commentaires : La fenêtre est adjacente au balcon. Cette fenêtre occupe presque toute la façade avant au niveau du sous-sol. La distance entre le bas de la fenêtre et le niveau du terrain est de moins de 200mm ce qui ne laisse pas de place pour un rehaussement naturel du terrain. C'est-à-dire, sans l'utilisation de margelle ou autre éléments semblable.

6.2 Analyse des solutions

6.2.1 Solution 1

Exigences :

Rehaussement du terrain situé à l'avant à droite de l'escalier pour corriger la non-conformité en lien avec le sous-alinéa 9.9.9.3 1)d.

Analyse : Le rehaussement du terrain de façon naturelle n'est pas possible (par naturel, nous entendons à ajouter de la terre et remettre de la pelouse au-dessus). Le rehaussement du niveau du terrain deviendrait possible si une margelle était utilisée afin de protéger la fenêtre et le dessus des fondations. Vu que la largeur de la fenêtre occupe presque la totalité de la largeur de la façade du sous-sol situé à droite de l'escalier, la margelle occuperait une grande superficie du terrain en avant de la fenêtre. Suite à l'installation de ladite margelle, il faudrait prendre en compte, le niveau inférieur du sol à l'intérieur de la margelle comme niveau du sol adjacent au balcon. Ainsi, le niveau resterait sensiblement identique au niveau existant. Ces travaux correctifs ne permettent pas d'attendre la conformité du sous-alinéa 9.9.9.3.1)d)iii) ;

Construction d'un mur-écran pour séparer le balcon commun des logements 403 et 404 en deux pour corriger la non-conformité en lien avec le sous-alinéa 9.9.9.3. 1) d) et le paragraphe 9.9.4.4.1)

Analyse : La construction d'un mur-écran tel qu'illustré en annexe dans les plans préparés par M. Denis Lafrenière inc. daté du 13 novembre 2023 permettrait de

séparer le balcon en deux et donc d'attendre la conformité de l'exigence indiquée aux sous-alinéas 9.9.9.1)d) et 9.9.4.4 1)

6.2.2 Solution 2

Exigences

Ajout d'un escalier d'issue arrière desservant le logement 404

Analyse : *L'ajout d'un escalier à l'arrière du bâtiment permet de se conformer à l'ensemble des exigences réglementaire. Cet escalier peut prendre plus d'une forme (à volée droite ou tournante) ;*

7. Conclusion

Nous sommes d'avis que pour les raisons indiquées dans la précédente analyse, seul escalier d'issue à l'arrière permet d'attendre une solution réglementaire conforme et sans ambiguïté. L'ajout d'une margelle au-devant de la fenêtre du sous-sol permet d'augmenter la hauteur du niveau du sol seulement sur une petite partie de la superficie du sol adjacent au balcon. Nous sommes d'avis que cette installation ne règle pas complètement la problématique et ne répond pas aux objectives réglementaires.;

40. Lors d'audition, tenu le 4 juin 2024, M. Gonzalez a témoigné que son opinion en date de 23 novembre 2023 était fondée sur la déclaration verbale de l'**Entrepreneur**, que le 1.5 mm maximal entre la porte d'issue et le niveau du sol, tel qu'exigé à l'article 9.9.91.1)b du CCQ, dépassait seulement de quelques centimètres cette exigence ;

41. Tel que mentionné dans son rapport final, M. Gonzalez a témoigné que ce 1.5 mm exigence dépassait en réalité 11 cm de côté gauche et 14 cm de côté droit, en concluant que la solution de construire des murs-écrans proposés par l'architecte du l'**Entrepreneur** ne répond pas aux objectives règlementaires;

42. Confronté avec l'opinion de l'expert indépendant que *, seul escalier d'issue à l'arrière permet d'attendre une solution réglementaire conforme et sans ambiguïté*, l'**Entrepreneur** a consenti de construire cet escalier en arrière à ses dépenses ;

Pour ces raisons, le **Tribunal PRENDE ACTE** de ce consentement et **ORDONNE** à l'**Entrepreneur** de soumettre les plans et devis nécessaires pour la construction de cet escalier pour approbation le, ou avant le 30 juin 2024.

Les travaux correctifs qui doivent être entrepris doivent être conforme à tous les règlements municipaux, notamment le règlement de zonage et d'urbanisme ainsi qu'au code de construction applicable lors de la construction initiale du bâtiment.

L'esthétisme et la qualité du balcon et de l'escalier doivent s'intégrer au bâtiment existant pour ne pas dénaturer l'ensemble du projet.

La construction de cet escalier en arrière doit être complète le, ou avant le 30 septembre 2024 ;

Le **Tribunal** aussi **ORDONNE** à l'**Entrepreneur**, l'installation des mains-courantes et garde-corps (Point 1), à ses frais selon les plans et devis déjà approuvés, le, ou avant le 30 septembre 2024;

Les frais d'expertise

43. M. Federico-Paiva Gonzalez de Checknorm était choisi par l'**Entrepreneur** et mandaté par les parties d'agir comme expert impartial dans les Codes de bâtiments, afin d'aider le **Tribunal** à rendre cette décision. Le **Tribunal** trouve que son rapport et son témoignage lors de l'audition étaient très pertinents avec résultat, qu'on peut terminer ce dossier fondé sur le consentement des parties ;

44. Le 6 juin 2024, l'expert, au nom de Checknorm, a soumis une facture au montant de 5,501,55\$ pour les services rendus pour la période du 1 octobre 2023 au 5 juin 2024. Le **Tribunal** trouve cette facture raisonnable.

Pour ces raisons, le **Tribunal ORDONNE** à l'**Administrateur** de payer la facture de Checknorm.

Les **FRAIS** de l'arbitrage seront assumés **par Administrateur**. Les paiements des frais d'arbitrage comporteront l'intérêt légal après 30 jours de la présente.

Je remercie les parties pour leur professionnalisme et leur courtoisie dans le cadre de la présentation de leurs arguments respectifs.

FAIT à Montréal, Québec,
le 16 juillet 2024



Howie Clavier, arbitre