
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
RLRQ, Chapitre B-1.1, r. 8**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
CCAC

ENTRE : SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ (S.D.C) DU 38 RUE
DE BOIGNE

(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET : LE GROUPE PLATINUM CONSTRUCTION 2001
INC.

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)

(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier : CCAC S19-121601-NP

Adresse du bâtiment : 38, rue de Boigne, Blainville

DÉCISION

Arbitre :	Me Carole St-Jean
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur François Pelletier, secrétaire-trésorier
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Serge Gauthier, président
Pour l'Administrateur :	Me Nancy Nantel
Date de l'audition :	23 juin 2020
Date de prise en délibéré :	23 juin 2020
Date de la décision :	14 juillet 2020

Identification complète des parties**BÉNÉFICIAIRE :**

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ (S.D.C)
DU 38 RUE DE BOIGNE
301-38, rue de Boigne
Blainville (Québec) J7C 0P2

ET son représentant :

Monsieur François Pelletier

ENTREPRENEUR:

LE GROUPE PLATINUM CONSTRUCTION 2001
INC.
30, rue Émilie-Marcoux - bureau 100
Blainville (Québec) J7C 0B5

ET son représentant :

Monsieur Serge Gauthier

ADMINISTRATEUR :

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

ET son avocate:

Me Nancy Nantel
4101, rue Molson, 3e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1



PRÉAMBULE

1. Le présent arbitrage est tenu en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, Chapitre B-1.1, r. 8 (ci-après le « Règlement »).

LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

2. En date du 14 novembre 2019, l'administrateur rendait la décision suivante :

2. VIBRATION EXCESSIVE DE L'ÉCHANGEUR D'AIR SITUÉ SUR LE TOIT

Le 26 octobre 2016, lors de la réception des parties communes par un expert, le syndicat a constaté des vibrations excessives ressenties dans l'unité 301 et causées par l'échangeur d'air des parties communes situé sur le toit.

L'entrepreneur a mandaté son sous-traitant afin d'effectuer des correctifs et trois interventions ont été faites en décembre 2016, en décembre 2017 et en octobre 2018.

Les occupants de l'unité 301 se disent toujours insatisfaits des résultats.

L'administrateur est d'avis que les vibrations ressenties dans l'unité 301 sont acceptables et ne nécessitent pas d'intervention supplémentaire.

Analyse et décision (point 2)

Concernant le point 2, le bénéficiaire mentionne que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs. Toutefois, il se déclare insatisfait des résultats obtenus.

Avec respect pour l'opinion du bénéficiaire, l'administrateur est quant à lui d'avis que les travaux exécutés par l'entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art.

Par conséquent, l'administrateur rejette la demande de réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 2.

Tel qu'il appert de la Pièce A-3.

3. Dans une lettre en date du 16 décembre 2019, le bénéficiaire soumettait à l'organisme d'arbitrage autorisé la demande d'arbitrage de cette décision à l'égard du POINT 2 (Pièce A-4).



4. Dans une lettre en date du 17 décembre 2019, l'organisme d'arbitrage autorisé confirmait aux parties la réception de la demande d'arbitrage du bénéficiaire (Pièce A-4).
5. Dans une lettre en date du 8 janvier 2020, l'organisme d'arbitrage autorisé confirmait aux parties la nomination de la soussignée pour agir à titre d'arbitre dans le présent dossier.

LES AUDIENCES PRÉLIMINAIRES PAR CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

6. Trois (3) audiences préliminaires par conférence téléphonique ont été tenues respectivement en date des 12 mars, 16 avril et 14 mai 2020.
7. Aucune objection n'a été soulevée par les parties eu égard à la compétence du Tribunal et la juridiction du Tribunal est par le fait même confirmée.
8. Le seul point faisant l'objet de la demande d'arbitrage est le POINT 2 :

VIBRATION EXCESSIVE DE L'ÉCHANGEUR D'AIR SITUÉ SUR LE TOIT

L'AUDIENCE DU 23 JUIN 2020

LA VISITE DES LIEUX

9. L'audience fixée en date du 23 juin 2020 a débuté par une visite des lieux à laquelle ont assisté toutes les parties.
10. À notre arrivée sur les lieux, l'échangeur d'air est éteint et le corridor est silencieux. Nous avons patienté quelques minutes dans le corridor jusqu'à la remise en marche de l'appareil ce qui a permis de percevoir distinctement la vibration qui en émane dans le corridor.
11. Cette vibration est clairement perceptible dans le corridor (partie commune) principalement face à l'unité de condominium numéro 301. Lorsque l'on pénètre à l'intérieur de l'unité de condominium numéro 301 (partie privative), la vibration est également clairement perceptible dans le vestibule et la perception de la vibration s'atténue graduellement lorsque l'on s'éloigne du vestibule pour pénétrer plus avant dans le logement.

LA PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

Témoin assermenté : Monsieur Michel Dubreuil

12. Monsieur Dubreuil a été administrateur du Syndicat de Copropriété (S.D.C.) de 2016 à 2019. Il occupe l'unité de condominium numéro 102.



13. Il était présent lors de l'inspection pré-réception des parties communes effectuée en date du 31 octobre 2016.

14. Le rapport d'inspection pré-réception dressé par Madame Louise Coutu, architecte, dont un extrait est produit comme Pièce B-4, fait état des constatations suivantes à la page 96 dudit rapport :

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le ventilateur de l'appareil de chauffage installé sur le toit était anormalement bruyant. Des vibrations se font sentir dans le logement n° 301. Faire vérifier par un spécialiste en chauffage la tension de la courroie et l'état du ventilateur lui-même. Demandez à l'entrepreneur de corriger la situation.

15. Monsieur Dubreuil était également présent lors de la visite des lieux par la conciliatrice, Madame Anne Delage, en date du 1^{er} octobre 2019.

16. Il confirme que la vibration est alors toujours présente dans le corridor face à l'unité 301.

17. Il précise que la conciliatrice n'est pas montée sur la toiture et qu'aucun représentant de l'entrepreneur n'était présent lors de cette visite des lieux.

18. Quelques jours plus tard, soit en date du 4 octobre 2019, une rencontre est tenue sur les lieux à l'initiative de l'entrepreneur.

19. Cette rencontre se tiendra sur la toiture et les personnes suivantes y participeront :

Pour le bénéficiaire : Daniel Bujold, François Pelletier et Michel Dubreuil

Pour l'entrepreneur : François Charette et Éric Barbier

Pour le sous-entrepreneur Bertrand Système de Chauffage : deux (2) techniciens

20. Deux (2) possibilités de correctifs seront discutées lors de cette rencontre, à savoir : surélever la structure ou déplacer la structure

21. Après la tenue de cette rencontre, Monsieur Dubreuil a communiqué à trois (3) reprises avec Bertrand Système de Chauffage afin de s'enquérir de la réalisation des travaux correctifs. Le dernier appel n'a pas été retourné.

Témoignage assermenté : Monsieur Daniel Bujold

22. Monsieur Bujold est vice-président du conseil d'administration du bénéficiaire depuis août 2019.

23. Il avait auparavant occupé le poste de vice-président de 2016 à 2017.



24. Il occupe l'unité de condominium numéro 101.
25. Il mentionne que Bertrand Système de Chauffage est venu sur les lieux à plusieurs reprises pour tenter de régler le problème de vibration.
26. Lors d'une de ces visites, un technicien de Bertrand Système de Chauffage a suggéré à Monsieur Bujold d'installer une minuterie de telle sorte que l'échangeur d'air entre en fonction uniquement quelques heures par jour durant l'heure des repas.
27. Selon les explications fournies par Monsieur Bujold, l'une des fonctions de l'échangeur d'air est de permettre l'élimination des mauvaises odeurs dans les corridors, notamment les odeurs de cuisson des aliments à l'heure des repas.
28. Il demandera à ce technicien de procéder à l'installation de cette minuterie mais ce dernier lui répondra qu'il n'est pas autorisé à faire cette installation.
29. Monsieur Bujold entreprend ensuite de décrire un problème de refroidissement des corridors lié au fonctionnement de l'échangeur d'air.
30. L'avocate de l'administrateur formulera une objection à cette preuve portant sur un élément entièrement nouveau et l'objection sera maintenue d'autant plus que le témoin tente d'introduire des explications qui ne peuvent être fournies que par un témoin expert ce qui n'est pas le cas en espèces.
31. Suite à la visite des lieux effectuée par la conciliatrice en date du 1^{er} octobre 2019, le bénéficiaire recevait le même jour copie d'un courriel transmis par Madame Delage au représentant de l'entrepreneur, Monsieur Éric Barbier, résumant la teneur de leur conversation du même jour (Pièce B-3).
32. Selon le résumé de cette conversation dressé par Madame Delage, l'entrepreneur a convenu d'effectuer les actions suivantes :

2. Échangeur d'air des parties communes : vous irez évaluer la problématique avec un nouveau spécialiste et trouverez une solution afin que les occupants de l'unité 301 soient satisfaits.
33. Monsieur Bujold était présent lors de la visite de l'entrepreneur effectuée en date du 4 octobre 2019.
34. Le représentant de l'entrepreneur, Monsieur Éric Barbier, a clairement exprimé être à la recherche d'une solution pour résoudre le problème de vibration de l'échangeur d'air et l'une des solutions discutées consistait à surélever la structure.



Témoign assermenté : Monsieur François Pelletier

35. Monsieur Pelletier occupe le poste de secrétaire-trésorier du conseil d'administration du bénéficiaire depuis avril 2019.
36. Il occupe l'unité de condominium numéro 301. Lui-même et sa conjointe en ont fait l'acquisition en mai 2016. L'unité de condominium est située au troisième et dernier étage de l'immeuble.
37. Ils ont rapidement constaté la présence d'une vibration dans leur unité de condominium.
38. Une fois identifiée la source de cette vibration, à savoir l'échangeur d'air des parties communes installé sur le toit de l'immeuble, ils ont signalé la situation au conseil d'administration du bénéficiaire.
39. Il fait état de trois (3) interventions effectuées par des techniciens du sous-traitant Bertrand Système de Chauffage.
40. La première intervention a été effectuée à l'automne 2016 : Monsieur Pelletier se rend alors sur le toit avec un technicien du sous-traitant (Philippe). L'intervention a consisté à l'installation de coussinets.
41. Après avoir eu durant quelque temps l'impression que les vibrations avaient diminué, il constate rapidement que cette impression n'a été que momentanée et que le problème est toujours présent.
42. La deuxième intervention a été effectuée à l'automne 2017 : Monsieur Pelletier se rend à nouveau sur le toit avec un autre technicien du sous-traitant. L'intervention a consisté à remplacer la poulie en place par une poulie plus grande pour exercer un resserrement de la courroie trop lâche.
43. Monsieur Pelletier constate que la situation est demeurée inchangée et que les vibrations persistent.
44. La troisième intervention a été effectuée à l'automne 2018 : Monsieur Pelletier ignore la nature de l'intervention puisqu'il n'était pas présent lors de cette visite. Il constate toutefois que les vibrations sont toujours présentes.
45. Dans le formulaire de déficiences et travaux à compléter émis par l'entrepreneur en date du 3 octobre 2018 (annexe E de la Pièce A-1), on trouve l'annotation suivante dans la section résultat des corrections :

*OK Bertrand sont passés (sic) on attend leur solution
Voir si ce ne serait pas la tuyauterie du sept qui vibre*



46. La situation étant demeurée inchangée malgré ces trois (3) interventions, le bénéficiaire a dénoncé la situation à l'entrepreneur et à l'administrateur dans une lettre en date du 4 juillet 2019 (Pièce A-1).
47. Monsieur Pelletier décrit avec moult détails les inconvénients et nuisances que lui-même et son épouse subissent dans leur unité de logement privative en raison des vibrations incessantes émises par l'échangeur d'air.
48. Les vibrations sont dérangeantes et nuisent à leur confort et à leur sommeil.
49. Le bruit de vibration est perceptible à sa plus haute intensité dans le vestibule de leur logement, il est également perceptible à une intensité décroissante en se dirigeant vers la salle de bain attenante à la chambre des maîtres ainsi que dans la chambre des maîtres.
50. Les vibrations sont ressenties lorsque son épouse est allongée dans la baignoire et perturbent la détente.
51. Les vibrations sont également ressenties lorsqu'ils sont allongés dans le lit de la chambre des maîtres et perturbent le sommeil. Monsieur Pelletier a de la difficulté à trouver le sommeil et lorsqu'il se réveille la nuit, il lui est difficile de retrouver le sommeil.
52. Lorsque son épouse et lui-même sont revenus de voyage en juin 2019, ils ont immédiatement perçu dès leur sortie de l'ascenseur la vibration émanant de l'échangeur d'air dans le corridor menant à leur unité de logement.
53. Incapable de supporter plus longtemps cette situation après une trop longue résilience, Monsieur Pelletier est immédiatement descendu au sous-sol pour couper l'alimentation électrique de l'appareil.
54. Il a évidemment avisé le conseil d'administration du bénéficiaire lequel a avalisé sa démarche en transmettant la dénonciation du 4 juillet 2019 (Pièce A-1).
55. Il a rapidement entrevu la conciliatrice Delage à son retour du travail lors de la visite du 1^{er} octobre 2019.
56. Il confirme qu'aucun représentant de l'entrepreneur n'était présent, non plus qu'un représentant du sous-traitant Bertrand Système de Chauffage.
57. Il a pris connaissance du courriel en date du 1^{er} octobre 2019 transmis par la conciliatrice à l'entrepreneur (Pièce B-3).
58. Il est présent lors de la visite des lieux effectuée en date du 4 octobre 2019 conformément aux engagements de l'entrepreneur.



59. Seront présents à cette visite :

Deux (2) représentants de l'entrepreneur : Éric Barbier et François Charrette

Deux (2) représentants de Bertrand Système de Chauffage : Philippe et Michel, techniciens

Un (1) représentant de Équilipro (entreprise spécialisée dans l'équilibrage des systèmes de ventilation) : André Michon

Trois (3) représentants du bénéficiaire : François Pelletier, Michel Dubreuil et Daniel Bujold

60. Une première rencontre se tiendra sur le toit en avant-midi.

61. La solution alors discutée serait de surélever l'unité de l'échangeur d'air, d'ajouter un canevas et de changer le moteur.

62. Au cours de cette rencontre, Monsieur Barbier tente en vain de joindre Monsieur Pascal Bertrand, président de Bertrand Système de Chauffage.

63. Une seconde rencontre se tiendra en après-midi toujours sur le toit.

64. Une seconde solution est alors discutée soit celle de déplacer l'unité de l'échangeur d'air de telle sorte à l'éloigner de l'unité de condominium 301.

65. Les discussions porteront ensuite sur le délai de réalisation : les travaux seront exécutés le mardi suivant sauf si une pièce est manquante en quel cas il faudra attendre la réception de cette pièce.

66. Selon le témoignage de Monsieur Pelletier, Monsieur Barbier se confond en excuses pour les retards à régler cette situation.

67. Suite à cette rencontre, trois (3) appels téléphoniques de suivi seront logés par le bénéficiaire à Bertrand Système de Chauffage.

68. Aux deux premiers appels, on répondra qu'une pièce est toujours manquante et le dernier appel ne sera pas retourné.

69. Dans un courriel en date du 5 novembre 2019, le bénéficiaire avisait l'administrateur que le problème n'avait toujours pas été résolu par l'entrepreneur et signalait par la même occasion que Monsieur Éric Barbier, avec qui la conciliatrice avait discuté en date du 1^{er} octobre 2019 et qui était présent lors de la visite du 4 octobre 2019, n'était plus à l'emploi de l'entrepreneur (Pièce B-5).

70. L'administrateur rendait sa décision en date du 14 novembre 2019 (Pièce A-3).



71. Avec le consentement de l'avocate de l'administrateur et celui de l'entrepreneur, le bénéficiaire produit le rapport résumé de visite de Monsieur Luc Gauthier, ingénieur de la firme Artimon Consultants, en date du 8 avril 2020 (Pièce B-12).
72. Monsieur Pelletier produit également les pièces suivantes :
- Pièce B-13 : Plans (2) tel que construit
 - Pièce B-14 : Plans de construction (M-404, M-503, M-505)
 - Pièce B-15 : Instructions générales mécaniques

LA PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

Témoignage assermenté : Monsieur Pascal Bertrand

73. Monsieur Bertrand est le vice-président de Bertrand Système de Chauffage.
74. À son avis le système d'échangeur d'air fonctionne normalement.
75. Des employés de son entreprise se sont rendus plusieurs fois sur les lieux « de bonne foi » ou en d'autres termes sans obligation de sa part puisqu'à son avis le système fonctionnait normalement.
76. Monsieur Bertrand lui-même n'est toutefois jamais allé sur les lieux avant la visite effectuée le matin de l'audience.
77. Les plans de constructions (Pièce B-14) montrent effectivement que l'échangeur d'air devait être installé au sous-sol alors que les plans *tel que construit* (Pièce B-13) montrent que l'échangeur d'air a été installé sur le toit.
78. Il explique que la modification des plans aurait été approuvée par un ingénieur et résulte d'un incident survenu au tout début de la construction de ce projet domiciliaire comportant plusieurs immeubles alors qu'un propriétaire aurait laissé ouverte par mégarde une trappe d'accès susceptible d'entraîner des émanations de gaz carbonique dans tout l'immeuble.
79. Les plans modifiés ne sont pas produits.
80. Il a été mis au courant de la proposition de travaux correctifs visant à résoudre la situation soumise lors de la visite des lieux effectuées en date du 4 octobre 2019 et il s'est alors dit prêt à exécuter les travaux convenus.
81. Il s'est toutefois ravisé par la suite et il a pris la décision pour les motifs ci-après exposés de ne pas procéder à l'exécution des travaux correctifs.



82. Il explique que, selon les propos rapportés par l'un des employés de son entreprise, un des représentants du bénéficiaire aurait demandé avec insistance l'ajout d'un canevas lors de la visite des lieux du 4 octobre 2020, alors que lui-même jugeait l'ajout de ce canevas non nécessaire et que son opinion en sa qualité d'expert dans le domaine devait primer sur celle du représentant du bénéficiaire.
83. Aussi, il ajoutera qu'un employé de son entreprise aurait insinué que les attentes du bénéficiaire seraient difficiles à satisfaire et aurait en conséquence suggéré de n'exécuter aucuns travaux correctifs. Il a donc suivi cette suggestion.

Témoignage assermenté : Monsieur Serge Gauthier

84. Monsieur Serge Gauthier est le président de l'entrepreneur.
85. En sa qualité de président, il n'est pas au courant des problèmes liés à la construction des immeubles dans le projet domiciliaire.
86. Il n'est jamais allé lui-même sur les lieux avant la visite effectuée le matin de l'audience.
87. De façon générale, il explique que lors de la vente d'une unité de condominium, les clients visitent les unités modèles et que les discussions avec les acheteurs potentiels ne portent jamais sur le système de ventilation.
88. Il donne en exemple le fait qu'il utilise lui-même un climatiseur à sa résidence personnelle pour en tirer l'argument que le bruit généré par un climatiseur est normal et comparable au bruit généré par l'échangeur d'air.
89. En réponse à la question du bénéficiaire, Monsieur Gauthier déclare qu'il n'a pas été mis au courant d'un problème similaire de bruit avec l'échangeur d'air survenu dans l'immeuble voisin.

Témoignage assermenté : Monsieur Claude Panneton

90. Monsieur Panneton est le directeur général de l'entrepreneur depuis juin 2016.
91. En réponse à la question du bénéficiaire, Monsieur Panneton déclare qu'il n'a pas été mis au courant d'un problème similaire de bruit avec l'échangeur d'air survenu dans l'immeuble voisin.



LA PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

Témoignage assermenté : Madame Anne Delage

92. Madame Delage est technologue professionnelle depuis 2011, membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec.
93. Le curriculum vitae de Madame Delage est produit comme pièce A-5.
94. Madame Delage se décrit elle-même comme une généraliste et elle reconnaît qu'elle n'est pas spécialisée dans le domaine de la mécanique de ventilation.
95. Elle mentionne toutefois avoir traité environ une dizaine de dossiers par année impliquant un problème lié à la mécanique de ventilation.
96. La qualification d'expert de Madame Delage est admise par le bénéficiaire et par l'entrepreneur.
97. Elle explique que le rôle du représentant de l'administrateur lors du traitement d'une réclamation est dans un premier temps de tenter de concilier la position des parties et dans un deuxième temps, advenant l'échec de cette conciliation, de rendre une décision.
98. Dans le présent dossier, elle confirme qu'aucun représentant de l'entrepreneur n'était présent lors de sa visite des lieux effectuée en date du 1^{er} octobre 2019.
99. Elle explique toutefois que le représentant de l'entrepreneur, Monsieur Éric Barbier, n'était pas disponible à cette date mais qu'il a par ailleurs consenti à ce que la visite se tienne en son absence afin d'éviter un report de la visite à une date trop lointaine.
100. Elle communique par téléphone avec Monsieur Barbier après la tenue de la visite et elle transmet un courriel à Monsieur Barbier le jour même, soit en date du 1^{er} octobre 2019 (Pièce B-3), résumant la teneur de leur conversation.
101. Deux points faisaient alors l'objet de la réclamation, à savoir :

Point 1 : Absence de coupe-feu dans le vide du toit
Point 2 : Vibration excessive de l'échangeur d'air situé sur le toit
102. En ce qui a trait à la non-conformité de l'entretoit, Madame Delage résume la position de l'entrepreneur comme suit : *vostra entreprise est en désaccord avec l'architecte du syndicat, il vous faudra donc fournir une attestation de conformité de votre propre architecte ou faire les correctifs, s'il y a lieu.*



103. En ce qui a trait à l'échangeur d'air, Madame Delage résume la position de l'entrepreneur comme suit : *vous irez évaluer la problématique avec un nouveau spécialiste et trouverez une solution afin que les occupants de l'unité 301 soient satisfaits.*
104. Dans un courriel en date du 9 octobre (Pièce A-6), Madame Catherine Ferland, représentante de l'entrepreneur, fournit à Madame Delage des explications quant à la séparation coupe-feu dans l'entretoit et, en ce qui a trait à la vibration excessive de l'échangeur d'air, elle mentionne que *Bertrand Système de chauffage est allé vendredi dernier (soit le 4 octobre 2019) pour trouver une solution finale, il y est présentement pour effectuer les correctifs.*
105. Dans un courriel en date du 5 novembre 2019, Monsieur François Pelletier l'informerait que les deux points ayant fait l'objet de la réclamation n'ont toujours pas été réglés par l'entrepreneur (Pièce B-5).
106. Dans ce même courriel, Monsieur Pelletier informe Madame Delage que Monsieur Barbier ne travaille plus chez l'entrepreneur.
107. À son avis, le son perçu lors de la visite des lieux ayant précédé l'audience est le même que celui perçu lors de sa visite des lieux du 1^{er} octobre 2019.
108. Elle est d'avis que ce n'est pas un bruit anormal.
109. C'est un bruit mécanique que l'on peut entendre dans tous les immeubles et qu'elle compare à celui d'un système de chauffage central.
110. Elle ne voit pas comment ce bruit pourrait être atténué.
111. Elle a pris pour acquis que les interventions antérieures effectuées par Bertrand Système de Chauffage ont réglé le problème signalé à la pré-réception.
112. Elle n'a pas comparé le son généré par le système d'échangeur d'air avec le son généré par le système d'échangeur d'air de l'immeuble voisin.

LES PRÉTENTIONS DES PARTIES

Le bénéficiaire

113. Le représentant du bénéficiaire soutient que la vibration n'est pas normale.
114. Cette vibration est très perceptible et elle nuit à la jouissance des lieux par les occupants de l'unité 301.
115. Plusieurs demandes d'intervention ont été faites pour régler cette situation et aucune des interventions effectuées n'a corrigé le problème.



L'entrepreneur

116. Aucune représentation n'a été faite par l'entrepreneur.

L'administrateur

117. L'avocate de l'administrateur reconnaît qu'une vibration excessive de l'échangeur d'air a pu être constatée par l'architecte Coutu lors de la visite d'inspection pré-réception effectuée en date du 31 octobre 2016 (Pièce B-4).

118. Elle prétend toutefois que la situation actuelle n'est plus la même que celle constatée en octobre 2016.

119. Elle s'en remet au constat de Madame Delage alors que cette dernière a qualifié le bruit de normal.

120. Référant au rapport de l'ingénieur Luc Gauthier de la firme Artimon Consultants (Pièce B-12), elle fait remarquer que l'expert ne se prononce pas sur le caractère anormal de cette vibration.

121. Quant à la description par le témoin François Pelletier de la nuisance et de l'inconfort causé par cette vibration dans son unité de condominium, elle argumente que le seuil de tolérance de chaque personne est très variable.

122. Bien que la vibration soit clairement perceptible dans le corridor commun et dans le vestibule de l'unité de logement numéro 301, la vibration est à peine perceptible dans la salle de bain et la chambre à coucher.

123. Elle argumente que la vibration doit être anormale pour tous et non pas uniquement pour un seul individu dont la tolérance serait moindre.

124. Elle fait la comparaison avec le bruit généré par le fonctionnement d'un réfrigérateur ou par la fournaise d'un système de chauffage à air pulsé.

125. Elle termine en soutenant qu'il est tout à fait normal que la copropriété divise dans un immeuble à logements multiples soit génératrice de bruits divers, tel qu'ascenseur, ventilation et autres.

ANALYSE ET DÉCISION**Le fardeau de la preuve**

126. Conformément aux dispositions de l'article 2803 du Code civil du Québec, le fardeau de preuve repose sur les épaules de celui qui veut faire valoir un droit.



127. Ledit article se lit comme suit :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

128. Également, conformément aux dispositions de l'article 2804 du Code civil du Québec, cette preuve doit être faite selon le critère de la balance des probabilités.

129. Ledit article se lit comme suit :

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

130. Puisque le bénéficiaire a soumis la présente demande d'arbitrage, le fardeau de la preuve lui incombe. Le bénéficiaire a donc le fardeau de convaincre le Tribunal arbitral que la balance des probabilités penche en sa faveur.

131. Si le bénéficiaire ne se décharge pas de son fardeau de preuve, le Tribunal arbitral n'aura d'autres alternatives que de rejeter sa demande d'arbitrage et de maintenir la décision de l'administrateur.

Les principes de droit applicable

132. Conformément au principe établi par la Cour supérieure dans l'affaire de *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis* (2007 QCCS 4701), il importe de rappeler que l'arbitre doit tenir compte de la preuve déposée devant lui :

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui.

(le souligné est nôtre)

Les motifs

133. Dans son rapport d'inspection pré-réception transmis en date du 16 décembre 2016 faisant suite à une inspection effectuée en date du 31 octobre 2016 (pièce B-4), l'architecte Louise Coutu fait état de la constatation suivante :

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le ventilateur de l'appareil installé sur le toit était anormalement bruyant. Des vibrations se font sentir dans le logement n° 301. Faire vérifier par un spécialiste en chauffage la tension de la courroie et l'état du ventilateur lui-même. Demander à l'entrepreneur de corriger la situation.



134. Cette constatation n'est pas contestée.
135. La preuve non contredite révèle que des représentants du sous-traitant Bertrand Système de Chauffage ont effectué trois (3) interventions successives à l'échangeur d'air.
136. La première intervention effectuée en décembre 2016 a consisté à l'installation de coussinets.
137. Une deuxième intervention sera effectuée en décembre 2017, ce qui tend à confirmer le témoignage de Monsieur Pelletier à l'effet que la vibration est toujours présente.
138. L'intervention a consisté à remplacer la poulie en place par une poulie plus grande de telle sorte à exercer un resserrement de la courroie.
139. Selon le témoignage de Monsieur Pelletier, la situation est demeurée inchangée et une troisième intervention dont la preuve ne révèle pas la nature a été effectuée en octobre 2018.
140. Le formulaire de déficiences et travaux à terminer émis par l'entrepreneur en date du 3 octobre 2018 (Annexe E de la Pièce A-1) comporte toutefois les mentions suivantes :

Déficiences :

Ventilateur anormalement bruyant sur le toit

Résultat des corrections :

Ok Bertrand sont (sic) passés on attend leur solution

Voir si ce ne serait pas la tuyauterie du sept qui vibre

141. Encore une fois, ce formulaire tend à confirmer le témoignage de Monsieur Pelletier à l'effet qu'une vibration « anormale » est toujours présente et doit être solutionnée.
142. Aucun correctif n'ayant été apporté par la suite, la situation a été dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 4 juillet 2019 (Pièce A-1).
143. La visite des lieux par l'administrateur en date du 1^{er} octobre 2019 se tiendra en l'absence de Monsieur Éric Barbier, représentant de l'entrepreneur.



144. La représentante de l'administrateur, Madame Anne Delage, conversera toutefois avec Monsieur Barbier le même jour et elle résume leur discussion dans un courriel en date du 1^{er} octobre 2019 (Pièce B-3).
145. Selon la teneur de ce courriel, il est intéressant de noter que le représentant de l'entrepreneur a exprimé son désaccord quant au point 1 relatif à l'absence de coupe-feu dans l'entretroit alors qu'au point 2, relatif aux vibrations de l'échangeur d'air, il n'exprime aucun désaccord et mentionne plutôt son intention de faire évaluer la situation par un spécialiste et de trouver une solution à la satisfaction des occupants de l'unité 301.
146. Encore une fois, le résumé de cette conversation tend à confirmer que l'entrepreneur est à la recherche d'une solution et qu'un correctif est toujours requis.
147. Mais il y a plus.
148. Les témoins Daniel Bujold et François Pelletier affirment que lors de la visite des lieux effectuée en date du 4 octobre 2019, le représentant de l'entrepreneur, Monsieur Éric Barbier mentionne encore une fois être à la recherche d'une solution pour résoudre le problème de vibration de l'échangeur d'air.
149. Ces témoignages n'ont pas été contredits.
150. Lors de cette même visite des lieux, deux (2) solutions ont été élaborées pour résoudre le problème et la date de réalisation des travaux est même discutée.
151. Outre les représentants du sous-traitant Bertrand Système de Chauffage, le représentant d'une entreprise spécialisée dans l'équilibrage des échangeurs d'air participe aussi à la rencontre.
152. Dans un courriel en date du 9 octobre 2019 (Pièce A-6), la représentante de l'entrepreneur confirmait à Madame Delage la tenue de la rencontre du 4 octobre 2019 dans les termes suivants :
- Pour ce qui est de la vibration excessive du Make-up Air, Bertrand Système de Chauffage est allé vendredi dernier pour trouver une solution finale, il y est présentement pour effectuer les correctifs.*
153. Le vice-président du sous-traitant Bertrand Système de Chauffage, Monsieur Pascal Bertrand, a reconnu qu'une solution visant à résoudre la problématique a été élaborée lors de cette visite des lieux et que son entreprise était effectivement disposée à effectuer les travaux correctifs.
154. Le sous-traitant a toutefois fait volte-face par la suite pour des motifs plus que discutables.



155. En tout respect pour la conciliatrice Anne Delage qui ne disposait pas au moment de sa prise de décision de l'ensemble de la preuve entendue à l'audience, le Tribunal arbitral doit conclure que le bénéficiaire a établi par une preuve prépondérante que les diverses interventions effectuées par l'entrepreneur ont été insuffisantes et même inefficaces pour régler le problème de vibration anormale ou excessive de l'échangeur d'air.
156. Suite à une visite des lieux effectuée en date du 30 mars 2020, Monsieur Luc Gauthier, ingénieur de la firme Artimon Consultants, dont les services ont été retenus par le bénéficiaire, mentionne dans son rapport (Pièce B-12) avoir aisément perçu le bruit rapporté.
157. Également, Monsieur Gauthier a constaté la présence de deux (2) boîtes électriques non fixées faisant un contact métal-métal avec l'unité.
158. Le Tribunal arbitral n'a aucune raison de douter du témoignage de Monsieur François Pelletier lorsqu'il affirme que la situation ne s'est jamais améliorée malgré les interventions de l'entrepreneur.
159. À vrai dire, Monsieur Pelletier est le seul témoin en mesure de comparer la situation actuelle et la situation dénoncée dans le rapport d'inspection pré-réception du 16 décembre 2016 (Pièce B-4).
160. Madame Delage qui a visité les lieux pour la première fois en date du 1^{er} octobre 2019 ne peut comparer la situation constatée à cette date à celle prévalant lors de la visite d'inspection pré-réception du 30 octobre 2016.
161. De même, Messieurs Serge Gauthier et Pascal Bertrand, respectivement président de l'entrepreneur et vice-président du sous-traitant Bertrand Système de Chauffage, n'ont jamais visité les lieux avant la tenue de l'audience.
162. Madame Delage a mentionné à l'audience qu'elle avait pris pour acquis que les travaux correctifs effectués par l'entrepreneur étaient satisfaisants et conformes aux règles de l'art.
163. Cette présomption de conformité nous apparaît inconciliable avec les agissements de l'entrepreneur dont les interventions successives laissent présumer que la problématique n'a pas été résolue.
164. Madame Delage ainsi que Monsieur Pascal Bertrand sont tous deux d'avis qu'il s'agit d'un bruit normal.
165. Est-il normal, comme le prétendent l'administrateur et le sous-traitant, que les vibrations émises par un appareil, nommément l'échangeur d'air, installé sur une partie commune, nommément sur le toit, utilisé uniquement pour le bénéfice des



parties communes, notamment les corridors, soient clairement perceptibles à l'intérieur d'une unité de logement privative ?

166. Poser la question c'est y répondre. Une partie privative n'a pas à subir la répercussion des vibrations qui émanent d'un appareil installé sur une partie commune pour le bénéfice exclusif des parties communes et la soussignée ajouterait à plus forte raison si une seule unité privative, à l'exclusion de toutes autres, subit tous les inconvénients liés à ces répercussions.
167. Peut-on comparer, comme le suggère l'administrateur, les vibrations émises par l'échangeur d'air desservant les parties communes à des bruits mécaniques normaux générés par exemple par un climatiseur ou un réfrigérateur desservant une unité privative ?
168. Bien qu'il soit normal pour le propriétaire d'une unité privative de supporter les bruits émanant des équipements qui lui appartiennent et qu'il utilise pour le bénéfice exclusif de son unité privative, en revanche, le propriétaire d'une unité privative ne pourrait certainement pas utiliser ces mêmes équipements s'il résulte de cette utilisation un bruit ou une vibration clairement perceptible dans une unité privative voisine et ce d'autant plus si ce bruit ou cette vibration est présente 24 heures par jour et 7 jours par semaine comme c'est le cas en l'espèce.
169. De même, les équipements destinés à desservir les parties communes ne doivent pas nuire à la quiétude et au confort des parties privatives.
170. Finalement, rappelons que l'architecte Coutu a constaté le fonctionnement d'un appareil « *anormalement bruyant* ». Le Tribunal arbitral est d'avis que l'on ne peut comparer le bruit généré par le fonctionnement normal d'un appareil à celui généré par un appareil dont le fonctionnement est anormal. Il n'est pas acceptable pour quiconque de subir le bruit qui résulte du mauvais fonctionnement d'un appareil.
171. Pour les motifs ci-haut exprimés, la décision de l'administrateur sera réformée et la demande d'arbitrage du bénéficiaire sera donc maintenue.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

RÉFORME la décision de l'administrateur quant au POINT 2;

FAIT DROIT à la demande d'arbitrage du bénéficiaire concernant le POINT 2 de la décision de l'administrateur rendue en date du 14 novembre 2019;



ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis pour régler le POINT 2 : VIBRATION EXCESSIVE DE L'ÉCHANGEUR D'AIR SITUÉ SUR LE TOIT, et ce dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la réception de la présente décision;

LE TOUT, vu l'article 123 du Règlement, avec les frais du présent arbitrage à la charge de l'administrateur et les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle stipulée à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter d'un délai de trente (30) jours suivant la date de la facture émise par l'organisme.

Sainte-Agathe-des-Monts, le 14 juillet 2020



Me Carole St-Jean
Arbitre

