

**Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC - ARBITRAGE)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 8)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIERS N°: S08-280201-NP et S11-111401-NP

DATE : 8 avril 2016

---

DEVANT L'ARBITRE Me PIERRE BOULANGER

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

---

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ JARDINS DES VOSGES,**  
Bénéficiaire

c.

**LES JARDINS DES VOSGES INC.,**  
Entrepreneur

et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.,**  
Administrateur de la garantie

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

[1] La présente décision concerne uniquement le dossier n°53441-1 de l'administrateur, quant à sa décision datée du 3 octobre 2011.

[2] Antérieurement, une demande d'arbitrage avait été déposée suite à une décision de l'administrateur rendue le 15 janvier 2008 dans son même dossier n°53441-1.

[3] L'étendue de cette demande d'arbitrage a été réduite en novembre 2010 pour se limiter au point n°2 de la décision de l'administrateur, « *soit les panneaux acoustiques installés sur le toit par l'entrepreneur, non requis* ».

[4] Le 3 octobre 2011, l'administrateur a ajouté un addendum à sa décision du 15 janvier 2008. Il y est fait état que, le 25 février 2011, le syndicat ne dénonce plus la présence de panneaux acoustiques non désirés mais demande plutôt que des moyens soient pris afin d'abaisser le niveau sonore du système de refroidissement, compte tenu d'une lettre de la Ville de Montréal indiquant un dépassement des normes.

[5] Par cet addendum du 3 octobre 2011, l'administrateur a décidé que le tout ne rencontre pas les critères du vice majeur et qu'il ne peut donner suite à la demande de réclamation du bénéficiaire.

[6] Cette décision du 3 octobre 2011 a aussi été portée en arbitrage.

[7] Les parties ont toutefois convenu de tenir ce litige en suspens pour que le manufacturier du climatiseur puisse résoudre le problème de bruit.

[8] À la fin novembre 2014, l'entrepreneur a communiqué une « *évaluation sonore du refroidisseur...* » de la firme WSP. Suivant ce rapport, les niveaux sonores sont conformes à la réglementation, encore que le refroidisseur peut avoir sporadiquement un niveau sonore supérieur.

[9] Le syndicat a réagi en mentionnant que le dossier sera clos lorsque la Ville de Montréal aura fermé le sien.

[10] Le 8 janvier 2015, l'entrepreneur a expédié une lettre à la Ville en mentionnant que les exigences de cette dernière sont satisfaites.

[11] Le 22 avril 2015, en réponse à une demande du soussigné aux parties, l'entrepreneur a répondu que le dossier est clos et que l'arbitrage n'est plus requis.

[12] De son côté, le bénéficiaire a répondu que ce dossier pourrait être fermé mais qu'il est préférable d'attendre une confirmation de la Ville.

[13] Par la suite, le bénéficiaire a confirmé que le dossier peut être clos et, de son côté, l'administrateur a confirmé qu'il accepte de payer les frais d'arbitrage dans les deux dossiers d'arbitrage mentionnés en titre.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

[14] PREND ACTE du règlement intervenu entre les parties.

*Décision arbitrale*

*Dossiers n° S08-280201-NP et S11-111401-NP*

---

[15] DÉCLARE, suivant ce règlement, que les frais d'arbitrage sont payables en entier par l'administrateur.



---

**Me PIERRE BOULANGER**

Arbitre

**Me Richard Lavoie**

Pour le bénéficiaire

**M. Louis-Joseph Papineau**

Pour l'entrepreneur

**Me Marc Baillargeon**

Pour l'administrateur de la garantie