
**ARBITRAGE EN VERTU DU CERTIFICAT DE GARANTIE DES IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ**

ENTRE :

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
7565 CHEMIN WESTOVER

(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

ET :

LA GARANTIE DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS
DE L'APCHQ INC.

(L'« ADMINISTRATEUR »)

ET :

DÉVELOPPEMENT LES TERRASSES DE L'ÎLE INC.

(L'« ENTREPRENEUR »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^c Johanne Despatis
Comparutions pour le bénéficiaire :	M. Alvin Hankin, copropriétaire, assisté de : M. Stephen Aber, architecte M. Hersh Smilovitch, copropriétaire M. Burny King, copropriétaire
Comparutions pour l'administrateur :	M ^c François Laplante, (Savoie Fournier), procureur, assisté de : M. Michel Hamel, conciliateur
Comparutions pour l'entrepreneur :	M ^c Martine Brodeur , procureure, assistée de : M. Mario Dargis, entrepreneur
Date d'audience :	13 juin 2005
Dates réception de correspondances :	16, 22 et 29 juin, 15 juillet, 11 et 15 août, 2, 8, 15 et 26 septembre 2005
Lieu d'audience :	Montréal, Québec
Date de la sentence :	7 novembre 2005

I **LE RECOURS**

[1] Le Syndicat de copropriété du 7565 chemin Westover, ci-après le « bénéficiaire », conteste certains éléments de la décision rendue le 6 janvier 2005 par la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, « l'administrateur », suite à des réclamations relatives aux parties communes d'un immeuble nouvellement construit par Développement Les Terrasses de l'Ile inc., « l'entrepreneur ».

[2] Les éléments contestés sont les suivants :

Concernant les points qui suivent, les administrateurs n'ont pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçons lors de l'inspection.

22. Installation de moustiquaires sur les soffites

23. Linteaux des ouvertures extérieures à peindre

Inspection :

Nous avons observé que tous les linteaux ont une couche de peinture de base. Aucune corrosion du métal n'a été observée.

24. Écoulement provenant de la toiture sur le parement de briques en façade à pré venir

[...]

26. Grillage de protection à installer devant la grille d'entrée d'air juxtaposé e à la porte de garage.

[...]

32. Fermeture avec barrure à installer à la trappe d'accès menant à l'entretroit

33. Isolation de l'entretroit d'épaisseur non uniforme

34. Construction d'une plate-forme d'accès à l'équipement mécanique de l'entretroit.

35. Solin à calfeutrer à la jonction du mur de briques en façade.

[...]

38. Conduites d'eau des gicleurs à isoler et chauffer

39. Lignes délimitant les stationnements au garage intérieur à enlever

40. Déflecteurs au bas des gouttières à installer

[...]

43. *Sortie d'air extérieure à relocaliser afin de l'éloigner de l'entrée d'air frais.*

44. *Plancher du corridor commun du deuxième étage non au niveau*

Concernant le point qui suit, nous faire une distinction entre les bruits d'impact et les bruits aériens. Les bruits d'impact se produisent lorsqu'un objet heurte un élément de la structure du bâtiment tel le déplacement des personnes, la chute d'objets sur le plancher, etc. Le choc se traduit directement par des vibrations qui se propagent dans la structure du bâtiment. Ainsi, par leur mode de transmission, les bruits de plomberie se produisant par les conduits ou par les appareils des unités voisines ou superposées, sont également considérés comme des bruits d'impact.

Le Certificat de garantie nous permet de statuer au sujet de la transmission du son en fonction des critères établis par le Code national du bâtiment du Canada. Or, étant donné que ce code ne régit que la transmission des sons aériens, la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ ne peut prendre en considération les manifestations résultant de bruits d'impact.

45. *Insonorisation des plafonds de l'unité 201*

Lors de notre inspection, le propriétaire de l'unité nous a informé entendre des bruits de pas dans l'unité située juste au-dessus de la sienne, et ce, particulièrement dans la cuisine.

Concernant le point qui suit, nous devons nous référer à l'article 2.5 a) du Certificat de garantie, lequel article stipule que les défauts dans les matériaux, l'équipement, le design et la main d'œuvre fournis par l'acheteur sont exclus de la garantie.

46. *Installation d'une unité de climatisation à l'unité 104 – trous de fixation dans le bâtiment et fils d'alimentation électrique situés à l'extérieur du bâtiment.*

Les représentants nous ont informé du fait que l'appareil avait été installé par l'occupant de l'unité concernée, soit le 104.

Selon eux, l'unité de climatisation a été installée sans l'approbation du Syndicat de copropriété, qui à l'époque était sous la responsabilité de l'entrepreneur.

L'entrepreneur, pour sa part, nous informait avoir été mis au courant de la situation lors de la dénonciation par les représentants actuels du syndicat de copropriété, le 2 juin 2004.

Concernant les points qui suivent, nous devons nous référer à l'article 2.5 h) du Certificat de garantie, lequel article stipule que les dégradations résultant de l'usure normale de l'unité résidentielle, ainsi que les ajustements rendus nécessaires en raison du travail normal des matériaux sont exclues de la garantie.

47. *Tapis taché devant les portes de l'ascenseur*

Les représentants du Syndicat nous informaient que les tapis ont été tachés à la suite de nombreuses interventions du personnel de maintenance et réparation.

48. Mur de stucco brisé de chaque côté de l'entrée du garage à réparer

Concernant les points qui suivent, nous devons nous référer à l'article 1.d) du Certificat de garantie, lequel article stipule qu'est expressément exclue de la définition de bâtiment, toute construction ou partie de construction située hors du périmètre du bâtiment principal, soit, entre autres, les travaux de terrassement ou de nivellement du terrain autres que le nivellement brut, les murs de soutènement, les balcons et terrasses non reliés de façon permanente aux fondations, les allées et trottoirs, les revêtements d'asphalte ou de pavé imbriqué ainsi que le gazon, les arbres, plantes et arbustes. Sont également exclues, les piscines intérieures ou extérieures, les spas et saunas, reliés ou non au bâtiment.

49. Entrée menant au garage

Nous avons observé que lorsque certains véhicules entrent ou sortent du garage, l'avant ou l'arrière de ces derniers frottent sur le pavé asphalté.

[...]

51. Revêtement d'asphalte à réparer sur le stationnement extérieur situé devant la porte de garage

52. Allée extérieure en gravier à recouvrir d'un revêtement d'asphalte ou autre couche de finition

53. Mur de soutènement extérieur à compléter

Concernant les points qui suivent, nous sommes en présence de situations existantes dans les parties communes pour lesquelles, aucune disposition n'est prévue à cet effet au Certificat de garantie

54. Nettoyage général du bâtiment :

- Escaliers d'urgence sales;*
- Plancher de l'ascenseur taché et sale;*
- Portes de l'ascenseur égratignées.*

55. Qualité de la finition des marches du balcon avant

Concernant les points qui suivent, nous sommes en présence de travaux de parachèvement dans les parties communes. Tel que mentionné à l'article 2.1.1 du Certificat de garantie, l'APCHQ ne garantit pas le parachèvement des parties communes du bâtiment, sauf en ce qui concerne les parties communes strictement essentielles à l'utilisation réelle des unités résidentielles.

56. Dalle de béton du garage à nettoyer et scellant à appliquer sur la surface

57. Absence de plaques d'identification sur les portes donnant accès aux salles mécaniques

58. Plaques de protection à installer sur les murs, de chaque côté de l'entrée du garage

59. Plaque de butée à installer sur la porte arrière du corridor commun du premier plancher

60. Salle de téléphone et salle électrique à peindre

61. Plafond non fini dans le corridor d'ascenseur au sous-sol

62. Absence de réflecteur sur les luminaires fluorescents dans le corridor et à la cage d'escalier de l'ascenseur au sous-sol.

[...]

La présente demande, relativement aux points qui suivent, n'est pas admissible dans le cadre du Certificat de garantie, elle ne porte pas sur un élément du bâtiment comme tel.

Conséquemment, La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ ne peut considérer ces points dans le cadre de l'application du Certificat de garantie.

[...]

66. Plans et devis du bâtiment à fournir de même que la liste des sous-traitants et fournisseurs

67. Garanties et livrets d'utilisation des appareils à fournir

[...]

Concernant les points qui suivent, les administrateurs nous ont informé que l'entrepreneur avait effectué les travaux correctifs à leur satisfaction et que par conséquent, l'intervention de La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ n'était plus requise.

[...]

73. Boiseries de finition des portes d'accès aux condos à repeindre

[...]

76. Coupe-froid à installer à la porte de service juxtaposée à la porte de garage

77. Grillage sur le puisard à réparer devant la porte de garage

[...]

82. Retouches de peinture aux murs et plafonds à appliquer dans le corridor du premier plancher

[...]

87. Contour du ventilateur à calfeutrer dans la salle électrique

[...]

91. Fissures sur la moulure de finition murale dans le corridor du second, troisième et quatrième plancher à réparer

[...]

Concernant les points qui suivent, ces derniers ont été traités à la plainte 1 du présent dossier, à notre rapport de conciliation émis le 24 mars 2004. Nous vous référons donc au point 6 dudit rapport pour le point 93 et au point 5 quant au point 94 du présent rapport.

[...]

94. Système de ventilation bruyant

[3] Le bénéficiaire conteste également les points 96 et 97 qui ont été rejetés par l'administrateur dans les termes suivants le 14 mars 2005 :

Le présent addenda fait partie intégrante du rapport d'inspection émis le 6 janvier 2005.

Il a pour but de statuer sur les points 96 et 97, à la suite de la réception du rapport de l'expert mandaté par la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, dont copie est jointe à la présente.

[...]

Concernant les points qui suivent, aucune malfaçon n'a été démontrée. Les essais sonores effectués répondent aux normes du Code National du Bâtiment.

96. Insonorisation du plancher – unité 201

97. Insonorisation du mur mitoyen – unité 403 et 404

Concernant le point 97, le représentant du syndicat de copropriété nous a informé qu'une erreur s'était produite sur le rapport d'inspection et que l'essai devait avoir lieu entre l'unité 404 et 403 et non entre l'unité 201 et 203, tel que spécifié au rapport d'inspection du 6 janvier 2005.

[4] Initialement, j'étais également saisie de la contestation par le bénéficiaire des points 21, 41, 42, 63, 68, 69, 79, 80, 85, 88, 89 et 93 de la décision. Toutefois, le bénéficiaire a indiqué en début d'audience, que ces points n'étaient plus en litige de sorte que je n'ai pas eu à m'y pencher. Je donne cependant acte de cette déclaration de désistement dans mes conclusions finales.

[5] Également, le bénéficiaire a reconnu que sa contestation du point 95 était prématurée en ce sens que ce dernier n'avait pas encore été tranché par l'administrateur. Je ne m'y pencherai donc pas non plus considérant que la question n'est pas encore renvoyée à l'arbitrage.

[6] Les réclamations du bénéficiaire visent donc les parties communes de cette copropriété construite par l'entrepreneur dont il est admis qu'elle est couverte par le Certificat de garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, le « *Certificat de garantie* ».

[7] Entre le 23 novembre 2003 et le 2 juin 2004, le bénéficiaire a dénoncé par écrit à l'entrepreneur certains problèmes qu'il estimait couverts par le *Certificat de garantie*. Insatisfait des interventions de l'entrepreneur, le bénéficiaire en a éventuellement saisi l'administrateur.

[8] Par la suite, monsieur Michel Hamel, conciliateur au service de l'administrateur, procède à une première visite des lieux le 9 novembre 2004 puis à une seconde le 25 novembre suivant. Il fait rapport le 6 janvier 2005, rapport dont l'essentiel des éléments en litige est reproduit plus haut. Insatisfait de certaines des conclusions de monsieur Hamel, le bénéficiaire s'est donc pourvu en arbitrage; d'où les présentes.

II

LA PREUVE

[9] Je traiterai d'abord de la preuve présentée à l'égard de chacun des points en litige dans l'ordre numérique de leur apparition dans le rapport.

[10] 22. Installation de moustiquaires sur les soffites

[11] Selon monsieur Stephen Aber, architecte appelé comme consultant par le bénéficiaire, les soffites n'ont pas été installés correctement puisqu'ils n'ont pas été dotés de moustiquaires destinés à bloquer l'entrée d'insectes. Il cite à cet égard l'extrait suivant du *Canadian Wood Frame House Construction* qu'il qualifie d'ouvrage de référence en la matière :

« Vents must not allow the entry of rain, snow or insects. Corrosion-resistant metal or plastic materials should be used for vents and to screen ventilator openings. »

[12] Pour l'inspecteur Hamel, les soffites installés l'ont été selon les règles de l'art et ne nécessitent pas l'ajout de moustiquaires puisqu'il serait impossible que des insectes s'y faufilent. En outre, ils ne présenteraient aucun défaut de fabrication.

[13] Au surplus, opine monsieur Hamel, la présence de moustiquaires gênerait l'entrée d'air dans l'entretoit et risquerait d'y causer des problèmes. Au sujet de l'ouvrage de référence invoqué par monsieur Aber, il en dit que celui-ci n'énonce pas des normes obligatoires mais tout au plus des suggestions.

[14] Quant à la présence d'insectes dans l'entretoit dénoncée par le bénéficiaire dans sa plainte, monsieur Hamel reconnaît la chose mais ajoute que le problème était plutôt imputable à la correction réclamée au point 10 de son rapport : il s'agissait d'une déficience, depuis réglée, et due à un espacement entre les soffites et le parement extérieur. Selon monsieur Hamel, en réglant ce point, on a éliminé la présence d'insectes dans l'entretoit.

[15] 23. Linteaux des ouvertures extérieures à peindre

[16] Selon monsieur Aber, ces linteaux n'ont pas été peints et ils rouillent. A cet égard, il se réfère à la clause 9.20.5.2 du *Code national du Bâtiment*, le «CNB» :

9.20.5.2. Lintels or Arches

[...]

4) Steel angle lintels supporting masonry shall be prime painted or otherwise protected from corrosion.

[17] Selon monsieur Hamel, une couche de peinture avait déjà été appliquée par l'entrepreneur au moment de son inspection en novembre 2004 et il n'y avait aucune trace de corrosion. Il ajoute toutefois qu'il serait fort possible qu'une certaine corrosion commence à apparaître après 2 ans mais qu'il s'agirait alors en fait d'un problème d'entretien plutôt que le fruit d'une malfaçon.

[18] De son côté, l'entrepreneur a affirmé avoir enduit les linteaux d'une couche de peinture au moment de la construction et, comme le conciliateur Hamel, il affirme que ces linteaux ont périodiquement besoin d'être entretenus et la peinture refaite après plus de deux ans.

[19] 24. Écoulement provenant de la toiture sur le parement de briques en façade à prévenir

[20] Selon monsieur Aber, le mur de façade est mal protégé de sorte que l'eau de pluie qui n'est pas captée par les gouttières s'écoule le long du mur de briques, une situation qui risque de causer des dommages.

[21] Selon monsieur Hamel, le *CNB* prévoit l'installation de chantepleurs précisément pour éviter que l'eau de pluie qui s'écoule le long d'un mur de brique ne reste à l'intérieur de celui-ci. Or, dit-il, c'est ce qu'a fait l'entrepreneur et il n'y a aucune malfaçon.

[22] 26. Grillage de protection à installer devant la grille d'entrée d'air juxtaposée à la porte de garage

[23] Selon monsieur Aber, on aurait dû installer une grille de protection sur l'entrée d'air voisine de la porte du garage et ce, conformément aux plans et devis. Selon lui, cette situation est contraire à la clause 6.2.1.9 (2) du *CNB* qui prévoit que « *mechanical equipment shall be guarded to prevent injury to the public or maintenance staf.* »

[24] Selon l'entrepreneur, l'installation d'une grille à cet endroit n'est pas obligatoire.

[25] Quant à monsieur Hamel, il explique ne pas avoir eu en main les plans et devis au moment de son inspection, documents que de toute façon il affirme ne consulter que très rarement. Cela dit, selon lui, l'installation d'un grillage à cet endroit n'était pas requise puisqu'on n'y trouve pas d'hélice ni quelque autre source possible de danger pour la sécurité des personnes. Enfin, d'ajouter monsieur Hamel, le *CNB* ne prévoit pas la pose d'un grillage dans une telle situation, ne s'agissant pas d'un équipement mécanique mais d'une entrée d'air.

[26] 32. Fermeture avec barrure à installer à la trappe d'accès menant à l'entretoit

[27] Selon monsieur Aber, la trappe en question ne ferme pas bien et le crochet qui servait à la maintenir fermée a brisé depuis l'inspection de monsieur Hamel. Il cite à nouveau un extrait de l'ouvrage *Canadian Wood Frame House Construction* où l'on peut lire :

« Where an access hatch to the attic or roof space is required, ensure that it is fitted with a tightly sealed and insulated door or cover, especially where the access hatch is located within the heated part of the dwelling. »

[28] Monsieur Hamel reconnaît avoir vu au moment de son inspection que cette trappe était difficile à ouvrir mais ajoute ne pas avoir considéré qu'il y avait là malfaçon au sens du *Certificat de garantie*. Selon lui, malgré cette difficulté, la trappe fonctionnait tout de même normalement au moment de son inspection. Quant au bris subséquent du crochet, il y voit une simple question d'entretien.

[29] 33. Isolation de l'entretoit d'épaisseur non uniforme

[30] Selon monsieur Aber, l'isolation de l'entretoit n'est pas conforme aux plans en outre que l'isolant n'y a pas été réparti de façon uniforme.

[31] Pour sa part, monsieur Hamel qui reconnaît que l'isolant n'est pas réparti uniformément, affirme néanmoins que l'installation et la quantité utilisées sont conformes aux *CNB*. Pour lui, pour déterminer si la quantité d'isolant est suffisante, l'on doit établir une moyenne de mesures de l'épaisseur prises à différents endroits. Selon ses calculs, la moyenne obtenue ici est de 8 pouces, soit plus que la norme de 7.5 pouces selon la *Loi sur l'économie de l'énergie*.

[32] Depuis l'audience, le bénéficiaire nous a transmis les commentaires suivants :

« The insulation in the attic space does not meet de the requirements of the building code, the drawings and specifications notes on the architects drawings or the manufacturer 's recommendation for the installation of fiberglass insulation.

If the insulation is compressed then its "R" value is reduced. Therefore the total R value of the [...] attic space is also reduced.

[...]

See attached article from Owens Coming manufacturers of fiberglass.

See article Pg 206 insulation of truss or rafter-type roof-ceilings. »

[33] 34. Construction d'une plateforme d'accès à l'équipement mécanique de l'entretoit

[34] Selon le bénéficiaire, l'entrepreneur devait installer dans l'entretoit une plateforme permettant d'accéder sans danger aux équipements qui s'y trouvent. Il ne l'a pas fait. A cet égard, il s'appuie sur la clause 6.2.1.9 (1) du *CNB* :

« Equipment requiring periodic maintenance and forming part of a heating, ventilating or air-conditioning system shall be installed with provision for access for inspection, maintenance, repair and cleaning »

[35] Selon monsieur Hamel, cette exigence du *CNB* ne s'applique pas ici et l'entrepreneur n'avait donc pas à installer une telle plateforme.

[36] Après l'audience, le bénéficiaire nous a transmis un rapport d'expertise effectué à la demande de l'administrateur dans le cadre d'une autre réclamation présentée par le bénéficiaire dont je ne suis pas saisie. Quoiqu'il en soit, le bénéficiaire y souligne le fait que l'ingénieur y écrit dans ce rapport sous le titre *Correctifs recommandés* :

« Créer des petits trottoirs en contreplaqué dans l'entretoit pour atteindre d'une façon sécuritaire toutes les nouvelles portes d'accès ajoutées dans les systèmes de ventilation et pour atteindre la trappe d'accès menant au toit. »

[37] 35. Solin à calfeutrer à la jonction du mur de briques en façade

[38] Selon monsieur Aber, l'entrepreneur n'aurait pas respecté les règles de l'art en ne calfeutrant pas le solin à la jonction du mur de briques. Au contraire, soutient monsieur Hamel, de calfeutrer à cet endroit aurait été contraire aux règles de l'art puisque cela aurait en fait empêché l'eau de s'écouler correctement.

[33] Après l'audience le bénéficiaire nous a pour sa part transmis un document où l'on peut lire :

“[...] Caulking around doors and windows was not initially installed properly when the building was constructed. The installation is defective:

- The first condo owners reported that doors and windows were caulked at night and the workers were using flash lights.*
- Caulking is designed to last longer than 2 years. It is not normal maintenance to repair it within that period of time. »*

[40] 38. Conduite d'eau des gicleurs à isoler et chauffer

[41] Pour le bénéficiaire, ces conduites d'eau se trouvent près de la porte de garage de sorte qu'il pourrait y avoir risque de gel si celle-ci devait demeurer ouverte trop longtemps l'hiver. Selon monsieur Hamel, il n'y a aucune malfaçon.

[42] 39. Lignes délimitant les stationnements au garage intérieur à enlever

[43] Selon le bénéficiaire, les lignes tracées ne sont pas fidèles aux plans et devis, situation qui pour monsieur Hamel ne constituerait pas une malfaçon au sens du *Certificat de garantie*.

[44] 40. Déflecteurs au bas des gouttières à installer

[45] Se référant à nouveau à l'ouvrage *Canadian Wood Frame House Construction*, monsieur Aber affirme que les descentes de gouttières ne sont pas munies comme il se devait de déflecteurs destinés à diriger l'eau égouttée loin du bâtiment.

[46] Sans nier que les gouttières n'aient pas de déflecteur, monsieur Hamel affirme que leur installation n'est pas exigée au *CNB* et que leur absence ne constitue pas une malfaçon au sens du *Certificat de garantie*.

[47] 43. Sortie d'air extérieure à relocaliser afin de l'éloigner de l'entrée d'air frais

[48] Le bénéficiaire explique que la sortie d'air extérieure était effectivement trop proche de l'entrée d'air frais et que l'entrepreneur n'avait pas remédié au problème, s'étant contenté d'installer un déflecteur sans déplacer la sortie d'air.

[49] A cet égard, monsieur Hamel explique que la distance entre l'entrée et la sortie d'air doit être d'au moins 6 pieds et qu'il avait été à même lors de la visite des lieux de constater que cette distance était de plus de 12 pieds.

[50] Depuis l'audience, l'administrateur nous a transmis ainsi qu'aux parties certains commentaires ainsi que les dispositions suivantes du *CNB* s'appliquant aux bâtiments de plus de trois étages :

6.2.3.12 Ouverture de soufflage, de reprise, d'introduction et d'extraction d'air

[...]

2) Les ouvertures d'introduction et d'extraction d'air qui se trouvent à l'extérieur d'un bâtiment doivent être conçues et situées de façon à assurer que l'air qui entre n'est pas plus vicié que l'air extérieur à cet endroit.

[51] L'administrateur y ajoute que « la recommandation » qui apparaît au CNB, à la figure 12-9, d'installer la prise d'air et la bouche d'extraction des niveaux différents mais à au moins six pieds de distance, ne s'applique que « dans le cas de ventilateur et de VRC. Ce qui n'est pas notre cas. Partie 9 du CNB. Bâtiment d'au plus 3 étages. »

[52] Suite à cet envoi, nous avons reçu du bénéficiaire le commentaire suivant :

« The design and location of these ducts do not conform to the engineering drawing of the city.

The sketch figure 12-9 does not conform to the conditions at the condo. The air supply and return are located at the same [elevation]. The sketch shows them at different elevations.

At the condo they installed a deflector to prevent cross contamination only after the condo owners voiced complaints obviously the placement of these ducts did not meet the requirement of the national building code art. 6.2.3.12.2 submitted as evidence. Figure 12-9 shows the ducts 450 mm (... and 100 mm) above the finished ground. In the building condo, they are located below finished ground (...) and the open is installed at grade.

The city of Montreal Code dated 25 April 1997, 59.2 and 59.3 covers these requirements... »

[53] 44. Plancher du corridor commun du deuxième étage non au niveau

[54] Essentiellement, monsieur Aber explique par un problème de niveau le fait que la porte située à cet endroit ne fermerait pas correctement.

[55] Monsieur Hamel, qui reconnaît que le plancher n'est pas de niveau, nie qu'il s'agisse d'une malfaçon puisqu'une certaine tolérance serait acceptable à cet égard. Selon lui, la porte ouvre et ferme bien et le dénivellement constaté est difficilement perceptible à l'œil.

[56] Monsieur Hamel a expliqué que bien que le CNB ne prévoient pas de norme pour le dénivellement d'un plancher, il s'est inspiré du *Ontario New Home Warranty Program* pour

conclure que le niveau du plancher du corridor était dans les normes tolérables. Ainsi, selon ces normes « *a maximum tolerance ratio of 25 mm in 3600 mm applies, when measured between the opposite walls or defined limits of the room or area.* » Ainsi, selon monsieur Hamel, dans le cas du corridor, qui a une largeur de 1050 mm, la tolérance serait de 73 mm. Or, le dénivellement observé est d'environ 10 mm, ce qui serait tout à fait acceptable.

[57] Dans un document produit après l'audience, monsieur Aber écrit :

«Niveau de planchers. Deflection of floors

Ontario new home warranty program is not applicable in Quebec.

The Canadian national building code 1995 clearly states that the maximum applicable deflection is 1/360 of the clear span or the structural member and not just a portion of the floor in question.

This is applicable guide not only in Quebec but in Canada

See attached building code requirement. Art 9.5.3 deflections and table 9.4.3.1 floor beams, floor joists and floor decking. »

[58] 45. Insonorisation des plafonds de l'unité 201

[59] Monsieur Hamel a expliqué la distinction entre bruit d'impact et bruit aérien. En l'espèce précise, monsieur Hamel les bruits dénoncés sont considérés comme des bruits d'impact. Toutefois, il ajoute que vu que le *CNB* ne prévoit aucune règle relative aux bruits d'impact, il avait donc jugé le bâtiment conforme et qu'il n'y avait pas malfaçon au sens du *Certificat de garantie*.

[60] Le bénéficiaire a pour sa part réitéré entendre dans l'unité 201 des bruits de pas provenant de l'étage supérieur, situation qu'il qualifie d'anormale.

[61] 46. Installation d'une unité de climatisation à l'unité 104 – trous de fixation dans le bâtiment et fils d'alimentation électrique situés à l'extérieur du bâtiment

[62] Essentiellement, le bénéficiaire soutient que l'unité de climatisation installée dans l'unité 104 par son occupant l'a été sans sa permission mais avec celle de l'entrepreneur alors que ce dernier était encore administrateur de la copropriété. Or, affirme le bénéficiaire, il s'agit d'une installation non conforme dont l'entrepreneur devrait être tenu responsable. Quant à

l'entrepreneur, il affirme n'avoir été mis au courant d'une telle installation seulement qu'à l'été 2004, soit après le transfert de l'immeuble au bénéficiaire.

[63] Pour sa part, monsieur Hamel a essentiellement expliqué avoir considéré ce point comme n'étant pas visé par le *Certificat de garantie* puisque l'unité de climatisation en question avait été installée par un des copropriétaires.

[64] 47. Tapis taché devant les portes de l'ascenseur

[65] Contestant ce que monsieur Hamel a écrit dans son rapport, le bénéficiaire nie avoir jamais indiqué à ce dernier que le tapis avait été taché par du personnel d'entretien et réparation. Le bénéficiaire affirme plutôt que des représentants de l'entrepreneur lui auraient eux-mêmes affirmé que le tapis en question avait été installé sur un plancher taché d'huile, ce que nie carrément l'entrepreneur.

[66] 48. Mur de stucco brisé de chaque côté de l'entrée du garage à réparer

[67] Selon le bénéficiaire, ce mur aurait été endommagé par des sous-contractants non identifiés de l'entrepreneur et ces dommages existaient déjà au moment de la réception des parties communes.

[68] 49. Entrée menant au garage 51. Revêtement d'asphalte à réparer sur le stationnement extérieur situé devant la porte de garage 52. Allée extérieure en gravier à recouvrir d'un revêtement d'asphalte ou autre couche de finition 53. Mur de soutènement extérieur à compléter

[69] Monsieur Hamel a expliqué avoir considéré ces éléments exclus du *Certificat de garantie* en s'appuyant sur sa clause 1 d).

[70] Hormis notre visite des lieux destinée à nous permettre de voir les éléments sur lesquels se fondait la dénonciation relative à ces points, aucune autre preuve supplémentaire n'a été présentée.

[71] 54. Nettoyage général du bâtiment : Escaliers d'urgence sales; Plancher de l'ascenseur taché et sale; Portes de l'ascenseur égratignées

[72] Selon monsieur Hamel, aucune disposition du *Certificat de garantie* ne couvrirait ces situations, d'où ses conclusions rejetant ces réclamations.

[73] 55. Qualité de la finition des marches du balcon avant

[74] Tout comme dans le cas précédent, monsieur Hamel a jugé que ce problème concernait une situation non couverte par le *Certificat de garantie*.

[75] A cet égard, le bénéficiaire a déposé sous réserve d'une objection formulée par les procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur, en raison de l'absence de son auteur à l'audience, un document préparé par monsieur Arthur Levin et qui rapporte des observations qu'il aurait faites sur la condition des marches, lesquelles selon lui n'auraient pas été installées selon les règles de l'art.

[76] Monsieur Levin n'a pas été cité à témoigner et les observations qu'on lui prête n'ont pas été communiquées aux autres parties préalablement à l'audience. Ces affirmations portent sur des éléments de fait et l'absence de leur auteur prive les autres parties de la possibilité de le contre-interroger. D'en permettre la production dans ces circonstances serait inéquitable. L'objection formulée à cet égard est accueillie et le document rayé du dossier.

[77] 56. Dalle de béton du garage à nettoyer et scellant à appliquer sur la surface 57. Absence de plaques d'identification sur les portes donnant accès aux salles mécaniques 58. Plaques de protection à installer sur les murs, de chaque côté de l'entrée du garage 59. Plaque de butée à installer sur la porte arrière du corridor commun du premier plancher 60. Salle de téléphone et salle électrique à peindre 61. Plafond non fini dans le corridor d'ascenseur au sous-sol 62. Absence de réflecteur sur les luminaires fluorescents dans le corridor et à la cage d'escalier de l'ascenseur au sous-sol.

[78] Monsieur Hamel a expliqué avoir considéré que ces réclamations visaient des demandes de parachèvement des parties communes. Or ces réclamations n'étant pas couvertes par le

Certificat de garantie, elles ne pouvaient pas, selon lui, faire l'objet d'une réclamation. Aucune preuve n'a été présentée à leur égard.

[79] 66. Plans et devis du bâtiment à fournir de même que la liste des sous-traitants et fournisseurs 67. Garanties et livrets d'utilisation des appareils à fournir

[80] A cet égard, le bénéficiaire dénonce le fait que malgré ses demandes répétées, les plans et devis du bâtiment ne lui aient toujours pas été remis. L'Entrepreneur, qui reconnaît le fait, nie cependant avoir quelque obligation de remettre les plans et devis au bénéficiaire.

[81] Pour sa part, monsieur Hamel exprime l'avis que cette question ne peut faire l'objet d'une réclamation en vertu du *Certificat de garantie*.

[82] 73. Boiseries de finition des portes d'accès aux condos à repeindre 76. coupe-froid à installer à la porte de service juxtaposée à la porte de garage 77. Grillage sur le puisard à réparer devant la porte de garage 82 Retouches de peinture aux murs et plafonds à appliquer dans le corridor du premier plancher 87. Contour du ventilateur à calfeutrer dans la salle électrique 91. Fissures sur la moulure de finition murale dans le corridor du second, troisième et quatrième plancher à réparer

[83] Monsieur Hamel a dit avoir compris au moment de sa visite des lieux en novembre 2004 que le bénéficiaire avait renoncé à ces réclamations vu que l'entrepreneur avait, dit-il, effectué les travaux, ce que nie le bénéficiaire.

[84] 94. Système de ventilation bruyant

[85] Monsieur Hamel a expliqué que ce point avait déjà été traité dans un rapport du 24 mars 2004 rédigé à la suite d'une première plainte. Dans ce dernier rapport, l'administrateur rejetait la plainte dans les termes suivants :

« [...] »

Le certificat de garantie nous perm et de statuer au sujet de la transmission du son en fonction des critères établis par le Code national du bâtiment du Candan. Or, étant donné que ce code ne régit que la transmission des sons aériens, la

Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ ne peut prendre en considération les manifestations de bruits d'impact.

5. Bruit de vibration provenant du plafond de la chambre à coucher principale

Inspection :

Lors de l'inspection, nous avons constaté des sons de vibration et de turbulence de l'air dans des conduits. Les acheteurs sont situés au dernier étage du bâtiment. Des appareils de mécanique de bâtiment, tels des ventilateurs sont installés sur la toiture, près de l'unité des acheteurs. »

[86] Vu que suite à ce rapport le bénéficiaire avait fait savoir à l'administrateur qu'il contestait sa décision notamment concernant ce point, l'administrateur lui avait alors répondu comme suit :

« [...] we notice that the amount in litigation, for the common parts, is inferior to seven thousand (\$7, 000) the amount of jurisdiction of the Small Claims Court. Therefore, any dispute with the points indicated in the inspection report should be taken to the Small Claims Court. »

[87] 96. Insonorisation du plancher unité 201 - 97. Insonorisation du mur mitoyen unité 403 et 404

[88] Ces points ont conduit à une étude acoustique architecturale par un acousticien, monsieur Yvon Lefebvre. Cette étude menée à la demande de l'administrateur a été faite le 10 février 2005. Elle a donné lieu à la production d'un rapport écrit qui avait été communiqué aux parties avant l'audience, audience au cours de laquelle monsieur Lefebvre a été entendu comme témoin expert.

[89] Monsieur Lefebvre a expliqué en détail ses analyses et essais sonores qui l'ont amené à conclure que les lieux examinés répondent aux normes du CNB.

III

ANALYSE ET DÉCISION

[90] Le litige porte sur les points 22, 23, 24, 26, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66, 67, 73, 76, 77, 82, 87, 91, 94, 96 et 97 de la décision rendue le 6 janvier 2005 par l'administrateur.

[91] Le *Certificat de garantie* émis en l'espèce énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire. C'est donc d'abord en vertu de ce document contractuel que je dois déterminer les droits et obligations de chacun. Cela n'empêche pas que d'autres recours puissent être institués par le bénéficiaire. Il reste que ma compétence consiste essentiellement à s'assurer que la garantie offerte par le *Certificat de garantie* a été respectée.

[92] Les clauses pertinentes du *Certificat de garantie* sont les suivantes

1. Définitions

[...]

d) Bâtiment : Le bâtiment lui-même, [...]. En outre, est expressément exclue de la présente définition, toute construction ou partie de construction située hors du périmètre du bâtiment principal soit, entre autres, les travaux de terrassement ou de nivellement du terrain autre que le nivellement brut, les murs de soutènement, les balcons et terrasses non reliés de façon permanente aux imbriqués ainsi que le gazon, les arbres, plantes et arbustes.

[...]

g) Malfaçon cachée : Malfaçon cachée résultant d'une déficience d'un matériaux ou de l'exécution des travaux de construction.

[...]

m) Vice de construction : un vice sérieux pouvant entraîner la perte de l'unité résidentielle, le tout tel que défini par l'article 2118 du Code civil du Québec. [...]

[...]

2.1 À défaut par l'entrepreneur de respecter ses obligations envers l'acheteur, l'APCHQ., dans le cadre de la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, honorera les obligations de l'entrepreneur, résultant du contrat conclu pour la vente d'une unité résidentielle, mais exclusivement aux conditions et modalités stipulées ci-après :

[...]

2.1.1 L'APCHQ parachèvera les travaux prévus au contrat originel intervenu entre les parties, en autant qu'ils soient inscrits à l'attestation de parachèvement signée par l'entrepreneur et par l'acheteur, lesquels doivent porter sur des éléments de l'unité résidentielle comme telle.

L'APCHQ ne garantit pas le parachèvement des parties communes du bâtiment, sauf en ce qui concerne les parties communes strictement essentielles à l'utilisation réelle des unités résidentielles.

[...]

2.1.4 L'APCHQ réparera les malfaçons cachées originant des parties communes lorsque lesdites malfaçons auront été découvertes dans les deux (2) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divise.

2.1.5 L'APCHQ réparera au regard des parties communes, tout vice de construction visé par l'article 2118 du Code civil du Québec, apparu au cours des cinq (5) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divise.

[...]

2.5 Sont exclus de la présente garantie :

a) les défauts dans les matériaux, l'équipement, le design et la main d'œuvre fournis par l'acheteur.

[...]

e) les défauts de main-d'œuvre ou de matériaux lors de modifications exécutées par l'acheteur (ou l'administrateur, selon le cas)

[...]

3. Limites de la garantie de l'APCHQ

3.1 L'APCHQ ne couvre aucune responsabilité, directement ou indirectement relativement aux dommages encourus par l'acheteur et qui résulteraient de la responsabilité de l'entrepreneur, à savoir mais sans limitation : blessures corporelles, dommages à la propriété ou à la personne, dommages à la propriété autre que l'unité ou le bâtiment couvert par le présent certificat et qui surviendraient à la suite d'une malfaçon ou d'un vice de construction couvert par le présent certificat. »

[93] Selon ces dispositions, l'administrateur s'engage à exécuter les obligations de l'entrepreneur résultant du contrat de vente si celui-ci n'y satisfait pas et ce, à l'intérieur des limites définies au *Certificat de garantie*.

[94] On l'a vu, les obligations alléguées que l'entrepreneur n'aurait pas exécutées en l'espèce ne visent que des parties communes. Ainsi, il faut donc d'abord déterminer l'étendue en

vertu du *Certificat de garantie* des obligations de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire concernant ces parties communes d'une copropriété.

[95] Le *Certificat de garantie* limite la couverture des obligations de l'entrepreneur relatives aux parties communes à trois circonstances : (1) le parachèvement des travaux qui concernent ces parties communes « *essentiels à l'utilisation réelle des unités résidentielles* »; (2) certaines malfaçons cachées originant des parties communes, i.e. à celles résultant d'une déficience d'un des matériaux ou de l'exécution des travaux de construction, en autant que ces malfaçons cachées aient été découvertes dans les deux ans suivant la date de publication de la déclaration de copropriété et aient été dénoncées conformément à la clause 4.1 d) du *Certificat de garantie*. Finalement, (3) certains vices de construction affectant les parties communes sont aussi couverts, i.e. ces vices qualifiés de « *sérieux* », pouvant entraîner la perte de l'ouvrage, i.e. les vices tels que définis à l'article 2118 du *Code civil du Québec*, en autant dans ce cas d'avoir été découverts dans les cinq ans suivant la date de publication de la déclaration de copropriété et d'avoir été dénoncés en conformité du *Certificat de garantie*.

[96] C'est donc là l'étendue de la protection susceptible d'être recherchée en vertu du *Certificat de garantie* à l'égard des parties communes d'une copropriété.

[97] Une fois le champ de protection défini, il importe de se rappeler que juridiquement, quiconque exerce un recours en justice a généralement le fardeau de démontrer le bien fondé de ses prétentions (article 2803 du *Code civil du Québec*). Cette règle, dite de la charge ou du fardeau de la preuve, vaut ici de même que cette autre règle générale, règle dite de la prépondérance de la preuve, également énoncée au *Code civil du Québec* :

« 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. »

[98] Donc, quand on veut faire sanctionner un droit par un tribunal, il faut démontrer détenir ce droit et le faire au moyen d'une preuve convaincante.

[99] Ces principes étant posés, je dois donc décider du bien fondé du recours du bénéficiaire suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve prépondérante présentée.

[100] Comme je l'ai dit plus haut, je traiterai de chaque point dans l'ordre numérique suivi plus haut.

[101] 22. Installation de moustiquaires sur les soffites

[102] Ici le bénéficiaire appuie son allégation de malfaçon sur l'extrait reproduit plus haut du *Canadian Wood Frame House Construction*.

[103] Or, à l'examen, l'affirmation à l'effet que l'installation des soffites n'empêcherait pas les insectes d'y pénétrer n'est en l'occurrence soutenue par aucun élément de preuve convaincant qui permettrait d'écarter la conclusion de l'administrateur qui a jugé la situation conforme.

[104] En effet, le conciliateur Hamel a constaté qu'il y avait certes eu infiltration de guêpes mais a ajouté que sa cause était l'absence de calfeutrage dans les interstices entre les soffites et le parement extérieur, situation corrigée depuis. Aussi si le bénéficiaire estimait qu'il y avait encore malfaçon malgré cette correction, il se devait de le démontrer; ce qu'il n'a pas fait.

[105] Vu la preuve, cette réclamation est donc rejetée.

[106] 23. Linteaux des ouvertures extérieures à peindre

[107] Selon le bénéficiaire, ces linteaux n'auraient pas été peints, ce qui serait contraire à la clause 9.20.5.2 du *CNB*. Cette affirmation est contredite par monsieur Hamel qui affirme avoir constaté au moment de son inspection qu'une couche de peinture avait bel et bien été appliquée sur les linteaux par l'entrepreneur et que les traces de corrosion qui y sont visibles aujourd'hui résultent d'un comportement normal des matériaux et d'un manque d'entretien plutôt que d'un vice quelconque. Ce témoignage est corroboré par l'entrepreneur.

[108] Ma visite des lieux m'a permis de constater à la fois que ces linteaux étaient bel et bien peints et qu'il y avait des traces de corrosion à certains endroits.

[109] Cependant, selon la preuve prépondérante, la corrosion observée résulte plus vraisemblablement du comportement normal des matériaux que d'une malfaçon cachée, contrairement à ce qui devrait être le cas pour que ce problème soit visé par le *Certificat de garantie*.

[110] Cette réclamation est donc rejetée.

[111] 24. Écoulement provenant de la toiture sur le parement de briques en façade

[112] Selon le bénéficiaire, l'eau de pluie s'écoule anormalement le long du mur de briques et cette situation pourrait être dommageable au bâtiment.

[113] A l'examen aucun élément de preuve ni aucun argument présenté ne permettent de mettre de côté comme mal fondé le point de vue selon lequel la situation n'est pas anormale et la présence de chantepleur vise à permettre à l'eau de pluie non captée par les gouttières de s'écouler normalement.

[114] Vu la preuve, cette réclamation est donc rejetée.

[115] 26. Grillage de protection à installer devant la grille d'entrée d'air juxtaposée à la porte de garage

[116] Selon ma compréhension de cette allégation, l'entrepreneur ne se serait pas conformé à un engagement contractuel. En cela, il s'agit bien sûr d'un problème apparent et donc d'une question de parachèvement de travaux mais non d'une malfaçon cachée visée à la clause 2.1.4 du *Certificat de garantie*.

[117] Ainsi, même si l'entrepreneur avait pris cet engagement, il n'empêche que la clause 2.1.1 stipule expressément que le parachèvement des travaux des parties communes n'est pas couvert par le *Certificat de garantie* à moins qu'il s'agisse d'une partie strictement essentielle à l'utilisation réelle des unités résidentielles. Or, ce n'est pas le cas ici.

[118] Cette réclamation est donc rejetée.

[119] 32. Fermeture avec barrure à installer à la trappe d'accès menant à l'entretoit

[120] La preuve révèle que la trappe d'accès menant à l'entretoit était difficile à ouvrir au moment de l'inspection de monsieur Hamel et suite à celle-ci, le crochet qui servait à la maintenir fermer s'est brisé.

[121] En l'espèce, l'administrateur a reconnu que la trappe d'accès menant à l'entretoit ne fermait pas bien. Cette situation ne peut être qualifiée de normale : une trappe d'accès doit fonctionner correctement et le fait qu'elle soit difficile à ouvrir est signe qu'elle n'a pas été bien faite. On peut dans de telles circonstances raisonnablement croire que le bris subséquent du crochet peut avoir résulté d'une trop grande tension du fait que la trappe d'accès était mal installée.

[122] Pour ces raisons, j'estime qu'il y avait là malfaçon cachée au sens du *Certificat de garantie* et la réclamation est accueillie. L'entrepreneur devra réinstaller correctement une fermeture avec barrure à la trappe d'accès menant à l'entretoit.

[123] 33. Isolation de l'entretoit d'épaisseur non uniforme

[124] Hormis son affirmation à cet effet, le bénéficiaire n'a présenté aucune preuve démontrant que cette situation, si elle existe, constituerait une malfaçon cachée au sens du *Certificat de garantie*. Certes, il a transmis après l'audience des commentaires selon lesquels l'isolation aurait mal été installée mais ceux-ci ne sont supportés par aucune preuve.

[125] Pour sa part, l'administrateur a démontré de manière convaincante que l'installation et la quantité d'isolant posé étaient conformes aux normes établies selon la *Loi sur l'économie d'énergie*.

[126] Par conséquent, aucune malfaçon cachée au sens de la clause 1 g) du *Certificat de garantie* n'ayant été démontrée, cette réclamation est rejetée.

[127] 34. Construction d'une plate-forme d'accès à l'équipement mécanique de l'entretoit

[128] Avec égards, tout comme pour le point 26, il s'agit ici d'une part d'un problème qui était évidemment apparent au moment de la réception des parties communes, une question au mieux de parachèvement de travaux, mais non de malfaçon cachée au sens du *Certificat de garantie*.

[129] En effet, même si une telle plateforme devait être posée, ce que je n'ai pas à décider, la clause 2.1.1 exclut expressément de la garantie le parachèvement de travaux aux parties

communes qui ne sont pas des parties strictement essentielles à l'utilisation réelle des unités résidentielles. C'est le cas ici.

[130] Cette réclamation est rejetée.

[131] 35. Solin à calfeutrer à la jonction du mur de briques en façade.

[132] Selon le bénéficiaire, l'entrepreneur n'a pas respecté les règles de l'art en ce qu'il n'a pas calfeutré le solin à la jonction du mur de briques et l'eau s'y infiltrerait. Selon l'administrateur au contraire, le calfeutrage du solin empêcherait précisément l'eau de s'écouler, ce qui serait contraire aux règles de l'art.

[133] Avec égards, l'affirmation du bénéficiaire selon laquelle on aurait violé les règles de l'art en ne calfeutrant pas le solin à cet endroit n'est pas supportée par la preuve. En revanche, l'explication fournie par l'administrateur sur le fait que c'est ainsi que les choses devaient être faites est convaincante et vraisemblable.

[134] Un complément toutefois s'impose vu qu'après l'audience le bénéficiaire nous a transmis un document selon lequel le calfeutrage aurait été déficient non plus cette fois à la jonction du mur de briques mais plutôt celui des fenêtres et portes. Avec égards, ces allégations, du reste nouvelles, ne sont supportées par aucun élément de preuve.

[135] Cette réclamation est donc rejetée.

[136] 38. Conduite d'eau des gicleurs à isoler et chauffer

[137] Avec égards, tout comme pour le point précédent, le bénéficiaire n'a pas démontré que l'installation de la conduite d'eau des gicleurs contreviendrait à quelque norme ou serait atteinte de quelque vice.

[138] Pour ces raisons, cette réclamation est également rejetée.

[139] 39. Lignes délimitant les stationnements au garage intérieur à enlever

[140] A l'évidence, il s'agit d'un problème bien visible. Quoi qu'il en soit, tout comme pour le point précédent, le bénéficiaire n'a pas démontré à ce sujet quelque malfaçon ni vice au sens du *Certificat de garantie*.

[141] Cette réclamation est rejetée.

[142] 40. Déflecteurs au bas des gouttières à installer

[143] Avec égards, il s'agit ici d'un problème de parachèvement de travaux et non d'une malfaçon cachée au sens de la clause 1 g) du *Certificat de garantie*.

[144] En effet, même en prenant pour acquis que des déflecteurs auraient dû être installés, il reste que ce problème ne pourrait pas échapper à la portée de la clause 2.1.1 qui stipule expressément que le parachèvement des travaux des parties communes, car c'est de cela qu'il s'agirait, n'est pas couvert par le *Certificat de garantie*, à moins de concerner le parachèvement d'une partie strictement essentielle à l'utilisation réelle des unités résidentielles. Or, ce n'est pas le cas en l'espèce.

[145] Cette réclamation est donc rejetée.

[146] 43. Sortie d'air extérieure à relocaliser afin de l'éloigner de l'entrée d'air frais.

[147] Ce problème a trait seulement à la position des sortie et entrée d'air. Selon la preuve prépondérante, le problème dénoncé n'en est pas un de malfaçon couvert par le *Certificat de garantie* puisque les sortie et entrée en question ont effectivement été installées de manière à éviter que l'air qui entre ne soit vicié par celui qui sort grâce à un déflecteur. La situation observée est conforme, selon la preuve prépondérante à la clause 6.2.3.13 2) du *CNB*, disposition qui s'applique au bâtiment de plus de trois étages, comme c'est le cas de la copropriété visée en l'espèce. Les *Règlements refondus de la Ville de Montréal* invoqués par le bénéficiaire ne visent pas cette norme.

[148] Pour ces raisons, la réclamation à ce sujet est rejetée.

[149] 44. Plancher du corridor commun du deuxième étage non à niveau

[150] Lors de ma visite des lieux avec les parties, j 'ai pu moi-même observer la légère dénivellation du plancher du corridor du deuxième étage, dénivellation du reste admise par l'entrepreneur et l'administrateur. Ces derniers l'ont toutefois qualifiée de tolérable selon les normes en vigueur. La preuve prépondérante a démontré que le problème, à peine visible, se situe effectivement à l'intérieur de ce qui est généralement acceptable.

[151] Encore ici, cette question pose une question de fardeau de preuve, preuve dont, selon la loi, le bénéficiaire avait le fardeau de s'acquitter. En termes concrets, cela signifie que le bénéficiaire avait le fardeau de démontrer de manière convaincante que ce dont il se plaint est anormal et résulterait d'une déficience dans les matériaux, dans l'installation, ou encore constituerait un vice de construction, i.e. un défaut affectant la solidité et la stabilité de l'immeuble. Or, l'examen de la preuve révèle que le bénéficiaire ne s'est pas déchargé de cette obligation. Il nous a certes fait parvenir après l'audience un extrait du *CNB*, soit sa clause 9.4.3 mais cela est insuffisant. Alléguant violation d'une norme, il lui incombait de démontrer en quoi précisément la situation du dénivèlement du plancher contrevenait à la norme invoquée, norme qui au surplus ne s'applique qu'aux bâtiments d'au plus trois étages, ce qui n'est pas le cas de la copropriété en litige. Avec égards, il ne s'est pas acquitté de ce fardeau.

[152] Cette réclamation est donc rejetée.

[153] 45. Insonorisation des plafonds de l'unité 201

[154] J'ai entendu les témoignages distinguant bruit d'impact et bruit aérien. Or, selon la preuve, le bruit dont se plaint le bénéficiaire est un bruit d'impact et il n'est pas contredit que le *CNB* ne comporte aucune règle relative aux bruits d'impact. Or, c'est sur cette base de l'absence de norme que l'administrateur a conclu qu'il n'y avait pas malfaçon au sens du *Certificat de garantie*.

[155] Sans décider si l'absence de toute règle relative aux bruits d'impact rend en soi la situation conforme, ce qui pourrait s'avérer excessif puisque au-delà des normes, les règles de l'art se préoccupent sûrement aussi de ces questions d'insonorisation, il reste qu'aucune preuve n'a été présentée à l'effet que le bruit dénoncé aurait été inacceptable, le bénéficiaire ayant

simplement affirmé qu'il était possible d'entendre des bruits de pas dans l'unité 201. Avec égards, une telle affirmation n'est pas suffisante pour constituer la preuve convaincante d'un manquement aux règles de l'art.

[156] Pour ces raisons, cette réclamation est rejetée.

[157] 46. Installation d'une unité de climatisation à l'unité 104 – trous de fixation dans le bâtiment et fils d'alimentation électrique situés à l'extérieur du bâtiment.

[158] Selon le bénéficiaire, une unité de climatisation a été installée par le propriétaire de l'unité 104 sans l'approbation du Syndicat mais avec celle de l'entrepreneur alors que ce dernier était encore administrateur de la copropriété.

[159] Quoi qu'il en soit de la permission accordée à l'occupant de l'unité 104, la clause 2.5 (e) du *Certificat de garantie* exclut « *les défauts de main-d'œuvre ou de matériaux lors de modifications exécutées par l'acheteur (ou l'administrateur, selon le cas)* ». Or, cette exclusion s'applique ici parce que selon la preuve l'unité de climatisation a été installée par l'acheteur.

[160] Cette réclamation est donc rejetée.

[161] 47. Tapis taché devant les portes de l'ascenseur

[162] Ceci est avant tout une affaire de preuve. Le bénéficiaire a soutenu que le tapis avait lui-même été taché du fait d'avoir été installé sur un plancher déjà taché d'huile. Or, cette affirmation niée par l'entrepreneur n'est supportée par aucune preuve et paraît hautement invraisemblable.

[163] En effet, ma visite des lieux, m'a permis de constater que le tapis était taché non seulement à l'endroit précis dénoncé mais également ailleurs dans le même passage. Cela dit, rien dans la preuve ne permet de retenir que ce tapis serait taché pour une raison tenant à une mauvaise exécution des travaux d'installation.

[164] Cette réclamation est en conséquence également rejetée.

[165] 48. Mur de stucco brisé de chaque côté de l'entrée du garage

[166] Selon le bénéficiaire, ce mur aurait été endommagé par des sous-contractants de l'entrepreneur et ces dommages existaient au moment de la réception des parties communes, ce qui est nié par l'entrepreneur.

[167] A l'examen, il s'avère toutefois que même en prenant pour acquis qu'il s'agirait là d'un manquement contractuel de l'entrepreneur, il reste que le *Certificat de garantie* ne contient aucune disposition qui couvrirait les malfaçons apparentes. De plus, même si l'on devait considérer cette situation comme une question de parachèvement de travaux, cette question serait quand même exclue du *Certificat de garantie* puisque ce dernier ne couvre par le parachèvement de ce genre.

[168] Cela dit, si l'on abordait le problème et concluait qu'il y a là faute de l'entrepreneur, la clause 3.1 du *Certificat de garantie* stipule que la garantie offerte « *ne couvre aucune responsabilité, directement ou indirectement relativement aux dommages encourus par l'acheteur et qui résulteraient de la responsabilité de l'entrepreneur, à savoir mais sans limitation : [...] dommages à la propriété.* » Ainsi, même en prenant pour acquis que le bénéficiaire a démontré que les dommages à la propriété dont il se plaint seraient imputables à un sous-contractant, il reste que cette situation échappe au *Certificat de garantie*.

[169] La réclamation est donc rejetée.

[170] 49. Entrée menant au garage 51. Revêtement d'asphalte à réparer sur le stationnement extérieur situé devant la porte de garage 52. Allée extérieure en gravier à recouvrir d'un revêtement d'asphalte ou autre couche de finition 53. Mur de soutènement extérieur à compléter

[171] L'administrateur a jugé ces points exclus du champ du *Certificat de garantie* sur la foi de sa clause 1 d).

[172] A l'examen, il s'avère que la décision de l'administrateur est conforme à cette clause du *Certificat de garantie* qui en effet exclut de la définition de « *bâtiment couvert* » certains ouvrages décrits comme suit :

Toute construction ou partie de construction située hors du périmètre du bâtiment principal soit, entre autres, les travaux de terrassement ou de nivellement du terrain autre que le nivellement brut, les murs de soutènement, les balcons et terrasses non reliés de façon permanente aux fondations, les allées et trottoirs, les revêtements d'asphalte ou de pavé imbriqué ainsi que le gazon, les arbres, plantes et arbustes.

[...]

[173] Ainsi, toutes les réclamations visées à ces points, qu'il s'agisse du revêtement d'asphalte, de l'allée extérieure en gravier, du mur de soutènement extérieur ou encore de l'allée menant au garage, concernent des ouvrages exclus de la définition de bâtiment.

[174] Ces réclamations sont rejetées.

[175] 54. Nettoyage général du bâtiment : Escaliers d'urgence sales; Plancher de l'ascenseur taché et sale; Portes de l'ascenseur égratignées

[176] Ces éléments ont été jugés par l'administrateur comme non couverts par le *Certificat de garantie* au motif qu'aucune de ses dispositions ne couvrirait ces questions.

[177] L'examen de la preuve présentée ou de l'argumentation avancée révèle que le bénéficiaire qui en avait le fardeau n'a pas démontré en quoi les éléments visés ici auraient été des malfaçons cachées ou des vices de construction couverts au sens du *Certificat de garantie*.

[178] Cette réclamation est donc rejetée.

[179] 55. Qualité de la finition des marches du balcon avant

[180] La décision de l'administrateur que l'on conteste portait sur la mauvaise qualité alléguée de la finition des marches. La seule preuve offerte par le bénéficiaire au soutien de ses prétentions était le document préparé par un certain Arthur Levin. Or, je l'ai dit plus haut, ce document n'est pas admissible en preuve pour les raisons que j'ai indiquées.

[181] Or, hormis ce rapport, le bénéficiaire n'a présenté aucun autre élément de preuve susceptible de démontrer que la situation dénoncée aurait résulté d'une malfaçon cachée ou d'un vice de construction au sens du *Certificat de garantie*.

[182] Cette réclamation est donc rejetée.

[183] 56. Dalle de béton du garage à nettoyer et scellant à appliquer sur la surface 57. Absence de plaques d'identification sur les portes donnant accès aux salles mécaniques 58. Plaques de protection à installer sur les murs, de chaque côté de l'entrée du garage 59. Plaque de butée à installer sur la porte arrière du corridor commun du premier plancher 60. Salle de téléphone et salle électrique à peindre 61. Plafond non fini dans le corridor d'ascenseur au sous-sol 62. Absence de réflecteur sur les luminaires fluorescents dans le corridor et à la cage d'escalier de l'ascenseur au sous-sol.

[184] Ces points ont été jugés exclus du *Certificat de garantie* par l'administrateur au motif qu'ils concerneraient des travaux de parachèvement de parties communes, points expressément exclus du *Certificat de garantie*, ce qui n'a pas été nié ni démenti.

[185] La clause 2.1.1 du *Certificat de garantie* stipule en effet expressément que le parachèvement des travaux des parties communes n'est pas couvert par le *Certificat de garantie* à moins qu'il s'agisse de celui d'une partie commune strictement essentielle à l'utilisation réelle des unités résidentielles. Or, cela n'a pas été démontré.

[186] Ces réclamations sont donc rejetées.

[187] 66. Plans et devis du bâtiment à fournir de même que la liste des sous-traitants et fournisseurs 67. Garanties et livrets d'utilisation des appareils à fournir

[188] Essentiellement, le bénéficiaire demande que j'ordonne à l'entrepreneur de lui fournir les plans et devis du bâtiment, la liste des sous-traitants et fournisseurs ainsi que les garanties et livrets d'utilisation des appareils installés.

[189] Avec égards, le *Certificat de garantie* ne contient aucune disposition qui me permette de faire droit à une telle demande qui à l'évidence ne concerne ni un vice de construction ni quelque malfaçon.

[190] 73. Boiseries de finition des portes d'accès aux condos à repeindre 76. coupe-froid à installer à la porte de service juxtaposée à la porte de garage 77. Grillage sur le puisard à réparer devant la porte de garage 82 Retouches de peinture aux murs et plafonds à appliquer dans le corridor du premier plancher 87. Contour du ventilateur à calfeutrer dans la salle électrique 91. Fissures sur la moulure de finition murale dans le corridor du second, troisième et quatrième plancher à réparer

[191] Une question en quelque sorte préliminaire se pose au sujet de ces points. L'administrateur qui reconnaît ne pas s'être prononcé sur le bien-fondé de ces réclamations affirme avoir cru que le bénéficiaire avait abandonné ces réclamations au motif que l'entrepreneur avait effectué les travaux qui en sont l'objet, ce qu'a nié le bénéficiaire.

[192] Pour sa part, l'entrepreneur n'a pas nié l'affirmation du bénéficiaire. Ma visite des lieux m'a permis de constater qu'il était vraisemblable que certains travaux que l'administrateur avait crus avoir été exécutés ne l'aient pas vraiment été, contrairement à ce que monsieur Hamel affirme dans son rapport.

[193] Il découle de ce qui précède que la conclusion de l'administrateur à l'effet que ces réclamations avaient été abandonnées n'est pas supportée par la preuve. Or, l'administrateur et son inspecteur ne se sont jamais prononcés sur le bien fondé de ces réclamations qu'ils n'ont pas examinées. Il y a donc lieu d'ordonner qu'il soit remédié à cette situation.

[194] J'accueille donc la réclamation des bénéficiaires concernant ces items au motif que la preuve prépondérante démontre que le bénéficiaire n'a pas renoncé à ces réclamations. Cela étant, je m'abstiendrai donc de me prononcer sur le bien fondé des réclamations. L'administrateur devra rendre une décision sur ces points en conformité du *Certificat de garantie*.

[195] 94. Système de ventilation bruyant

[196] Selon la preuve prépondérante, cette réclamation a déjà fait l'objet d'un rapport rendu par monsieur Hamel en mars 2004 qui avait jugé qu'aucune malfaçon n'avait été démontrée.

[197] Suite à ce rapport, le bénéficiaire a fait savoir à l'administrateur qu'il voulait contester cette décision et ce dernier lui a fait savoir qu'il était d'avis, s'appuyant sur la clause 6.7 du *Certificat de garantie* que le litige ne pouvait être soumis à l'arbitrage mais qu'il devait l'être à la Cour des petites créances puisque le montant en litige n'excéderait pas 7000 \$, suggestion que le bénéficiaire n'a pas entérinée à l'époque.

[198] Avec égards, étant donné que la situation dénoncée ici a déjà fait l'objet d'une réclamation rejetée par l'administrateur, c'est à bon droit que ce dernier référerait le bénéficiaire à sa décision du 17 mars 2004.

[199] Dans de telles circonstances, le présent tribunal n'est pas habilité à se saisir de la question.

[200] Points 96 et 97 : Problèmes acoustiques

[201] En l'espèce, le témoignage non contredit de l'expert qui a procédé à une étude acoustique architecturale est à l'effet que les tests sonores effectués révélaient que l'immeuble répondait à l'endroit pointé par les bénéficiaires aux normes du CNB.

[202] Le bénéficiaire n'a présenté aucune preuve qui me permettrait d'écarter les conclusions de l'expert.

[203] Ces réclamations sont donc rejetées.

IV

CONCLUSION

[204] Pour toutes les raisons qui précèdent, les réclamations concernant les points 22, 23, 24, 26, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66, 67, 94, 96 et 97 sont rejetées.

[205] Je prends acte du désistement du bénéficiaire à l'égard des points 21, 41, 42, 63, 68, 69, 79, 80, 85, 88, 89 et 93.

[206] En revanche les réclamations concernant les points 32, 73, 76, 77, 82, 87 et 91 sont accueillies.

[207] Concernant le point 32, j'ordonne à l'entrepreneur : - De réinstaller à la trappe d'accès menant à l'entretoit une fermeture avec barrure.

- De procéder à ces travaux d'ici le 15 décembre 2005, et à défaut de l'avoir été par ce dernier dans ce délai, j'ordonne à l'administrateur de voir à ce qu'il y soit procédé sans délai.

[208] Concernant les points 73, 76, 77, 82, 87 et 91, j'ordonne à l'administrateur :

- De voir à rendre une décision sur ces points en conformité du *Certificat de garantie* d'ici la fin décembre 2005

[209] Je réserve les droits du bénéficiaire, et le cas échéant de l'entrepreneur, de contester les conclusions à venir de l'administrateur sur les points identifiés au paragraphe précédent, conformément aux dispositions du *Certificat de garantie*.

[210] Conformément aux dispositions du *Certificat de garantie*, les coûts des présentes sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 7 novembre 2005

Johanne Despatis, avocate
Arbitre