

22-03-2006

Projets immobiliers
Insonorisation supérieure... mais à quoi?

Simon Diotte
collaboration spéciale, La Presse

Dans les publicités de leurs projets immobiliers, tous les promoteurs promettent une insonorisation supérieure. Mais supérieure à quoi, au juste? Est-ce qu'ils s'engagent ainsi à surpasser les normes en la matière? En fait, cette expression conçue par les publicitaires ne signifie absolument rien.

Pour s'assurer d'acquérir un condo bien insonorisé, où on n'entendra pas le voisin éternuer, voici quelques recommandations de spécialistes.

Les problèmes de bruit demeurent l'une des principales sources de conflits entre copropriétaires. Il n'est pas rare que des chicanes entre voisins dégèrent et aboutissent devant les tribunaux. Pour éviter d'en arriver là, Me Yves Joli-Coeur, avocat spécialisé dans le droit de la copropriété, recommande aux consommateurs de consulter attentivement la déclaration de copropriété, avant d'acheter un logement.

«S'il n'y a aucune spécification en matière de normes acoustiques à respecter dans ce document ou dans le devis de construction du promoteur, c'est suspect. Vous devrez alors vous fier seulement à la bonne foi du promoteur ou à la collaboration des voisins. Le risque de chicanes est élevé», affirme-t-il.

Selon Me Joli-Coeur, les bons constructeurs n'hésitent pas à stipuler les critères qu'ils entendent respecter en matière d'insonorisation. Cependant, la grande majorité des promoteurs omettent d'en parler dans leur documentation. «S'il n'y a aucune référence à des normes, l'acheteur peut exiger dans sa promesse d'achat que le vendeur fasse réaliser un test acoustique à ses frais (coût: 800 \$ et plus). Pendant la surchauffe, les promoteurs étaient peu enclins à accepter une telle proposition, mais aujourd'hui, les consommateurs sont en position de négocier», explique Me Joli-Coeur.

Le consommateur ne peut malheureusement pas s'en remettre uniquement aux normes de construction. «C'est justement là que réside le problème. Le Code national du bâtiment (CNB) impose une norme minimale de STC 50 (Sound Transmission Class; plus cet indice est élevé, mieux c'est) pour les bruits aériens, la musique, les conversations, mais ne régleme pas la transmission des bruits d'impact, ceux qui se transmettent par la structure, comme lorsque quelqu'un marche en talons hauts», déplore Me Joli-Coeur.

La SCHL a cependant édicté au début des années 80 les critères d'isolement acoustique

pour les bruits aériens et les bruits d'impact (respectivement STC 55 et IIC 55, pour Impact Insulation Class), qui font aujourd'hui office de normes au Québec. «Mais devant les tribunaux, c'est le CNB qui a force de loi», explique l'avocat.

Quant à Michel Morin, président de MJM Conseillers en acoustique, il croit que le consommateur devrait vérifier si le promoteur a fait appel à un spécialiste en acoustique réputé, ce qui est une assurance de son sérieux. «Cependant, même si un promoteur respecte les critères de la SCHL, ça ne vous garantit pas le bonheur. Avec un indice de transmission du son de STC 55, le taux de satisfaction des résidents à l'égard de l'isolation du bruit produit par l'activité humaine est d'environ 90 %, indiquent des études», tient-il à préciser.

N'oublions pas que l'insonorisation parfaite n'existe pas. Le but est de permettre aux propriétaires de condos de vivre paisiblement sans déranger leurs voisins, et non de leur permettre d'écouter de la musique à tue-tête comme s'ils habitaient seuls au milieu d'un champ. «La copropriété n'est peut-être pas un mode de vie qui convient à tout le monde», pense l'acousticien.

L'inspecteur en bâtiment Sylvain Dionne suggère de consulter les voisins et de réaliser un petit test lors de l'inspection d'un logement déjà existant. «Demandez à quelqu'un de marcher dans le logement du dessus pendant que vous visitez l'appartement. Des fois, on peut avoir de mauvaises surprises. Il n'est pas rare que des gens retirent leur offre d'achat à la toute dernière minute à cause de l'insonorisation», affirme-t-il.

Insatisfait de l'isolation sonore de votre condo neuf? Vous avez trois ans pour déposer une plainte à votre plan de garantie. «Un problème acoustique est considéré comme un vice caché», affirme Ronald Ouimet, directeur du service de l'inspection à la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

Cependant, en cas de litige, l'APCHQ se réfère toujours au CNB (STC 50), et non aux critères de la SCHL. Et puisqu'il n'existe pas de normes pour les bruits d'impact, le plan de garantie ne les couvre pas.