

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

No. de référence de GAMM : 2006-12-002
No. de référence de l'arbitre: 13 185-15

**GROUPE D'ARBITRAGE ET DE
MÉDIATION SUR MESURE
(G.A.M.M.)**

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Montréal, le 31 juillet 2006

CARMELLA ROY

« Bénéficiaire » / Demanderesse

c.

9125-5034 QUÉBEC INC.

« Entrepreneur » / Défenderesse

-et-

**LA GARANTIE QUALITÉ-
HABITATION**

« Administrateur » / Mise en cause

SENTENCE ARBITRALE

**APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE
ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA
DÉCISION SUIVANTE:**

1. FAITS ET PROCÉDURES

La Bénéficiaire a fait l'acquisition de sa propriété auprès de l'Entrepreneur en octobre 2004. Lors du premier hiver de cette dernière dans la propriété, la Bénéficiaire a constaté un problème relativement au chauffage. Selon ses prétentions, la température ambiante n'était jamais satisfaisante. Lors de l'audition, la Bénéficiaire a expliqué que son système de chauffage ne

semblait pas fonctionner de façon normale, en ce que la température ambiante n'était jamais la même que celle indiquée sur ses thermostats et ce, peu importe à quelle température la Bénéficiaire réglait ces derniers.

La Bénéficiaire a logé une plainte auprès de l'Entrepreneur et de l'Administrateur le 15 décembre 2004 (pièce A-3). L'Administrateur a inspecté les lieux le 19 octobre 2005. En raison de la température extérieure cette journée là et de la nature de la plainte de la Bénéficiaire, l'Administrateur a procédé à une seconde visite des lieux le 21 décembre 2005. Par sa décision du 16 janvier 2006, l'Administrateur a rejeté la plainte de la Bénéficiaire en raison du fait que la température ambiante respectait le seuil minimal prévu au *Code national du bâtiment*, soit 22 °C.

La Bénéficiaire a interjeté appel de cette décision le 26 janvier 2006.

Le Tribunal d'arbitrage a pu bénéficier des éclaircissements très utiles de deux (2) experts spécialisés et compétents dans le domaine de la thermographie soit Monsieur Denis Ménard pour la Bénéficiaire et Monsieur Michel Labelle pour l'Administrateur.

Lors de l'audition, l'Entrepreneur, qui ne s'était pas manifesté jusque là, était représenté par Monsieur Gilles Despatie mais n'a soumis aucune preuve.

2. QUESTIONS EN LITIGE

Est-ce que la décision de l'Administrateur rendue le 16 janvier 2006 est bien fondée en fait et en droit ?

3. ANALYSE ET DÉCISION

Un seul point fait l'objet de la décision rendue par l'Administrateur le 16 janvier 2006. Tel que mentionné précédemment, ce point, intitulé « Chauffage de son appartement : Inconfort », a été rejeté par l'Administrateur au motif que la température ambiante dans la propriété de la

Bénéficiaire atteignait le seuil de 22 °C prévu à l'article 9.33.3.1 du *Code national du bâtiment*.

Celui-ci se lit comme suit :

« 9.33.3.1 Températures intérieures de calcul

(1) Par rapport à la température extérieure de calcul d'hiver, l'installation de chauffage doit permettre de maintenir à l'intérieur une température d'au moins :

(a) 22 °C dans tout espace occupé. »

Cependant, toutes les parties admettent que les thermostats dans la résidence de la Bénéficiaire affichaient une température de 24 °C au moment où des lectures de températures ont été faites par les experts de part et d'autre. Or, les parties s'accordent également pour dire que les thermomètres des experts, lors de ces lectures, indiquaient plutôt tous une température moyenne de 22 °C.

Toutes les parties admettent que les thermostats de la Bénéficiaire ne lisent pas la température de façon exacte.

À cet égard, seul l'expert de la Bénéficiaire a soumis une explication précise à cette problématique. Il faut tout d'abord écarter, à son avis, l'hypothèse d'une défectuosité des thermostats. Il considère qu'il est hautement improbable que tous les thermostats de la résidence soient affectés de la même défectuosité.

Selon lui, ceci est attribuable au fait que la résidence de la Bénéficiaire est en pression négative, ce qui signifie que l'air cherche à entrer par tous les endroits possibles à l'intérieur de la résidence.

Il y aurait, à son avis, un espace derrière les thermostats de la résidence où un calfeutrage ou autre mesure d'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment selon les règles de l'art serait nécessaire. En entrant à ces endroits, l'air compromet l'efficacité et l'opération du détecteur situé dans le bas de l'appareil. En effet, les composantes électriques situées dans le haut du thermostat dégagent une certaine quantité de chaleur. Cette chaleur est transportée vers le bas du thermostat plus précisément sur le détecteur, en raison du courant d'air provenant d'en arrière du thermostat. Ce

faisant, le détecteur capte une chaleur disproportionnée et est à une température plus élevée que la température ambiante réelle. Dès lors, le détecteur indique une température erronément élevée et cesse de fonctionner car le niveau de chaleur recherché est reconnu comme étant atteint. Le chauffage est alors coupé, même si la pièce n'est pas à la température souhaitée. Conséquemment, même si la Bénéficiaire augmente son chauffage à un niveau plus élevé, le chauffage est toujours coupé avant que la température ne soit atteinte.

Le Tribunal d'arbitrage est d'avis, avec respect pour l'opinion contraire, que ceci constitue un vice caché au sens la garantie. Ce vice était occulte car il n'a pas pu être constaté au moment de la prise de possession en octobre 2004. Il était antérieur à la vente et était inconnu de la Bénéficiaire au moment de la vente. Le Tribunal d'arbitrage considère que ce vice, soit le dysfonctionnement des thermostats de la résidence de la Bénéficiaire revêt une gravité suffisante afin de constituer un vice caché.

En effet, il y a au moins deux (2) conséquences importantes de ce vice qui entraînent une diminution objective de l'utilité de l'immeuble. La notion d'utilité a de plus été interprétée de façon large et comprend la baisse de valeur de l'immeuble.

En premier lieu, tant et aussi longtemps que ce problème n'est pas réglé, la Bénéficiaire ne peut se fier sur l'exactitude de la température indiquée sur ses thermostats, ce qui constitue une diminution significative de la jouissance de ses lieux.

En deuxième lieu, même si la température de 22 °C est acceptable selon les normes minimales prévues au *Code national du bâtiment*, la Bénéficiaire est en droit de pouvoir, si tel est son désir, augmenter la température de son unité pour assurer son confort personnel. C'est l'objectif même des thermostats à lecture variable. Or, selon la preuve, l'installation déficiente des thermostats emporte l'impossibilité d'augmenter la température. La Bénéficiaire, de même que tout autre propriétaire subséquent, est et sera privé(e) de la possibilité de régler la température à un niveau qui lui convient. Il faut donc conclure que l'absence de mesures requises d'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment aux endroits situés en arrière des thermostats a pour effet de rendre les thermostats impropres à leur usage.

L'Administrateur affirme au Tribunal d'arbitrage que la plainte de la Bénéficiaire ne comprenait pas la défaillance de ses thermostats. La Bénéficiaire est d'avis contraire.

Le Tribunal d'arbitrage est d'avis qu'en l'espèce, la plainte de la Bénéficiaire quant au chauffage de son appartement comprend également celle du fonctionnement inadéquat de ses thermostats. En effet, l'Administrateur, dans sa décision du 16 janvier 2006, mentionne que, selon les déclarations de la Bénéficiaire, celle-ci a froid, durant les mois d'hiver, **bien qu'elle ajuste ses thermostats pour obtenir 23 °C**. De plus, la Bénéficiaire indique sur son formulaire de demande d'arbitrage **qu'elle chauffe sa résidence à une température de 24 °C** et qu'elle a toujours froid. Par ailleurs, selon la preuve, les niveaux de confort et de température sont indissociables du problème des thermostats, car celui-ci empêche de régler de manière fiable la température et de l'augmenter, le cas échéant.

Considérant ce qui précède, l'appel de la Bénéficiaire est accueilli en partie et l'Entrepreneur est tenu d'effectuer tous les travaux nécessaires afin d'assurer de façon permanente que l'air extérieur ne pénètre pas directement autour des thermostats et ne fausse plus la lectures des thermostats dans la résidence de la Bénéficiaire.

En revanche, la Bénéficiaire demande à ce que certains autres travaux d'ordre général (notamment le calfeutrage des fenêtres) soient réalisés pour empêcher que l'air froid ne rentre dans la Propriété de la Bénéficiaire (voir détails au Rapport d'expertise de M. Ménard, pièce B-1). Or, considérant la preuve prépondérante à l'effet que la construction actuelle permet d'atteindre la norme minimale de 22 °C, le Tribunal d'arbitrage rejette cette demande. En d'autres mots, contrairement à la situation menant à la défaillance des thermostats, l'existence d'une anomalie n'a pas été établie.

4. FRAIS D'EXPERTISE DE LA BÉNÉFICIAIRE

Le Tribunal d'arbitrage doit également décider du paiement des frais d'expertise que la Bénéficiaire a dû encourir dans le cadre du présent dossier.

En vertu de l'article 22 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage :

« 22. [...] doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. »

Dans les circonstances, le Tribunal d'arbitrage croit qu'il est justifié que l'Administrateur soit tenu au remboursement de la moitié des frais d'expertise encourus par la Bénéficiaire. Ces frais sont de quatre cent quatre-vingt huit dollars et quatre vingt six cents (488,86 \$) pour la confection du rapport d'expertise (pièce B-2) et de cinq cent dix sept dollars et soixante et une cents (517,61 \$) pour diverses recherches préliminaires et pour le témoignage et la présence de l'expert lors de l'audition (pièce B-3).

Le Tribunal d'arbitrage départage ainsi ces frais car la Bénéficiaire a tardé à produire et à communiquer son expertise jusqu'à environ un mois avant la date fixée pour l'audition. Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, il est fort probable que le dossier aurait eu un cours différent si l'expertise avait été communiquée à toutes les parties plus tôt.

5. RÉPARTITION DES COÛTS

Considérant l'article 123 du *Règlement*, les frais de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ACCUEILLE en partie la demande de la Bénéficiaire;

DÉCLARE que le problème concernant la défaillance des thermostats constitue un vice caché, découvert dans les trois (3) ans de la prise de possession par la Bénéficiaire et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de réaliser les travaux nécessaires et mentionnés dans la présente sentence dans les trente (30) jours ouvrables de la réception de la présente sentence arbitrale afin de rectifier la situation, conformément aux règles de l'art;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de se conformer à l'ordonnance précédente, **ORDONNE** à l'Administrateur de procéder aux travaux correctifs requis, et ce, selon les règles de l'art;

CONDAMNE l'Administrateur à rembourser à la Bénéficiaire le montant de cinq cents trois dollars et vingt quatre cents (503,24 \$) à titre de frais d'expertise;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Me Jeffrey Edwards, arbitre

Pour la Bénéficiaire :

Madame Carmella Roy
4490, rue St-Urbain, app. # 101
Montréal, (Québec) H2W 1V8

Pour l'Entrepreneur :

Monsieur Gilles Despatie
9125-5034 QUEBEC INC. (LE CITADIN DU PLATEAU)
10260, des Récollets
Montréal, (Québec) H1H 4E6

Pour l'Administrateur :

Me Avelino De Andrade
LA GARANTIE QUALITE-HABITATION
7400, Boulevard des Galeries-d'Anjou
Anjou, (Québec) H1M 3M2

Audition: 22 juin 2006
Période de vacances estivales de la construction: 15 au 30 juillet 2006
Décision arbitrale: 31 juillet 2006