

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(B-1.1 Lois sur le bâtiment, r.8)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : 4190.53J
GAMM 2018-03-28
GCR 105294-1024
105294-379

Date : 17 février 2020

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

CLAUDE CARRIER
Bénéficiaire

c.

GROUPE MARSAN INC.
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

PRÉAMBULE

- [1] Le Bénéficiaire porte en arbitrage le point 6 de la décision de l'Administrateur du 20 février 2019 intitulé « Chauffage de la salle de bain »;
- [2] Comme le mentionne Monsieur Normand Pitre conciliateur décisionnaire pour l'Administrateur, cet élément a déjà été traité dans une décision émise auparavant;

- [3] Dans cette décision du 5 mars 2018 Monsieur Normand Pitre, après une inspection supplémentaire, concluait qu'aucune anomalie n'avait été remarquée ou démontrée quant à l'insuffisance des trois (3) systèmes en place pour chauffer la pièce convenablement;
- [4] C'est ainsi que l'Administrateur décidait que la dénonciation ne rencontrait pas les critères de la malfaçon non-apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après appelé le Règlement);
- [5] Cette décision n'a pas été portée en arbitrage;
- [6] L'Administrateur choisi par ailleurs dans son inspection du 12 février 2019, d'examiner de nouveau ce point du chauffage de la salle de bain et confirme que la dénonciation du Bénéficiaire ne rencontre pas les critères de la malfaçon non-apparente au sens du 3^e paragraphe de l'article 10 du Règlement;
- [7] Avec respect, puisqu'aucune des parties n'avaient porté en arbitrage la décision de l'Administrateur du 5 mars 2018 sur ce sujet, Le critère de la malfaçon découverte dans la première année n'est plus pertinente. L'analyse additionnelle que fait Monsieur Pitre de ce point, devrait être examinée en fonction d'une nouvelle dénonciation effectuée suivant les critères de l'existence ou non d'un vice caché puisque la réception du bâtiment est du 17 décembre 2015 et que la dénonciation écrite de la décision du 20 février 2019 qui est portée en arbitrage est du 15 janvier 2018 (pièce B-8);
- [8] Nous nous retrouvons dans le cas de l'examen d'une dénonciation qui devrait rencontrer les exigences de la présence d'un vice caché au sens du 4^e paragraphe de l'article 10 du Règlement qui mentionne ceci :

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

PRÉLIMINAIRE

- [9] Les parties ont reconnu la validité de ma nomination et que ma décision sera finale et sans appel;
- [10] Les témoins ont été assermentés avant d'être entendus
- [11] Aucune requête préliminaire ne fut formulée et l'ensemble des pièces produites par les parties l'ont été de consentement sous réserve de la preuve contraire qui pourrait être faite pendant l'instance;
- [12] Les parties ont plaidé par écrit et malgré que l'Entrepreneur était invité à fournir sa plaidoirie, aucune argumentation n'a été reçue de sa part;

ANALYSE

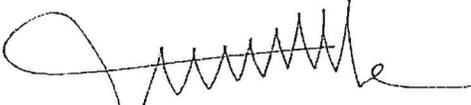
- [13] Le système de chauffage principal de la salle de bain se fait à l'aide d'une thermopompe 5 tonnes en plus de deux (2) autres systèmes, un convecteur mural et un plancher radiant à résistance électrique. Le plancher radiant est contrôlé par thermostat dans la salle de bain et le convecteur par un thermostat intégré, pièce A-6, page 1;
- [14] Les convecteurs de salle de bain ont été prévus au contrat de construction intervenu entre les parties, (point 17 de la pièce B-5);
- [15] Il est important de souligner que l'expert du Bénéficiaire, ingénieur spécialiste en chauffage, a émis l'opinion qu'en l'absence de la bouche d'air du système de chauffage central dans la salle de bain, les équipements du convecteur et du plancher chauffant seraient suffisamment puissants pour permettre le chauffage de l'air ambiant de cette pièce;
- [16] L'ingénieur a émis son rapport avec la prémisse que le Bénéficiaire ne souhaite pas utiliser le convecteur de la salle de bain. Le Bénéficiaire souhaitait que le plancher radiant et le système de chauffage central soit suffisant. Il ne voulait faire usage du convecteur que s'il y avait défaillance du système central;
- [17] C'est donc dans la manière dont les résidants de la maison utilise les équipements de chauffage de la salle de bain que se trouve la plainte et les inconvénients vécus par les habitants de ce bâtiment résidentiel neuf;
- [18] Je ne suis pas d'accord avec la proposition de l'avocat du Bénéficiaire qui mentionne que le seul moyen d'obtenir une température adéquate dans la salle de bain des maîtres consiste à augmenter la température dans la chambre à coucher et cause alors un tout autre problème d'inconfort;
- [19] Le convecteur possédant son propre thermostat, il est possible de déterminer son utilisation et la température de cette pièce, en tout temps;
- [20] L'expert du Bénéficiaire qui émet l'opinion que le système de chauffage par thermopompe et fournaise est insuffisant pour atteindre la température désirée dans la salle de bain fait abstraction de l'usage du convecteur. Malgré le témoignage du Bénéficiaire, cet équipement de chauffage n'est pas décrit comme étant à être utilisé en cas de panne du système central seulement dans le contrat de construction;
- [21] L'absence de laine au plafond sous le plancher de la salle de bain malgré qu'elle laisse diffuser la chaleur du plancher chauffant, n'est pas non plus un vice suffisamment grave pour apporter un déficit d'usage.;
- [22] L'expert du Bénéficiaire prévoit même la possibilité de garder le chauffage central et le plancher chauffant sans modification dans les conclusions de son rapport plutôt que d'apporter des correctifs au réseau de ventilation et de distribution existant en créant pour la salle de bain un serpentín de chauffage de 3 kw/h dans le conduit et une zone spécifique pour la salle de

bain. il propose d'ajouter un panneau radiant qui donnera un confort instantané;

- [23] Rien dans le contrat de construction me permet de conclure que le convecteur de la salle de bain ne devait servir qu'en cas de panne du chauffage du système central. La preuve me convainc que les équipements de chauffage de la salle de bain des maîtres sont tout à fait suffisants pour permettre aux usagers de la maison d'y vivre de façon confortable;
- [24] Un manque de confort n'est pas suffisamment grave pour conclure à la présence d'un vice caché;

POUR ET PAR CES MOTIFS

- [25] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire concernant le point 6 de la décision de l'Administrateur du 20 février 2019 intitulé « Chauffage de la salle de bain »;
- [26] **REJETTE** la demande de remboursement des frais d'experts du Bénéficiaire;
- [27] Tous les frais de l'Arbitrage étant payable par l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement;



JEAN MORISSETTE, arbitre

ME JEAN-FRANÇOIS CARRIER
Pour le Bénéficiaire

MONSIEUR PHILIPPE MARSAN
l'Entrepreneur

ME PIERRE-MARC BOYER
Pour l'Administrateur

ME JEAN-FRANÇOIS CARRIER

20 845, chemin de la Côte Nord, bru. 500
Boisbriand, Québec, J7E 4H5
Courriel : j.carrier@pfdavocats.com

Pour les bénéficiaires

MONSIEUR PHILIPPE MARSAN

2020, rue Michelin
Laval, Québec, H7L 5C2
Courriel : pmarsan@groupemarsan.com

Pour l'Entrepreneur

ME PIERRE-MARC BOYER

7171, rue Jean-Talon Est, bur. 200
Montréal, Québec, H1M 3N2
Courriel : pierre-marcboyer@garantiegr.com

Pour l'Administrateur