

**ARBITRAGE EN VERTU DU
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier no : GAMM : 2019-05-08
QH : 103066

ENTRE : **M. Carmine De Luca et Mme Rosa Ross**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET **Les Cours Parkhaven Inc.**

(ci-après le l' « **Entrepreneur** »)

ET **Pricewaterhouse Coopers inc. *ès qualités d'administrateur*
provisoire de La Garantie Qualité Habitation inc.**

(ci-après l' « **Administrateur** »)

DEVANT L'ARBITRE : Me Howie Clavier

Pour le Bénéficiaire : Carmine De Luca

Pour l'Entrepreneur : Me Robert Brunet (Migliara et Maxera)

Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin
Michel Labelle
Sarah-Michelle Pigeon (stagiaire)

Témoins : Michael Traino (M2 Construction)

Date d'audience : Le 29 octobre 2019

Date de la sentence : Le 07 janvier 2020

SENTENCE ARBITRALE

Le Tribunal est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 13 juin 2019.

L'audition de la cause s'est déroulée chez M. Gerald Sohmer, 7359 chemin Kildare Road, Côte-Saint-Luc (Québec).

Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur les questions soulevées par les **Bénéficiaires**. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas.

Le Tribunal a reçu l'affirmation solennelle des témoins.

I LE RECOURS

1. Il s'agit d'une demande d'arbitrage des **Bénéficiaires** en date de 8 mai 2019, concernant la décision rendue par l'**Administrateur** du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, dans son Rapport de conciliation en date de 25 avril 2019 (A-3);
2. Les **Bénéficiaires** contestaient le **Point 1** non reconnu par l'**Administrateur** dans son Rapport, à savoir :

Point 1. Chambre secondaire à l'étage de la maison de ville (7359) : enveloppe des murs Nord-Est et Sud-Est;
3. L'Inventaire des pièces produit par l'**Administrateur** (Pièces A-1 à A-6) le 18 octobre 2019, est déposé de consentement pour faire preuve du contenu, sous réserve de la preuve contradictoire qui pourra être présentée;

II LES FAITS

4. En date de 5 novembre 2018 (Note A de la Rapport A-3), les **Bénéficiaires** écrivaient à l'**Entrepreneur** le suivant :

« Hello contractor,

I am the owner of unit 19 located at 7359 Kildare.

Please see below the communication with your site supervisors. As you will see, there is a water infiltration on the second floor between me and my neighbour. The water has leaked into my bedroom and has damaged the floors.

Both Charlie and Victor were contacted and both showed up at my home. They viewed the damages and explained to me that the repair will be done this summer latest fall; once the snow is melted and

my repair will be on their repair list. This is all back from February 2018 with expected repair to be done in June-October 2018.

We are now November 2018 and no contact or sign of repairs to be done by you.

We wish this to be repaired before the winter as we do not want to have the same problems getting worse.

Please advise of the process, Thank you,

Carmine De Luca. ».

5. La même journée, Nathalie Neveu de Maxera à écrit que « *Les Cours Parkhaven Inc moved in 2017* » et donnait les nouvelles coordonnées. Les **Bénéficiaires** sont répondus :

« Hi Nathale,

Thank you for this information, we were not aware.

I have tried all BSR telephone numbers with no reponses and no return calls and the emails keep bouncing back.

We really do not know what to do, been waiting since June for the repair to be done.

Have a nice day,

Carmine »

6. Le 6 novembre 2018, les **Bénéficiaires** ont fait leurs dénonciations.

7. L'**Administrateur** a visité les lieux le 24 janvier 2019 et a fait les observations suivantes :

« Chambre de l'étage au coin est :

- Revêtement de plancher : parquet de bois endommagé par l'eau ;
- Aucun signe laissant présager un manque d'étanchéité de l'enveloppe du mur exposé nord-est, plus particulièrement sous l'aire de la fenêtre à battant ;
- Depuis l'ouverture de la fenêtre à battant, aucun signe laissant présager une déficience quelconque relative la mise en œuvre des revêtements extérieurs, incluant la couverture de bardeaux de la toiture de la maison de ville voisine au sud-est ;

Mur nord-est :

- Aucune signe laissant présager une déficience quelconque relative à la mise en œuvre des revêtements extérieurs, incluant la couverture de bardeaux de la toiture de la maison de ville voisine au sud-est (7357) ;

-Quant aux dommages causés par l'eau au revêtement de plancher (parquet de bois), ceux-ci ne sont pas couverts par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. » ;

8. Lors d'une deuxième visite du 3 avril 2019, l'**Administrateur** a fait des observations suivantes :

« les dommages causés par l'eau s'expliquent par une ou des infiltrations intermittentes lors d'un ou de redoux durant l'hiver 2018 ;

Ces infiltrations d'eau sont probablement causées par la formation d'un barrage de glace au bas du versant nord-est (arrière) de la couverture de bardeaux d'asphalte de la maison de ville (7357) au sud-est, contre le mur sud-est »

9. L'**Administrateur** dans son Rapport de conciliation en date de 25 avril a rejeté la demande d'arbitrage des **Bénéficiaires** sur ce point pour les raisons suivant :

« N'ayant pas été constaté dans les trois ans suivant la réception de l'unité résidentielle par la premier acheteur et dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à la Garantie Qualité Habitation dans les délais présents, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'Article 2118 du Code civil du Québec tel que mentionné à l'Article 10.5 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ont voici l'extrait;

5. la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncé, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou. En cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

Or, selon ce qu'il m'a été possible de constater lors de mes inspections , ce point ne peut pas être considéré comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle,.

Quant au délai de dénonciation, celui-ci s'avère déraisonnable suivant le délai prescrit de six mois à l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ».

III L'ANALYSE

10. La garantie de cinq ans commence à la date de la réception de l'unité. Dans ce cas, cette date été le 20 aout 2015 (A-5);

11. La date de la dénonciation par le **Bénéficiaire** était le 5 novembre 2018, ça va dire, durant le quatrième an de La Garantie Qualité Habitation;

12. Je suis d'accord avec l'**Administrateur** quand il a conclu à la page 14 de son Rapport de conciliation :

« Or, selon ce qu'il m'a été possible de constater lors de mes inspections , ce point ne peut pas être considéré comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle » ;

13. Dans sa dénonciation en date de 6 novembre 2018, les **Bénéficiaires** ont dit « *This is all back from February 2018.....* ». Le délai entre la première fois que les **Bénéficiaires** ont constaté les problèmes et sa dénonciation était plus que neuf mois;

14. Je suis d'accord avec le commentaire de l'**Administrateur** quand il disait :

« Quant au délai de dénonciation, celui-ci s'avère déraisonnable suivant le délai de dénonciation prescrit à l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs » ;

15. Tel que prononcé par Me Jean Morissette dans l'arbitrage Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977-437 c, Gestion Mikalin Limitée et La Garantie ABRITAT (25 avril 2015), en faisant référence à l'article 10 du Règlement ci-haut mentionné:

« Les principes afférents à cette disposition ont été maintes fois exprimés dans des décisions d'arbitrage ou par les tribunaux de droit commun..... :

- a. Le délai de 6 mois est de rigueur ;
- b. ;
- c. ;
- d. L'ignorance du bénéficiaire ou sa bonne foi ne peuvent justifier qu'il soit passé outre à ce délai ;
- e. Il en est de même des représentations et des promesses de l'entrepreneur et même des travaux de correction qu'il aurait entrepris et/ou effectués ;
- f. Ce délai commence au moment où le bénéficiaire a connaissance d'un problème même s'il n'en connaît pas la cause ;
- g. Dans ce délai une dénonciation écrite doit être reçue de l'entrepreneur et de l'administrateur ;
- h. Il est impératif que cette dénonciation soit reçue par l'entrepreneur et par l'administrateur dans ce délai de 6 mois » .

IV CONCLUSION

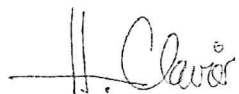
EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage des **Bénéficiaires**;

Les **FRAIS** de l'arbitrage seront assumés à parts égales entre L'**Administrateur** et les **Bénéficiaires** selon l'Article 6.13 du contrat de garantie. Les paiements des frais d'arbitrage porteront l'intérêt légal après 30 jours de la présente.

Je remercie les parties pour leur professionnalisme et leur courtoisie dans le cadre de la présentation de leurs arguments respectifs.

Montréal, Québec le 07 janvier 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. Clavier". The signature is written in a cursive style with a horizontal line extending to the left of the first letter.

Me Howie Clavier, arbitre