

**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 : 13065-12088

ENTRE : **Syndicat des Copropriétaires Les Cours Parkhaven-Bloc E**
(ci-après le « Bénéficiaire »)

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 : 12 novembre 2019

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 le **Bénéficiaire**. 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 du Syndicat des Copropriétaires Les Cours Parkhaven-Bloc E (le **Bénéficiaire**) 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. Le **Bénéficiaire** contestait les 3 points non reconnus par l'**Administrateur** dans son Rapport, à savoir :

1. Mur Nord-Est de l'allée commune (accès au garage) : fissures;
2. Dalle de béton (plafond) de l'allée commune : fissures);
3. Cour latérale : garde-corps.);

3. L'Inventaire des pièces produit par l'**Administrateur** (Pièces A-1 à A-7) 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 14 novembre 2018 (Note A de la Rapport A-3), le **Bénéficiaire** a dénoncé :

*« Objet : 103065-12088-Dénonciation-Les Cours Parkhaven Bloc E-recent problems discovered.
Hello BSR Group,
We at Bloc E have three areas of concern for our building.
1) Foundation cracks
2) Balcony cracks with water leaking below in the garage access lane
3) Incomplete safety railings
Please advise how and when these items could be verified and repaired.
Carmin De Luca
Administrator of bloc E »*

5. Dans son Rapport, l'**Administrateur**, en ce qui concerne le **Point 1**, a constaté le 24 janvier 2019 lors d'une visite des lieux:

« Après vérification du certificat de localisation préparé par Alain Thiffault, arpenteur-géomètre le 14 juill 2015 sous le numéro 34,486 de ses minutes, dont voici des extraits indiquant les limites cadastrales incluant le coupe type : le mur des fondations nord-est de l'allée commune donnant accès aux garages de toutes les parties privatives de la phase 1 est localisé sur le lot 5541620, lequel appartient au syndicat de copropriété Parkhaven-Phase 1. »

Après vérification, les lots transitoires 5541627, 5541628 et 5541629 ont été construits depuis 2015, lesquels maisons de ville ont été enregistrées à la Garantie de construction résidentielle (<https://www.garantieqer.com/fr/>). D'autres murs de béton et autres dalles de béton (terrasses) ont été construits depuis le lot 5541620 administré par le syndicat des copropriétés Parkhaven-Phase 1.

Ainsi donc, l'allée commune n'est pas assujettie par la couverture du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs administrés par la Garantie Habitation du Québec inc. »

6. En ce qui concerne les fissures dans le passage donnant accès aux garages, l'**Administrateur** a observé:

« Fissure d'une largeur de plus ou moins 1 mm au sud-est du décroché.... Fissure d'une largeur de plus ou moins 2 mm dans la partie extrême sud-est du passage, laquelle partie est localisée sur le lot commun.

Il est reconnu dans l'industrie de la construction que la largeur d'une fissure résultant d'un retrait normal ne devrait pas excéder 3 mm, et pour laquelle situation aucun correctif n'est requis sauf pour le manque d'étanchéité.

Suivant mes observations, les fissures observées s'apparentent à des fissures de retrait attribuable au comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la réception, et pour lesquelles fissures l'article 29.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'applique ».

7. L'**Administrateur** a cité dans son rapport le Manuel et Guide du propriétaire, page 27, et l'article 29-Exclusio de la garantie de la Règlement, afin de décider la suivant :

« Considérant que l'allée commune n'est pas assujettie par la couverture du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs administrée par La Garantie Habitation du Québec inc.,

Considérant l'application de l'article 29.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat »

8. En ce qui concerne le **Point 2**, l'**Administrateur** a utilisé les mêmes arguments présentés pour le **Point 1** afin d'arriver à la même décision qu'on trouve à la page 12 de son rapport.

9. Pour le **Point 3**, l'**Administrateur** a utilisé les mêmes arguments qu'on a vu dans les **Points 1 et 2** avec la même décision de pas connaître ce Point, bien qu'il a constaté les suivants :

« La fixation du garde-corps sur le mur de soutènement est déficient ;

Plusieurs boulons vissés sont manquants aux plaques d'acier des poteaux;

Une garniture métallique couvrant les boulons vissés au bas des barrotins est manquant dans la partie extrême nord-ouest ».

III L'ANALYSE

10. L'audition a donné l'opportunité pour toutes les parties de faire une visite des lieux accompagnée par le **Bénéficiaire** et l'**Administrateur**;

11. L'**Administrateur** a eu l'occasion d'expliquer davantage ses commentaires en ce qui concerne le certificat de localisation;

12. Bien qu'on a vu les fissures dans le plafond des terrasses qui couvrent l'accès aux garages, les fissures dans les murs qui soutient les terrasses et les endroits où il y a un manque des boulons pour les garde-corps, il était clair si on regarde le certificat de localisation, que ces éléments du bâtiment sont à l'extérieur de lots 5619784 à 5619789, les lots appelés Bloc E qui est couvert par La Garantie Qualité Habitation inc.;

13. Ce fait est assez pour arriver à ma conclusion;

IV CONCLUSION

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage du **Bénéficiaire**;

Les **FRAIS** de l'arbitrage seront assumés à parts égales entre L'**Administrateur** et le **Bénéficiaire** 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 12 novembre 2019



Me Howie Clavier, arbitre