

**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 : 2019-05-05
QH : 13067-12074

ENTRE : **Gerry Sohmer**
(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 : Gerry Sohmer
Sharon Wawin

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 23 décembre 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 **Bénéficiaire** en date de 5 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 le **Point 1** non reconnu par l'**Administrateur** dans son Rapport, à savoir :

Point 1. Chambre à l'étage de la maison de ville (7357) et autres : enveloppe des murs Sud-Est et Sud-Ouest;

3. L'Inventaire des pièces produit par l'**Administrateur** (Pièces A-1 à A-5) 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 29 avril 2018 (Note A de la Rapport A-3), le **Bénéficiaire** a écrit à M. David Sebbag, *site supervisor of BSR*, le suivant :

« We recently spoke over the telephone regarding a couple of issues / problems for my unit at 7357 Kildare.

I moved here in July 2015.

There are 2 important issues: both of which were seen with Victor and Charlie during the winter of 2017.

1. This occurred during a short period of a winter thaw. I noticed one day, and heard water leaking into my basement from the top of my basement windows. I put buckets and clothes down to

collect the water, and to prevent the further spread of leakage. Charlie and Victor came to see, and concluded that the melting ice collected under the ledge of the overhanging structure, and was not at an angle allowing proper drainage of the water. Action was taken by them to open the side or sides of the ledge: immediately water drained out from the created opening . This was a temporary fix. They then stated that a permanent correction was required which would be looked after, in the springtime when all the snow and ice would be gone. It is now spring so it would be appreciated if an appropriate permanent correction be done.

- 2. Shortly after the basement problem occurred, we started to hear loud banging noises from our master bedroom. These sounds persisted for a week or so; then we would hear and feel that the floor boards, just to the left side under the bedroom windows were creaking and lifting, and there was a « softness » to the floor. Once again, Victor and Charlie came and the team opened up the molding just to the left of the moving boards, this was located on the left side under the windows. Subsequently, I was able to contact Ron Basal about this situation. Ron Basal stated that this situation was under guarantee, and that some men would be up to my place later that week. I am still waiting for the men to do the suitable repairs. Subsequently, I have also tried to contact Ron Basal on numerous occasions courteously, with no response. I briefly got to Mr. Basal on his cell phone, he said that he would text me the numbers for Victor and a person I believe is Alain Moyal(?)....I am now waiting for these numbers.*

There you go! I would like to have both these issues resolved and that is why I contacted you. »

5. Le Bénéficiaire a fait sa dénonciation le 6 novembre 2018 :

« Dear management Co. / contractors of Les court Parkhaven:

I am Dr. Gerald Sohmer, the owner of 7357 Kildare, unit #20. There are several defects of my unit that have been in need of urgent attention. Pictures were taken on January 20, 2018 regarding water infiltration around my basement windows due to the thaw of snow. Pictures taken May 2, 2018 show the outside ledge or panel, that was loosened by the then supervisors, Victor and Charlie in January to allow drainage of the backflow of water during the thaw.

Due to water seepage as well I had floorboards moving and separating in the master bedroom. Charlie and Victor came to see this damage as well. Pictures are also provided.

Charlie and Victor assured me that the repairs would be carried out in the springtime once the snow and ice was gone. Since this time, although many attempts through phone calls and emails to BSR, nothing has been done in terms of reparations to the defects. I would like these defects corrected before the coming winter.

I will forward the email communications that occurred between myself and the site supervisors (David Sebbag, Alain Moyal) of BSR, between April 29, 2018, and August 23, 2018. All communications have led to no results.

I am forwarding pictures taken of the defects.

*Thank you
Dr Gerald Sohmer »*

6. Le 29 janvier 2019, l'**Administrateur** a visité les lieux et n'a pas trouvé aucune humidité élevée dans la cavité du plafond ni dans l'enveloppe du bâtiment. Il était convenu que l'**Administrateur** procéderait à « une inspection supplémentaire en temps opportun afin d'aider l'**Entrepreneur** à déterminer la cause d'infiltration » ;
7. Le 5 février 2019, le **Bénéficiaire** a eu une infiltration d'eau dans son salon. Il a informé l'**Administrateur** ce jour et a appelé sa compagnie d'assurance, Desjardins, qui a envoyé une experte en sinistre, la firme Sinisco afin d'évaluer les dommages. Sinisco a visité les lieux le 6 février 2019 ;
8. L'**Administrateur** a visité les lieux le 6 février 2019 et a fait les observations suivantes :
- « Mur sud-ouest :
Présence d'un barrage de glace au bas du versant sud-ouest de la toiture de la maison adjacente (7355) au sud-est.
De côté intérieur, j'ai pu constater les ouvertures faites par Sinisco et les déshumidificateurs en marche pour sécher les matériaux mouillés » ;
8. Dans son rapport, envoyé au **Bénéficiaire** le 19 février 2019 et à l'**Administrateur** la même date (A-3, Note B), Sinisco a décrit la cause probable d'infiltration de cette manière :
- « La cause probable est une infiltration d'eau par la toiture et par un cadrage de fenêtre mal calfeutré. Barrage de glace sur la toit du voisin »
9. Le 3 avril 2019, l'**Administrateur** a encore visité les lieux et a fait les observations suivantes :
- « Mur nord-est : Aucun signe laissant présager une défiance quelconque relative à la mise en œuvre des revêtements extérieurs, incluant la couverture de bardeaux de la toiture de la maison de ville au sud-est (7355) ;
- Chambre de l'étage au coin sud, aire du salon au premier plancher et aire du sous-sol : aucun signe d'un manque d'étanchéité récent malgré les nombreuses pluies et redoux depuis le 6 février 2019 ;
- Vide sous toit : aucun signe d'un manque d'étanchéité de bardeaux dans la partie extrême sud-ouest ou ailleurs ;
10. Selon les observations de l'**Administrateur** :
- « Les dommages causés par l'eau s'expliquent par une ou des infiltrations intermittentes lors de redoux depuis l'hiver 2017 ;
- Ces infiltrations d'eau sont probablement causées par la formation d'un barrage de glace au bas du versant sud-ouest (avant) de la couverture de bardeaux d'asphalte de la maison de ville adjacente (7355) au sud-est, contre le mur sud-est ;

La probabilité de la cause s'arrime avec celle indiquée au rapport de la firme Sinisco (voir Note B) ;

11. Le 27 septembre 2019, le **Bénéficiaire** a fait visiter la compagnie RENOVCO, qui a préparé un rapport daté le 14 octobre 2019. On trouve dans les conclusions de ce rapport :

« In light of our observations, we can conclude that the problem of water flow occurring in the ceiling of the living room and other floors located on the same exterior wall is caused by the roof flashing detaching from the building.....The build-up and thawing of ice on the edge of the roof contributes to the deterioration of the wood siding and causes infiltration through the winter months.....Replacing the flashing and wood siding as well as redoing the caulking is essential to the waterproofing of the roof. »

11. L'**Administrateur** dans son Rapport de conciliation en date de 25 avril a rejeté la demande d'arbitrage de la **Bénéficiaire** 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 (Article 2118 du Code civil du Québec et Article 10.5 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs),

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

12. La garantie de cinq ans commence à la date de la réception de l'unité. Dans ce cas, cette date été le 17 juillet 2015;

13. La date de la dénonciation par le **Bénéficiaire** était le 6 novembre 2018, ça va dire, durant le quatrième an de La Garantie Qualité Habitation;

14. Je suis d'accord avec l'**Administrateur** quand il a conclu à la page 21 de son Rapport de conciliation :

«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.....»;

15. Si on prendre en considération les observations faites par l'**Administrateur** dans son Rapport, les commentaires dans les rapports de Sinisco et RENOVCO, je reviens de la même conclusion « que

la situation ne s'apparente pas un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle »»

14. Dans sa dénonciation en date de 6 novembre 2018, le **Bénéficiaire** a dit qu'il a pris des photos des infiltrations le 20 janvier 2018. Le délai entre la première fois que le **Bénéficiaire** a constaté les problèmes et sa dénonciation était plus que neuf mois;

15. 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 prescrit de six mois à l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs » ;

16. 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 » .

III

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 comporteront 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 23 décembre 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