

**ARBITRATION PURSUANT TO THE
REGULATION RESPECTING THE
GUARANTEE PLAN FOR NEW RESIDENTIAL BUILDINGS
(R.S.Q. c. B-1.1, r. 8)
CANADIAN COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE
(Arbitration Body Authorized by the Régie du Bâtiment du Québec)**

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT OF MONTREAL
File Nr. S19-111301-NP

**Sayed Hamed Kazemi Sangdehi
Morvarid Shahbazian**

Beneficiaries

vs.

Les Tours Utopia Inc./Domaine Bobois

Contractor

AND :

**La Garantie de Construction
Résidentielle (GCR)**

Manager

ARBITRAL DECISION

Arbitrator:	Roland-Yves Gagné
For the Beneficiaries:	Sayed Hamed Kazemi Sangdehi Morvarid Shahbazian Lorena Carmona
For the Contractor:	Absent
For the Manager:	M ^e Pierre-Marc Boyer Anne Delage
Date of hearing:	26 June 2020
Date of the decision:	3 August 2020

Description of the parties

BENEFICIARIES:

Mr. Sayed Hamed Kazemi Sangdehi
Mrs. Morvarid Shahbazian
1875 Bois-des-Caryers St.
Montreal, Qc. H8N 0E5

CONTRACTOR :

Les Tours Utopia Inc./Domaine Bobois
a/s Monsieur André Lacombe
1915 rue Bois-des-Caryers
Montréal, Qc. H8N 0E5

MANAGER :

Garantie Construction Résidentielle GCR
a/s M^e Pierre-Marc Boyer
4101 3e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1



EXHIBITS

At the hearing,

the Beneficiaries filed the following exhibits :

- B-1 : En liasse, pictures of a conversation ;
- B-2 : Picture – Invoice – Adjustment entrance door - \$125.00 ;
- B-3 : Picture ;
- B-4 : Email to Contractor 15 December 2018 with list ;
- B-5 : Plomberie Chauffage Soltech, dated 22 May 2020, with invoice.

the Manager filed the following exhibits :

- A-1: Plans datés du 15 janvier 2016 ;
- A-2 : Déclaration de copropriété datée du 21 juillet 2017 ;
- A-3 : Contrat préliminaire ainsi que son annexe signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 1er décembre 2017 ;
- A-4 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 1er décembre 2017 ;
- A-5 : Acte de vente signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 27 décembre 2017 ;
- A-6 : Formulaire de dénonciation envoyé par les Bénéficiaires le 8 mai 2019 ;
- A-7 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 5 juillet 2019 ;
- A-8 : Courriel de l'avis de 15 jours envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 22 août 2019 auquel est joint le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-6 ;
- A-9 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 23 août 2019 ;
- A-10 : Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur [note du soussigné : avec l'Administrateur en c.c.] daté du 6 mai 2019 auquel sont joints des documents ;
- A-11 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datées du 6, 15 (2), 17 mai ainsi que du 9 juin 2019 auquel est joint un rapport ;
- A-12 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datées du 17, 18, 22, 23 (2) octobre 2019 auquel sont joints des documents ;
- A-13 : L'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec de Les Tours Utopia Inc. daté du 9 janvier 2019 ;
- A-14 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 17 octobre 2019 ainsi que l'accusé réception de Postes Canada des Bénéficiaires daté du 23 octobre 2019 ;
- A-15 : Le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage datée du 4 décembre 2019, auquel sont joints la demande d'arbitrage, la notification et nomination de l'arbitre ainsi que la décision de l'Administrateur déjà soumise en A-14 ;
- A-16 : CV d'Anne Delage ;
- A-17 : Photo prise le 5 septembre 2019.



INTRODUCTION	5
Nr. 4 Damaged Ceramic.....	6
Decision on Point 4	7
Version applicable du <i>Règlement</i>	7
Application of Article 35.1 of the <i>Regulation</i>	8
La mention de six mois au contrat de garantie.....	14
The reasonable delay in court cases	15
The delay in Point 4	16
Nr. 6 Scratched Front Door	18
Decision on Point 6	19
Nr. 7 Poorly installed bathroom sink cabinet.....	20
Decision on Point 7	21
Nr. 9 Sump Pump Running	21
Decision on Point 9.....	23
Procès de novo	23
Présomption légale quant à la présence d'un vice caché	24
La preuve à l'audience.....	28
Nr. 10 Misadjusted Laundry Room Doors	29
Decision on Point 10.....	29
Nr. 11 Noisy Plumbing.....	30
Decision on Point 11	31
Nr. 13 Intermittent Odours.....	31
Decision on Point 13.....	32
FEES.....	33
CONCLUSION	34



INTRODUCTION

- [1] The Tribunal is seized of this case following the nomination of the undersigned on 4 December 2019, after a notice of arbitration filed by the Beneficiaries under the *Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings* hereinafter referred to as the *Regulation*) was received by the Canadian Commercial Arbitration Center on 12 November 2019.
- [2] Even if he was duly notified, the Contractor was absent.
- [3] As a matter of courtesy to the parties, this Arbitration Award was drafted in both English and French, languages used or understood by all parties.
- [4] The Beneficiary said that the points of the Manager's decision dated October 16, 2019, that they contested were:
- [4.1] Nr. 4 Damaged Ceramic ;
 - [4.2] Nr 6 Scratched Front Door ;
 - [4.3] Nr 7 Armoire du lavabo de la salle de bain mal installée ;
 - [4.4] Nr. 9 Sump Pump Running ;
 - [4.5] Nr. 10 Misadjusted Laundry Area Doors ;
 - [4.6] Nr. 11 Noisy Plumbing ;
 - [4.7] Nr. 13 Intermittent Odours.
- [5] In the Manager's decision, in résumé,
- [5.1] Points 4, 6 and 7 were rejected by the Manager because, while they "meet the criteria of non-apparent poor workmanship", "this non-apparent poor workmanship was not reported within the time periods set out in the Regulation";
 - [5.2] Point 9 was rejected by the Manager because, while "this situation constitutes poor workmanship but not a latent defect" and it "meets the criteria of non-apparent poor workmanship", it "was not discovered within the year following the acceptance of the building" and not covered by the Guarantee Plan :
 - [5.2.1] so contrary to Points 4, 6 and 7, and Points 10, 11 and 13, the issue is not a matter of delay of denunciation but period of coverage of the Warranty Plan, as "problems" that are discovered after the first year are only covered if they are latent defect or major defect, the coverage for poor workmanship being expired;
 - [5.3] Points 10, 11 and 13 were rejected because "the time taken to report the issues exceeds what is reasonable", the Manager making no comments on the merit.



[5.3.1] at the hearing, at the time of the pleadings, the Manager's attorney stated that should the Arbitrator decide that the delay of denunciation was respected, he did not have to send back the file to the Manager on Points 10 and 11, as the Manager recognized that, due to the facts, these two points were poor workmanship :

« L'Administrateur reconnaît par l'entremise de son procureur que le Tribunal d'arbitrage peut déclarer que la problématique est couverte par le Plan de garantie quant aux points 10 et 11 si le Tribunal en venait à la conclusion que le délai de dénonciation a été respecté par les Bénéficiaires ».

[6] The Beneficiaries signed their preliminary contract and their guarantee contract on 1st December 2017.

[7] A "Pre-Purchase Inspection Report" was drafted on 8 December 2017 by Sam Quraini, member of the AIBQ (Association des Inspecteurs en Bâtiment du Québec) of Grimaldi Home Inspection (the date on A-7 on the Claim Form is 27 December 2017).

[8] Notwithstanding article 33 of the *Regulation*, no pre-inspection form was presented to the Beneficiaries, and no pre-inspection form was signed by the Beneficiaries "*The contractor and the beneficiary shall carry out the inspection together, using a pre-established list of items to be checked. Such list shall be supplied by the manager*".

[9] The Beneficiaries moved into their house on 27 December 2017.

[10] On 6 May 2019 (email, A-10, the form, A-6), the Beneficiaries sent a *notice of denunciation* to the Manager.

Nr. 4 Damaged Ceramic

[11] The Manager's decision reads as follow:

"On December 8, 2017, upon acceptance of the private portions by an expert, the beneficiaries noticed that the ceramic tiles that the contractor had installed in the kitchen were damaged by the contractor during the installation of the appliances. **Although the contractor attempted to correct the problem, there are still marks.** In the manager's opinion, this situation was visible upon acceptance"

[12] On 15 December 2018 (B-4), in his last contact with the Contractor, the Beneficiary sent him an email, which contained the *list of open issues* – **Kitchen tiles:**

Kitchen floor was scratched due to improper installation of appliances installed by the contractor. The scratches were removed by the contractor's floor specialist using a type of paste, however, **the material used to remove the scratches has left a stain on the tiles.** There are **also holes in the grout** which need to get fixed.



- [13] A l'audience l'Inspecteur conciliateur réitère que ce point était visible à l'inspection du 8 décembre 2017, et qu'il n'a été dénoncé que 1 an et demi plus tard, soit le 6 mai 2019.
- [14] At the hearing, the Beneficiary says that the Contractor applied a paste on the tiles during the week of 7-11 May 2018.
- [15] En plaidoirie, les Bénéficiaires affirment :
- [15.1] que ce n'est pas le problème original (scratches) qui est réclamé, mais les réparations de l'Entrepreneur qui n'ont pas fonctionnées (stain, grout),
 - [15.2] et que le point 2, Portes d'armoires déficientes, a été accordé alors qu'il s'agit de deux portes d'armoires qui avaient été remplacées vu un défaut initial d'installation et que ces portes furent considérées comme étant une malfaçon existante et non apparente et que le même raisonnement devrait s'appliquer ici.

Decision on Point 4

- [16] The Beneficiaries' demand is granted.
- [17] As detailed hereinafter, the claim is receivable in accordance with the *Regulation*.
- [18] In this case, all items (or Points) that are denounced were discovered within the first year of the reception of the work, except Nr. 9 Sump Pump.
- [19] Les motifs qui suivent sont les mêmes pour plusieurs points de ce dossier d'arbitrage, Points 4, 6, 7, 10, 11 et 13, ce qui explique qu'ils soient ici si détaillés.

Version applicable du *Règlement*

- [20] Le contrat de garantie a été signé le 1er décembre 2017 et la version applicable du *Règlement* est la version amendée, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015 :
- 27.** The guarantee of a plan, where the contractor fails to perform his legal or contractual obligations after acceptance of the private portion [...], shall cover
- (1) completion of the work, notice of which is given in writing
 - (a) by the beneficiary, at the time of acceptance of the private portion or, so long as the beneficiary has not moved in, within 3 days following acceptance; and [...]
 - (2) **repairs to apparent defects or poor workmanship** as described in article 2111 of the Civil Code, notice of which is given in writing at the time of acceptance or, so long as the beneficiary has not moved in, within 3. days following acceptance. **For the implementation of the guarantee for repairs to apparent defects or poor workmanship of the building, the beneficiary sends the claim in writing to the contractor and sends a copy to the manager within a reasonable time after the date of the end of the work agreed upon at the time of acceptance;**
 - (3) **repairs to non-apparent** poor workmanship existing at the time of acceptance and discovered within 1 year after acceptance as provided for in articles 2113 and 2120 of the Civil Code, and notice of which is given to the contractor and to the manager in writing **within a reasonable time following the discovery of the poor workmanship;**



(4) repairs to latent defects within the meaning of article 1726 or 2103 of the Civil Code which are discovered within 3 years following acceptance, and notice of which is given to the contractor and to the manager in writing within a reasonable time following the discovery of the latent defects within the meaning of article 1739 of the Civil Code; [...]

(7) the restoration of the building and repairs to material damage caused by corrective work.

[21] Le Tribunal d'arbitrage prend l'occasion pour souligner que les nombreuses décisions arbitrales rendues quant au « délai raisonnable » peuvent prêter à confusion pour le non-initié, car il faut regarder quelle est la version applicable au dossier,

[21.1] les décisions rendues sous l'ancienne version du *Règlement* considèrent cette ancienne version, qui stipulait que le délai raisonnable ne pouvait pas excéder six mois, délai jugé comme étant un délai de déchéance,

[21.2] les décisions rendues sous la nouvelle version, qui n'a plus de délai de déchéance de six mois,

[21.3] en gardant à l'esprit que plusieurs décisions rendues sous l'ancienne version ont été rendues après 2015 car elles visent des contrats de garantie signés avant cette date (par exemple, une décision du 10 juillet 2019 rendue par le soussigné dans *Huard et Constructions Berchard et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc.*¹).

[22] Qui plus est, le Tribunal ne rend pas sa décision sur la base de statistique de nombres de mois considérés raisonnables par d'autres tribunaux arbitraux, mais sur les faits de chaque cas pour déterminer si, vu les circonstances spécifiques, le délai est raisonnable ou non.

Application of Article 35.1 of the *Regulation*

[23] The Court of Appeals of Québec stated at least four times², that the *Regulation* was of “ordre public”.

[24] The role of this Arbitration Tribunal is to apply it as the lawmaker issued it.

[25] This case is particular, considering the application of Article 35.1 of the *Regulation*:

35.1. Failure by the beneficiary to file a claim or implement the guarantee in timely fashion **cannot be set up against the beneficiary if the contractor or manager fails to perform the obligations** under **sections 33**, 33.1, 34, 66, 69.1,

¹ Soreconi 192102001, 10 juillet 2019, Roland-Yves Gagné arbitre.

² *Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179 ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.).



132 to 137 and paragraphs 12, 13, 14 and 18 of Schedule II, unless the contractor or manager shows that such failure had no incidence on the failure to file a claim in timely fashion or that the time for filing the claim or implementing the guarantee **has been expired for more than one year.**

[26] Article 33, quoted in Article 35.1, states that the inspection must be made based on the form provided by the Manager:

33. Each private portion covered by the guarantee shall be inspected before it is accepted. The contractor and the beneficiary shall carry out the inspection together, using a **pre-established list of items to be checked.**

Such list shall be supplied by the manager. The beneficiary may be assisted by a person of his choice.

[27] Article 78 of the *Regulation* states:

78. To join a guarantee plan and obtain a certificate of accreditation, a person shall [...] (3) sign the membership agreement supplied by the manager and setting forth the obligations listed in Schedule II;

[28] SCHEDULE II of the *Regulation* states :

OBLIGATIONS OF THE CONTRACTOR

The contractor shall undertake : [...]

(13) to carry out an inspection prior to acceptance, with the beneficiary or with the building professional designated by the syndicate of co-owners and the latter, where applicable, **using a pre-established list of items to be checked supplied by the manager, to give a duly completed copy thereof** to the building professional, the syndicate, **each known beneficiary** and any new purchaser at the time of conclusion of the contract and to send the findings thereof to the manager on request;

[29] On 15 May 2019 (A-11, 2nd and 3rd page), the Manager acknowledges receipt of the Beneficiaries' denunciation/email dated 6 May 2019 and requests that the "formulaire" be returned "accompagné des documents qui y sont indiqués".

[30] On 9 June 2019 (A-11, 1st page), the Beneficiary wrote: "Could you please clarify the following two questions: 1. What is the "inspection prior to acceptance form"? We did an inspection prior to purchase which was performed by a certified building inspector (I have attached the report), but we do not have a form for that. Would the attached report satisfy this requirement?" – in this case:

[30.1] the attachment ("I have attached the report") is a "Pre-purchase Inspection Report",

[30.2] and the attached Inspection Report is not, the "inspection prior to acceptance form".

[31] This Arbitration Tribunal has judicial knowledge³ of the following two Standard Forms issued by the Manager, in both French and English, having their copies in

³ « Devant des tribunaux administratifs ou spécialisés ou devant des arbitres, la connaissance judiciaire des faits est encore plus étendue. Les membres de ces tribunaux sont souvent nommés en raison de leurs connaissances et de leur expérience dans un domaine spécialisé. Ils peuvent parfois prendre



other arbitration files he is seized of, being a specialized tribunal established to deal with any dispute pertaining to the Manager's decisions concerning a claim of a beneficiary:

[31.1] "Claim Form Single-Family Dwelling or Multifamily Building or Building Held in Divided Co-Ownership – Private Portion" ;

[31.1.1] at Paragraph 5, entitled « List of Documents to Provide», subparagraph C) says "For the completion of the work the repair of poor workmanship or the correction of defects" (first item) :

31.1.1.1. **Copy of the inspection prior to acceptance form**"

[31.2] "Pre-Acceptance Inspection Form/Building not held in co-ownership or Building held in Divided Co-Ownership – Private Portion"

[31.2.1] the cover page of the Form states:

BEWARE! Under the Regulation, it is mandatory to complete this form, even if a building professional accompanies the beneficiary or beneficiaries.

For all types of buildings that are covered by the guarantee, a pre-acceptance inspection is required by the Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings. [...]

The pre-acceptance inspection is performed using this list of items to be checked, supplied by the manager, the content of which has been approved by the Régie du bâtiment du Québec.

Using this checklist, the beneficiary or beneficiaries and the contractor must conduct a complete inspection of the building or the private portion of a co-ownership unit, in order to recognize the condition of the work. Particular attention must be paid to extra work that has been requested. All elements to be completed or corrected must be noted – for example, a door that has not been properly adjusted, a scratch in the bathtub or shower, a missing light fixture, etc.

If the beneficiary or beneficiaries and the contractor disagree on the list of work to be completed or corrected, they must state this directly on the inspection checklist.

In addition, the beneficiary or beneficiaries may add items to the list of work to be completed or corrected during the three (3) day period following acceptance, on condition they have not moved into the building or into their private portion of the co-ownership unit.

Finally, during this inspection, the beneficiary or beneficiaries and the contractor **shall agree on a deadline of no more than six (6) months from the date of the pre-acceptance inspection to perform this completion and corrective work.**

connaissance d'office des faits qui, sans être connus de tout le monde, sont notoires à l'égard des parties qui plaident devant ces tribunaux » ; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4^e édition, p. 91.



- [32] In her testimony, the Inspector-Conciliator said that due to the fact that no “acceptation de fins des travaux” had been signed by the Beneficiaries, she determined the beginning of the coverage of the *Garantie* on 8 December 2017, date of the Pre-purchase Inspection Report (which is not the one referred to in the *Regulation*) obtained by the Beneficiaries;
- [32.1] she did not say that she established the “date de la fin des travaux” to be 8 December 2017.
- [33] At the hearing, the lack of compliance with Article 33 was raised by the undersigned Tribunal, as well as the existence of Article 35.1, and it was not challenged.
- [34] Article 35.1 of the *Regulation* provides for a defense: “unless the contractor or manager shows that such failure had no incidence on the failure”
- [35] The Manager’s attorney asked the Beneficiary at the hearing if he was aware of the delays, he answered that he learned about the delay in the decision only.
- [36] As the Beneficiary acknowledged having received a copy of the contract of *Garantie*, the Manager’s attorney pleaded that the delays were in the contract of *Garantie*, so there was no prejudice.
- [37] Avec égard, le Tribunal d’arbitrage n’accepte pas dans le présent dossier, vu le préjudice subi par les Bénéficiaires, d’ajouter une exception à l’article 35.1 du *Règlement* qui parle par lui-même, soit d’ajouter que si dans ce dossier l’Entrepreneur remet le contrat de garantie, il n’a plus à respecter son obligation de procéder à l’inspection pré-réception en utilisant le formulaire approuvé par la *Régie du Bâtiment* et prescrit par l’Administrateur, le faire signer par le bénéficiaire et lui en remettre une copie.
- [38] On the other side, the attorney for the Manager said that should the undersigned Tribunal determine that the delay of denunciation was respected, there was no need to send the file back to the Manager for a further decision on Points 10 and 11 (the poor workshop having been recognized for Points 4, 6 and 7).
- [39] With due respect, article 35.1 of the *Regulation* was written for a reason, to be applied because the matter it raises is serious and in this case, caused a prejudice.
- [40] Among the prejudices, no “findings thereof” could have been sent to the Manager
- SCHEDULE II states :

OBLIGATIONS OF THE CONTRACTOR

The contractor shall undertake : [...]

(13) to carry out an inspection prior to acceptance, with the beneficiary or with the building professional designated by the syndicate of co-owners and the latter, where applicable, using a pre-established list of items to be checked supplied by the manager, to give a duly completed copy thereof to the building professional, the syndicate, each known beneficiary and any new purchaser at the time of



conclusion of the contract **and to send the findings thereof to the manager on request;**

[41] Here is the opinion of four of our colleague arbitrators:

[41.1] dealing with article 19.1 (not detained in co-ownership) of the *Regulation*, which is the mirror of Article 35.1 (co-ownership), our colleague Yves Fournier, wrote in the case of *Hélène Sommereyns c. 7802471 Canada Inc. et La Garantie de construction résidentielle (GCR)*⁴:

[164] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* a été adopté pour protéger les consommateurs acheteurs de maisons neuves et il doit être interprété en sa faveur.

[165] Il m'apparaît inconcevable de refuser la couverture de la garantie à la bénéficiaire pour défaut d'avis écrit de dénonciation de malfaçon alors que les processus de vérification et de recherche de ces mêmes malfaçons au moment de procéder à l'inspection furent bafoués par l'entrepreneur. N'oublions pas que ce dernier avait toujours un devoir d'information face à la bénéficiaire.

[166] La maxime latine : « *Non adimpleti contractus* » qui gouverne les obligations contractuelles des parties est reconnue par nos tribunaux. Ainsi, l'une des parties à un contrat de garantie ne peut déplorer à l'autre de ne pas avoir respecté ses obligations si elle-même n'a pas respecté les siennes. ⁽²⁴⁾

[167] Conséquemment le Tribunal donne en partie raison à la bénéficiaire.

[41.2] commenting Article 35.1 of the *Regulation*, our colleague Luc Chamberland wrote in the case of *Claude Dion Entreprise Inc. c. SDC du 2587-2593, Boul. Bastien et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*⁵:

[70] Il n'a pas été contesté que le litige porte sur des parties communes. Or, l'art. 35.1 du *Règlement* prévoit que le non-respect d'un délai ne peut être apposé au bénéficiaire lorsque l'entrepreneur manque à ses obligations, notamment celle prévue à l'art. 33. [...]

[71] En terminant, l'arbitre partage l'opinion de l'avocat de l'Administrateur selon laquelle le *Règlement* vise à protéger les acheteurs dans un contexte où l'on veut rétablir un équilibre entre les constructeurs professionnels et les acheteurs qui ne possèdent habituellement pas le même niveau de connaissances ou d'expérience en la matière. Bon nombre d'acheteurs acquièrent une première résidence, laquelle constitue habituellement le plus gros investissement qu'ils auront fait au cours de leur vie. En somme, on recherche à rétablir un déséquilibre informationnel en cette matière.

[41.3] in the case *Danielle St-Gelais c. 9180-5028 Québec Inc. et La Garantie Abritat Inc.*⁶, our colleague Jean Morrisette wrote:

⁴ *Hélène Sommereyns c. 7802471 Canada Inc. et La Garantie de construction résidentielle (GCR)* CCAC S17-102201-NP, 30 octobre 2018, Yves Fournier, arbitre.

⁵ *Claude Dion Entreprise Inc. c. SDC du 2587-2593, Boul. Bastien et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* Soreconi 162511002, 1^{er} juin 2017, Luc Chamberland, arbitre.

⁶ GAMM 2011-11-010, 26 juin 2013, Jean Morrisette, arbitre.



[163] Comme le soulignent les arbitres dans les décisions soumises par les avocats des parties, l'esprit du Règlement vise à protéger un consommateur d'un Entrepreneur qui ne respecte pas ses obligations qui sont décrites aux Règlements. L'essence du Règlement est d'obliger l'Administrateur dans ces cas à agir à sa place; [...]

[166][...] . J'ajoute que l'article 19.1 du Règlement édicte que l'on ne peut reprocher aux bénéficiaires le non-respect de délai pour la mise en œuvre de la garantie lorsque l'Entrepreneur choisit de ne pas procéder à une inspection conformément à l'article 17 du Règlement. Ainsi, les circonstances en preuve me permettent d'avoir recours à l'équité de l'article 116 du Règlement. [...];

[41.4] In the case of *Marie-Ève Lévesque et al. et Sebecam Rénovations Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*⁷, our colleague Alcide Fournier wrote:

[23] En transposant le texte au présent litige, on peut lire l'article 19.1 de la façon suivante :

« *Le non respect d'un délai de recours (pas plus de 6 mois entre la découverte du désordre et la réclamation) ne peut être opposé au Bénéficiaire, si l'Entrepreneur manque à ses obligations prévues aux articles 17 (inspection pré-réception) et suivants.*»

[24] Interpréter autrement cet article pourrait conduire à des situations tout à fait inéquitables où l'entrepreneur ne remplit pas ses obligations et que les consommateurs subissent la conséquence de cette incurie.

[25] En effet, il suffirait, comme dans le présent litige, que l'Entrepreneur ne remplisse pas ses obligations relativement au plan de garantie, pour permettre à l'Administrateur d'invoquer l'écoulement des délais pour que la garantie ne s'applique pas.

[26] L'intention du législateur en adoptant le règlement sur le plan de garantie était, entre autre, de protéger les consommateurs contre des entrepreneurs négligents, comme dans le présent litige.

[27] Quant au caractère d'ordre public du règlement, l'entrepreneur ne l'a pas respecté et il faut se poser la question : est-ce que seul le consommateur doit en subir les conséquences ?

[42] As far as the other “defense” is concerned, *or that the time for filing the claim or implementing the guarantee has been expired for more than one year.*

[42.1] the Tribunal has to consider the facts in this case in order to ascertain that the Beneficiaries are not over the year of the end of the expiration of their “reasonable delay” ;

[42.2] for the reasons stated below, the Beneficiaries are not over that period, and therefore, their request for Arbitration is granted for all the Points that had been rejected for lack of reasonability in the delay of denunciation.

⁷ CCAC S11-120602-NP, 27 février 2012, Alcide Fournier, arbitre.



La mention de six mois au contrat de garantie

[43] The Manager at the hearing pleaded that the contract of guarantee states that the reasonable delay is six months except in exceptional circumstances.

[44] Considering the application of Article 35.1 of the *Regulation*, this is only a short comment as this Article is obviously, “exceptional circumstances”.

[45] The undersigned wrote in the case of *9222-7529 Québec Inc. c. Marie-Christine Cayer et al. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*⁸:

[342] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage ignore la base juridique permettant l'ajout au contrat de garantie d'une stipulation que « **de manière générale, est jugé raisonnable** un délai n'excédant pas six (6) mois, **à moins de circonstances particulières** », considérant :

[342.1] que le Législateur a décrété spécifiquement d'enlever la limite de six mois qui était spécifiquement incluse dans l'ancienne version du *Règlement*, et suite à ce retrait décrété par le Législateur, l'Administrateur décide de son côté d'ajouter cette mention au contrat de garantie ;

[46] Pour la Cour supérieure dans *Garantie habitation du Québec inc. c. Jeanniot*⁹ :

[57] D'une part, les parties disposent de peu de liberté dans le choix de la manière de résoudre leur différend. La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative prévue au Règlement, lequel est d'ordre public. **Également, le contenu du contrat de garantie, sur lequel s'exerce la compétence de l'arbitre, est aussi imposé par le législateur.** [...]

[47] La Cour d'appel affirme dans *Procureur général c. Du*¹⁰

[56] Ceux chargés de l'application d'une loi et de ses règlements ne peuvent se substituer au législateur pour modifier de fait la loi, ou se substituer au gouvernement, pour amender de fait ses règlements[45]¹¹.

[48] Bien que le contexte soit différent, la Cour supérieure a appliqué en 2020 cet arrêt de la Cour d'appel à l'Administrateur en vertu du présent *Règlement* dans *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. De Andrade*¹² (jugement présentement en appel¹³):

[82] Bien que chargée de l'application du *Règlement sur le plan de garantie*, la GCR ne peut se substituer au législateur pour modifier de fait la loi, ou se substituer au gouvernement pour amender de fait ses règlements. Certes la GCR

⁸ CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁹ *Garantie habitation du Québec inc. c. Jeanniot* 2009 QCCS 909 (Hon. Juge Johanne Mainville, J.C.S.)

¹⁰ *Procureur général c. Du* 2019 QCCA 2076 par 56.

¹¹ [45] *Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale)*, [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).

¹² « [83] En l'occurrence, le fait pour la GCR de prévoir à son Guide 2017 des critères, par exemple selon le nombre d'éléments de construction majeurs dont serait responsable un entrepreneur pour un projet en auto construction, ajoute au *Règlement sur le plan de garantie* et modifie la portée de la notion d'entrepreneur général au sens de la définition qui y est prévue. » *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. De Andrade* 2020 QCCS 1067 (Marie-Claude Armstrong, j.c.s.); requête pour permission d'en appeler sur l'impact du *Règlement* sur les projets d'auto-construction accordée le 18 juin 2020 *MVP Rénovation (2009) inc. c. Garantie de construction résidentielle (GCR)* 2020 QCCA 809.

¹³ *MVP Rénovation (2009) inc. c. Garantie de construction résidentielle (GCR)* 2020 QCCA 809.



peut user de sa discrétion dans l'administration du plan de garantie, mais ce faisant, elle ne peut ni soustraire ni ajouter au texte réglementaire.

The reasonable delay in court cases

[49] In *Ulric Rousseau c. 9253-5400 Québec Inc. et PricewaterhouseCoopers*¹⁴, where the Manager was informed five months and twenty days after the end of the contacts/negotiations between the Beneficiary and the Contractor, and 10 months and 10 days after the first complaint to the Contractor, our colleague wrote:

[88] Critères relatifs au délai raisonnable. En sommaire, et sans restreindre les éléments identifiés à la rubrique 'Analyse et Motifs', le Tribunal considère qu'il est approprié dans les circonstances particulières de ce dossier de tenir compte pour les fins de la discordance de dimensions affectant le comptoir et modules de cuisine:

- l'Entrepreneur (et subséquemment l'Administrateur) subit-il un préjudice de la longueur du délai pour les fins de la réclamation des dimensions discordantes; le Tribunal conclut qu'aucun préjudice notable n'est subi;
- la sévérité moindre des conséquences d'une malfaçon (par exemple comparativement à un vice caché) permet une raisonnablement élargie du délai;
- le Bénéficiaire a avisé l'Entrepreneur immédiatement suite à sa prise de connaissance de la malfaçon de discordance des dimensions;
- qu'un délai initial à la dénonciation est lié à des discussions entre les parties afin de tenter de trouver une solution négociée;
- l'Entrepreneur est soumis à une obligation de résultat.

[50] La Cour d'appel dans *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd*¹⁵ a statué ce qui suit en matière de dénonciation d'un vice caché :

[35] Considérant que les dispositions relatives à la garantie légale de qualité et du droit de propriété ont été adoptées principalement afin de protéger l'acheteur - ces dispositions étant inspirées de la *Loi sur la protection du consommateur*, L.R.Q., c. P-40.1, et de la *Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises*³ (« *Convention de Vienne* ») - je suis d'avis que les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur.

[36] L'évaluation des conséquences du défaut de dénonciation, plutôt que le rejet automatique du recours de l'acheteur, est une solution que valide le professeur Jobin :

169 - Préavis. Sanction - Le préavis constitue une *condition de fond* de la garantie. [...] Pour cette même raison, on a décidé, avec raison selon nous, que la sanction devrait être radicale (rejet de l'action) uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer; qu'une simple diminution des dommages-intérêts ou un ajustement à la baisse de la réduction du

¹⁴ CCAC S16-112001-NP, Jean Philippe Ewart, arbitre.

¹⁵ 2014 QCCA 588.



prix conviendrait mieux aux cas où le défaut de préavis a simplement privé le vendeur de la possibilité de réparer lui-même le vice à meilleur compte. (soulignés par la Cour d'appel)

[...] [46] Finalement, je rappelle que lorsque le vendeur connaissait ou était présumé connaître le vice, la dénonciation peut être faite tardivement (art. 1739, 2e al. C.c.Q). Il s'ensuit que l'action en justice pourra alors constituer à la fois une dénonciation suffisante et une mise en demeure (art 1596 C.c.Q.; Denys-Claude Lamontagne, *Droit de la vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, par. 239).

[51] La Cour d'appel réitère ce passage dans *Immeubles Bernadet inc. c. Kerzérho*¹⁶: [13] *Cela étant, il y a lieu, comme dans l'affaire Claude Joyal inc., de faire droit à la solution que proposent les professeurs Jobin et Cumyn.*

The delay in Point 4

[52] The scratches on the tile were visible in December 2017.

[53] They did not denounce the poor workmanship to the Manager, only to the Contractor.

[54] The Contractor tried to fix the problem during the week of May 7-11, 2018, but left stains.

[55] The Beneficiaries are claiming the poor workmanship, not of the scratches of December 2017 but the stains of May 2018, which they denounced by writing a year later to the Manager, on May 6, 2019.

[56] On December 8, 2017, the pre-inspection report noted (page 22 of 26): 13. Marginal Floor: Ceramic tiles : - Loose grout noted. Repairs required.

[57] Section 27 (2) states, for the apparent defects or poor workmanship,

(2) **repairs to apparent defects or poor workmanship** as described in article 2111 of the Civil Code, notice of which is given in writing at the time of acceptance or, so long as the beneficiary has not moved in, within 3. days following acceptance. **For the implementation of the guarantee for repairs to apparent defects or poor workmanship of the building, the beneficiary sends the claim in writing to the contractor and sends a copy to the manager within a reasonable time after the date of the end of the work agreed upon at the time of acceptance;**

[58] The definitions are at Article 25:

I. Coverage of the Guarantee

25. For the purposes of this Subdivision, unless the context indicates otherwise,

“acceptance of the private portion” means the act whereby the beneficiary declares that he accepts the private portion which is ready to be used for its intended purpose and on which some work is to be completed or corrected, where applicable

¹⁶ 2015 QCCA 644.



“end of the work on the private portions” means the date on which all the contractor’s work agreed upon in writing with the beneficiary and pertaining to his private portion is completed or, at the latest, the date of the end of the work on the common portions

[59] While no acceptance date was signed on the prescribed form, the Manager established the date of Acceptance on December 8, 2017.

[60] The prescribed “Pre-inspection Form” is not signed (and presented for signature), so there is no indication of “Date de fins des travaux” as such, while the Beneficiaries moved in on 27 December 2017.

[61] The Pre-inspection form contains the following:

Finally, during this inspection, the beneficiary or beneficiaries and the contractor shall agree on a deadline of no more than six (6) months from the date of the pre-acceptance inspection to perform this completion and corrective work.

[62] There is no document stating when is the date of the end of the work and no decision of the Manager to that effect.

[63] According to the email of 26 April 2018 by the Contractor (A-12, page 8), “you can use this email as acknowledgment that the list of repairs is received and workers are scheduled to come week of May 7th to 11th”, that period is five months after the date of December 8, 2017.

[64] Under article 116 of the *Regulation*, while he was not asked to fix the date of the end of work, the Tribunal concludes that the reasonable delay to be calculated under Article 27 (2) starts cannot start before May 11th, 2018.

[65] It is during that week that the repairs, object of the Beneficiaries’ claim, left the stains and hole(s) in the grout.

[66] The Beneficiaries notified the Manager on May 6th, 2018, less than a year after May 11th, 2019.

[67] Considering

[67.1] the decisions of the Court of Appeal of Quebec in above mentioned cases,

[67.2] that a reasonable delay for “poor workmanship” is different than for a “vice cache” or a “vice majeur”,

[67.3] the delay given to the Contractor to verify the extent of damages caused by the vice and to repair the vice is less important in the first case, while a latent defect, by definition, prevents the use of the good, and a major defect will cause the ruin of the good;

[67.4] the content of Article 27 of the Regulation, that states:

For the implementation of the guarantee for repairs to apparent defects or poor workmanship of the building, the beneficiary sends the claim in writing to the contractor and sends a copy to the manager **within a reasonable time after the date of the end of the work agreed upon at the time of acceptance;**



[67.5] that, based on Article 35.1, a year did not expire between the week of May 7-11 2018, when the Contractor made its repairs, and 6 May 2019, when the Beneficiaries filed their denunciation with the Manager,

the Arbitration Tribunal concludes that the denunciation of Point Nr. 4 was made during a reasonable delay.

Nr. 6 Scratched Front Door

[68] The Manager's decision reads as follow:

Nr. 6 Scratched Front Door: "Upon acceptance, the beneficiaries noticed that the entrance door had dents and openings on each side of the entryway, on the exterior side by the outdoor stairs. In the manager's opinion, this situation was visible upon acceptance."

[69] On the "Formulaire de dénonciation » (May 2019, A-6), the Beneficiaries wrote « Entrance door and exterior wall openings" : *major dents and significant alignment issues, need to get replaced [...] there are also two openings around on the two side of the stairs.*

[70] On 15 December 2018 (B-4), in their last contact with the Contractor, the Beneficiary sent an email to the Contractor, which contained the *list of open issues – Entrance door needs to get replaces (major dents and significant alignment issues)*

[71] At the hearing, the Beneficiary says:

[71.1] that at the Inspector's inspection, he showed: (1) dents, (2) cracks and (3) alignment of the door – they cannot close the door ;

[71.1.1] BUT there is no Manager's decision on the alignment;

[71.2] the alignment and the cracks did not exist at the time of the acceptance of the work, both the alignment and the cracks were discovered at the end of **Spring 2018**.

[72] As appear, from the Contractor's emails :

[72.1] dated April 26, 2018, (A-12, page 8), they were supposed to fix it during the week of May 7th to 11th (2018) ;

[72.2] dated July 2nd, 2018 (A-12 page 27), "left remaining will be the front door – and we are waiting for Atlanta to supply... should be before Construction holidays" ;

[72.3] dated September 24, 2018 (A-12 page 35), "doors are being replaced shortly – the supplier was supposed to be on-site today at Bobois... I'll let you know" ;

[72.4] dated September 30th, 2018 (A-12 page 33), "door supplier is back tomorrow and has finally ordered the replacement doors... will receive mid-October hopefully" ;

[72.5] dated November 24th, 2018 (A-12 page 29), "they gave me tentative date of 11th December now [...] but apparently doors are in" ;



[72.6] dated December 5th, 2018 (A-12 page 29) : “it is just replacement of the door 11th December is when they are coming to do it” ;

and the Contractor did not show up on 11th December, 2018 and the Beneficiaries filed their claim with the Manager on 6 May 2019, five months and three weeks plus few days afterwards.

[73] As appears from the email sent by the Beneficiary (Madam) (A-12, page 2):

in general, the reason we notified GCR in May 2019 was that we made multiple attempts to resolve the issue with Utopia and their general contractor and representative, and we were promised to have these issues resolved. However, the contractor was dismissed of the project in 2019 and we were no longer able to get a hold of Utopia and their representative which led us to proceeding with a claim with GCR.

[74] In an email sent on February 10th, 2020, the Beneficiary wrote the following, together with, in attachment, an invoice of \$125.00 of Atlanta (exhibit B-2):

3- Due to severe issues with the entrance door (item number 4) and water and cold air leaking inside the unit, we had to ask for a service call with Atlanta Aluminum, who is the original supplier that worked with Utopia, to take temporary measures on the entrance door. The main issues with the door are yet to be resolved, however, we wanted to share that information with the involved parties. A copy of invoice from Atlanta along with a picture that shows some of the remaining issues with the door are attached.

[75] At the hearing, the Beneficiary says that they learned at the 1st Quarter of 2019 that the Contractor left as all communications stopped with him.

[76] À l’audience, l’Inspecteur-conciliateur dit qu’on lui a montré l’alignement allégué, mais pour elle, il s’agissait aussi d’une question qui « reste loin des délais de dénonciation raisonnable ».

[77] En plaidoirie,

[77.1] les Bénéficiaires insistent qu’ils n’ont rien vu lors de leur emménagement, « there was snow, **they did not use the entrance door because of snow** » ;

[77.2] l’alignement et les « cracks », n’a été constaté qu’au printemps 2018.

Decision on Point 6

[78] The Beneficiaries’ demand is granted.

[79] Le soussigné a regardé le rapport de l’inspection du 8 décembre 2017 (A-11) et n’a pas vu de mention quant à cette porte, il ignore la base cette phrase dans la décision de l’Administrateur : *Upon acceptance, the beneficiaries noticed.*

[80] Le problème n’a pas été constaté vu les conditions hivernales, il s’agit d’une malfaçon non-apparente découverte dans l’année, non apparente vu la neige (pour rappel, les Bénéficiaires ont emménagé le 27 décembre) « they did not use the entrance door because of snow ».



[81] Enfin, vu l'article 35.1 du *Règlement*, vu les paragraphes [23] à [42] cités au long comme s'ils étaient répétés ici, la dénonciation écrite du 6 mai 2019 n'est pas une année après la fin du délai raisonnable de dénonciation d'une problématique constatée au printemps 2018 :

(Article 27 (3)) notice of which is given to the contractor and to the manager in writing **within a reasonable time following the discovery of the poor workmanship;**

(Article 35.1) **that the time for filing the claim or implementing the guarantee has been expired for more than one year.**

Nr. 7 Poorly installed bathroom sink cabinet

[82] On 15 December 2018 (B-4), in their last contact with the Contractor, the Beneficiaries sent an email to the Contractor, which contained the *list of open issues – Bathroom cabinet not installed properly on the wall. As a result, the counter is inclined, and the cabinet door does not close properly.*

[83] The Manager's decision reads as follow: "**Upon acceptance, the beneficiaries noticed** that the built-in cabinetry holding the bathroom sink was improperly installed and tilted toward the floor. In the manager's opinion, this situation was visible upon acceptance." (in French, « Dès la réception, les bénéficiaires ont constaté que le mobilier intégré supportant le lavabo de la salle de bain était mal installé et incliné vers le plancher. De l'avis de l'administrateur, cette situation était visible à la réception »)

[84] With respect, the evidence does not show that the beneficiaries noticed it upon acceptance.

[85] À l'audience, l'Inspecteur-conciliateur affirme que le problème était visible lors de l'inspection et que la situation n'a pas changé.

[86] Elle se base sur la photo contenue au rapport de pré-reception du 8 décembre 2017, par rapport à sa photo prise le 5 septembre 2019 (pièce A-17) « je vois la même chose, une légère inclinaison, l'inclinaison était déjà visible à la réception »,

[86.1] pour le lecteur qui n'a pas les photos devant lui/elle, les deux photos citées au paragraphe précédent ne sont pas prises dans le même angle pour conclure à un « avant » et « après ».

[87] Elle allègue que c'était déjà inclinée et que le scellant a séché.

[88] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire,

[88.1] elle répond « on picture of December 2017, you can see the *inclinement* »–

[88.2] elle pose une question au Bénéficiaire - do you see also that the window and the floors are not straight?" – ce à quoi répond le Bénéficiaire, qu'il ne voit pas cela.



[89] En plaidoirie, les Bénéficiaires insistent que le problème n'existait pas à la réception, ce problème n'est même pas mentionné à la liste de réparations à effectuer d'avril 2018, ce n'est qu'en **juillet 2018** qu'ils l'ont constaté.

Decision on Point 7

[90] The Beneficiaries' demand is granted.

[91] Avec égard,

[91.1] au rapport du 8 décembre 2017, il n'est écrit nulle part que quelqu'un a « noticed » le problème, comme écrit dans la décision de l'Administrateur;

[91.2] l'Inspecteur-conciliateur dit voir sur une photo datée du 8 décembre 2017, ce que ni l'inspecteur qui a procédé à l'inspection du 8 décembre a noté (il écrit « acceptable »), que ni les Bénéficiaires ne disent avoir vu et que ni le Tribunal d'arbitrage soussigné ne voit au rapport du 8 décembre.

[92] Le Tribunal d'arbitrage soussigné considère que si seulement un professionnel tel l'inspecteur-conciliateur peut voir sur une photo prise le 8 décembre 2017, ce que ni les Bénéficiaires n'ont vu avant juillet 2018, ni un inspecteur en décembre 2017 ni le Tribunal d'arbitrage soussigné peut voir, c'est que le problème n'était pas apparent à l'inspection, qu'il s'agit d'une malfaçon non-apparente.

[93] Les Bénéficiaires affirment avoir constaté cette problématique en juillet 2018.

[94] Enfin, vu l'article 35.1 du *Règlement*, vu les paragraphes [23] à [42] cités au long comme s'ils étaient répétés ici, la dénonciation écrite du 6 mai 2019 n'est pas une année après la fin du délai raisonnable de dénonciation d'une problématique constatée en juillet 2018 :

(Article 27 (3)) notice of which is given to the contractor and to the manager in writing **within a reasonable time following the discovery of the poor workmanship;**

(Article 35.1) **that the time for filing the claim or implementing the guarantee has been expired for more than one year.**

Nr. 9 Sump Pump Running

[95] This Point is different from all the others as the problem was discovered after the first year of coverage of the Plan de Garantie for poor workmanship, but within the three-year coverage for latent defect.

[96] The Beneficiaries **discovered in April 2019** that their Sump Pump was continuously running while there is no water to pump.

[97] They have to unplug it or else, it will continue to run for nothing.

[98] The Beneficiary says that the sump pump is not functioning properly and the motor might be burned.

[99] They complained by writing to the Manager for the 1st time in September 2019.



[100] Point 9 was rejected by the Manager because, while “this situation constitutes **poor workmanship but not a latent defect**” and it “meets the criteria of non-apparent poor workmanship”, it “was not discovered within the year following the acceptance of the building” and not covered by the Guarantee Plan;

During the month of May 2019, which was during the second year of the guarantee, the beneficiaries notices that the pump located in the basement, in the drainage water collection basin, was running continuously, even when the basin was empty. The manager’s opinion is that this situation constitutes poor workmanship but not a latent defect [...] However, our analysis of the file makes it clear that this non-apparent poor workmanship was not discovered with the year following acceptance of the building. Under the circumstances, due to the late discovery, namely more than one year after the acceptance of the building on December 8, 2017, the manager must dismiss the beneficiaries’ claim regarding point 9.

[101] À l’audience, l’Inspecteur conciliateur affirme ne pas avoir reconnu qu’il s’agissait d’un vice caché **car c’est un appareil qui nécessite un certain entretien et des ajustements, il faut nettoyer le bassin, s’assurer que la flotte est bien ajustée.**

[102] Elle ajoute qu’elle n’a aucune idée si des ajustements ont été faits, le fait que cet appareil cesse de fonctionner n’est pas un vice caché mais une malfaçon.

[103] Comme tout appareil mécanique, cela nécessite des ajustements.

[104] Si la pompe n’est pas vérifiée ou ajustée, le mécanisme d’urgence ne fonctionne pas.

[105] Un appareil qui fonctionne en continu nécessite un entretien.

[106] En contre-interrogatoire, elle affirme que la situation n’est pas anormale, « the pomp running continuously is not a latent defect ».

[107] Elle affirme que vu le peu de valeur de la problématique, \$300, ce ne peut pas être considéré comme un vice caché.

[108] Les Bénéficiaires affirment ne pas avoir reçu de manuel d’instructions.

[109] En contre-preuve,

[109.1] les Bénéficiaires affirment que l’Inspecteur-conciliateur n’a pas procédé à l’inspection de l’installation, elle n’avait demandé que de brancher l’appareil et rien d’autres ;

[109.1.1] le Tribunal d’arbitrage, qui a offert au procureur de l’Administrateur une contre-preuve à cet effet si ce dernier le souhaitait, conclut de la seule preuve dans ce dossier, qu’elle n’a pas touché à l’appareil, ni inspecté le bien comme tel autrement qu’en demandant son branchement et son débranchement.



[110] En plaidoirie,

[110.1] les Bénéficiaires plaident que :

[110.1.1] la problématique rencontre la définition du vice caché, cela ne pouvait pas être découvert et cela a un grand impact sur le bâtiment,

110.1.1.1. based on the definition of latent defect, it was working at the beginning, it cannot be detected, it has an impact on the building, no insurer will accept to insure a building with such a defect,

[110.1.2] l'Inspecteur-conciliateur à l'audience a contredit sa décision initiale, ne parlant plus de malfaçon mais de problème de maintenance, "she never mentioned in her report that it is a problem of maintenance" ;

[110.2] l'Administrateur plaide que les Bénéficiaires avaient un fardeau de preuve, soit que le vice affecte le bâtiment, et que l'Inspecteur-conciliateur a affirmé qu'il ne s'agissait que d'une malfaçon, un problème mineur qui ne coûterait que \$300 à régler.

Decision on Point 9

[111] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est accueillie.

Procès de novo

[112] Tout d'abord, l'arbitrage est un procès de novo.

[113] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*¹⁷ que l'arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel les Bénéficiaires et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

¹⁷ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphe [68] à [76].



[114] Notre ancien collègue Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*¹⁸ :

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. [...]

Présomption légale quant à la présence d'un vice caché

[115] L'article 27 du *Règlement* stipule que le Plan de garantie couvre la responsabilité de l'Entrepreneur pour vices cachés prévue par le Code Civil du Québec :

(4) repairs to latent defects within the meaning of article 1726 or 2103 of the Civil Code which are discovered within 3 years following acceptance, and notice of which is given to the contractor and to the manager in writing within a reasonable time following the discovery of the latent defects within the meaning of article 1739 of the Civil Code;

[116] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a déjà expliqué dans l'affaire *Pasqualina Racaniello et al. c. Développement Domont Inc. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*¹⁹, qu'en droit, il y avait une présomption légale en faveur du Bénéficiaire dans le « *cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumé, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément* » :

[98] C'est donc le régime du vice caché prévu au *Règlement* qui renvoie au Code civil qui s'applique.

[99] La présente décision porte sur le présent dossier qui concerne un vice caché.

[100] L'Entrepreneur, entreprise spécialisée dans la construction de bâtiments résidentiels, est un vendeur professionnel au sens de l'article 1729 C.c.Q. quand il vend un bâtiment résidentiel qu'il a lui-même construit²⁰.

[101] Dans le présent dossier, l'Entrepreneur et l'Administrateur qui le cautionne, font face à la présomption de responsabilité de l'article 1729 C.c.Q. vu la manifestation rapide du vice suite à l'installation du caniveau, qui se lit comme suit :

1729. En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du

¹⁸ *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre, paragraphe [130].

¹⁹ CCAC S19-051001-NP, 7 octobre 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

²⁰ *Morin c. Constructions Robert Bernard inc.* 2018 QCCQ 9882 (Hon. Christine Brunet, j.c.q.) citant *Girard c. Développement du lac Hamelin inc.*, 2008 QCCS 3440, [2008] R.L. 388 (C.S.), par. 98 (citant, avec approbation, « [I] réputé auteur Denys-Claude Lamontagne », lequel affirme : « [...] le promoteur immobilier qui aliène un immeuble ou le pharmacien qui vend des cachets peuvent être considérés comme des vendeurs professionnels. »); Jacques Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 2013, p. 228 (par. 691 et 692).



bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

[102] La présomption de responsabilité s'applique à l'Entrepreneur dont les obligations sont cautionnées par l'Administrateur en vertu du *Règlement* :

[102.1] dans l'affaire *SDC 130 Marcel-R. Bergeron et Gelcon Inc. et Raymond Chabot, Administrateur provisoire inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris Inc.*²¹, notre collègue Michel A. Jeannot écrit :

Sous principe directeur

[12] Le Code civil du Québec prévoit l'existence d'un vice au moment où la vente est présumée lorsque le volet fonctionnel ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce. Cette présomption est repoussée si le défaut est dû à la mauvaise utilisation du bien par l'acheteur (article 1729 C.c.Q.);

[102.2] dans l'affaire *Syndicat de copropriété le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²², notre collègue Jean Philippe Ewart écrit :

[64] On aura reconnu que l'on réfère à la présomption de connaissance du vendeur (applicable dans les circonstances à l'Entrepreneur) de l'art. 1729 C.c.Q.;

[102.3] dans l'affaire *Syndicat de la copropriété 3616-3639 Evelyn c. 9084=1529 Québec Inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* notre collègue Jean Morissette écrit ²³ :

[55] [...] À cela s'ajoute la présomption de l'existence d'un vice caché, lorsque la détérioration du bien survient prématurément (art. 1729 C.c.Q.) lors d'une vente par un professionnel, ce qui est le cas en l'espèce et ce certain devoir d'informer, à titre de spécialiste, son client;

[102.4] enfin, la Cour supérieure écrit en 2018 dans l'affaire *Station Mont-Tremblant c. Syndicat des copropriétaires Panache (bâtiments 5 à 6)*²⁴ :

[59] Conséquemment, bien que les deux recours reposent sur l'existence d'un défaut de construction, il n'y a pas de risque de jugements contradictoires en raison des présomptions de responsabilité en faveur des bénéficiaires qui simplifient le déroulement

²¹ *SDC 130 Marcel-R. Bergeron et Gelcon Inc. et Raymond Chabot, Administrateur provisoire inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris Inc* SORECONI 162502001, 19 juillet 2017, Michel A. Jeannot, arbitre.

²² *Syndicat de copropriété le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S09-240701-NP, 12 mai 2011, Jean Philippe Ewart, arbitre.

²³ *Syndicat de la copropriété 3616-3639 Evelyn c. 9084-1529 Québec Inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* GAMM 2011-12-012, 2 avril 2012, Jean Morissette, arbitre.

²⁴ 2018 QCCS 1390 (Hon. Robert Castiglio, j.c.s.).



de l'instance en arbitrage comme le confirme la Cour d'appel dans la décision *Lavigne c. 6040993 Canada inc.* :

« [59] L'existence du vice au moment de la vente sera présumée dans le cadre du recours des requérants portant sur la garantie de qualité du vendeur vu l'article 1729 C.c.Q. qui précise qu'en « cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumé, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément [...] »²⁵.

[103] En 2018, la Cour d'appel a jugé dans l'arrêt *Demilec inc. c. 2539-2903 Québec inc.*²⁶:

[43] Selon l'article 1726 du Code civil du Québec, le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que les biens qu'il vend sont exempts de vices cachés. Comme nous l'avons vu, l'article 1729, qui concerne le vendeur professionnel, prévoit que l'existence d'un vice est présumée lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément en comparaison avec des biens de même espèce.

[44] Dans la mesure où l'acheteur établit que : (1) il a acquis le bien d'une personne tenue à la garantie du vendeur professionnel; et (2) le bien s'est détérioré prématurément par rapport à un bien identique ou de même espèce, cette disposition établit une **présomption de responsabilité** contre le fabricant à l'égard des vices cachés[16]²⁷.

[45] Plus précisément, il s'agit d'une triple présomption réfragable en faveur de l'acheteur de : (1) l'existence d'un vice; (2) l'antériorité du vice par rapport au contrat de vente; et (3) du lien de causalité unissant le vice à la détérioration ou au mauvais fonctionnement du bien[17]²⁸.

[46] Le vendeur professionnel ne peut s'exonérer que s'il démontre que le mauvais fonctionnement ou la détérioration prématurée du bien résulte d'une **mauvaise utilisation** du bien par l'acheteur, **de la faute d'un tiers** ou encore de la force majeure[18]²⁹.

[104] Sur la faute du tiers, bien que cette question soit académique dans le présent dossier vu l'absence de preuve prépondérante quant à la faute du tiers (voir la section suivante), voici ce que Karim³⁰ écrit à son sujet :

1474. La faute d'un tiers doit également être extérieure à la volonté de l'intervenant en construction, imprévisible et irrésistible^{2449 31}. Ce tiers ne doit

²⁵ 2016 QCCA 1755.

²⁶ 2018 QCCA 1757.

²⁷ [16] *CNH Industrial Canada Ltd. c. Promutuel Verchères, société mutuelle d'assurances générales*, 2017 QCCA 154 (CanLII), paragr. 30.

²⁸ [17] *CNH Industrial Canada Ltd. c. Promutuel Verchères, société mutuelle d'assurances générales*, 2017 QCCA 154 (CanLII), paragr. 28-30.

²⁹ [18] Code civil du Québec, article 1729; *CNH Industrial Canada Ltd. c. Promutuel Verchères, société mutuelle d'assurances générales*, 2017 QCCA 154 (CanLII), paragr. 32, 34.

³⁰ *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3e éd. (2015), page 599 et 600.

³¹ *Éthier c. Poulin-Lefebvre*, AZ-86033062, [1986] R.D.I. 761 (C.P.); *Valcourt c. La Pocatière (Ville de)*, AZ-51032868, J.E. 2014-184, 2013 QCCQ 15965; J.-L. BAUDOUIN et P.-G. JOBIN, *Les obligations*, 7^e



pas être une partie au contrat ni une personne qui participe aux travaux de construction^{2450 32}. Les critères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité sont fondamentaux et doivent être remplis dans l'acte commis par le tiers et, ce, pour les mêmes raisons qu'en cas de force majeure, car le fait d'un tiers est assimilé à une force majeure^{2451 33}.

[112] Il ne suffit pas pour l'Entrepreneur de soulever le doute raisonnable pour la première fois vingt (20) mois après une première réclamation par un simple dessin lors de l'audience, il devait prouver la faute du tiers vu la présomption, ce qu'il n'a pas réussi à faire.

[117] Dans l'affaire *2949-6106 Québec inc. c. Midcon Industries Inc. (Quickstyle Industries Inc.)*³⁴, la Cour supérieure énonce les règles énoncées au *Code civil du Québec* qui s'appliquent dans un cas, tel celui en l'instance, pour conclure :

[32] Pour se prévaloir de cette présomption d'antériorité, l'acheteur doit démontrer la **détérioration objective prématurée** du bien.

[33] Une fois cette preuve faite, il y a un renversement du fardeau de preuve vers le vendeur, le fabricant ou l'intermédiaire de vente qui doit alors prouver, selon la balance des probabilités, que la perte du bien est due à l'un des moyens de défense pouvant repousser la présomption applicable.

[34] **La preuve** que la détérioration prématurée du bien découle de la mauvaise utilisation ou de la mauvaise installation du bien par l'acheteur permet d'écarter la présomption.

[118] La Cour d'appel a approuvé les motifs de cette dernière décision dans l'arrêt *Midcon Industries Inc. (Quickstyle Industries Inc.) c. 2949-6106 Québec inc.*³⁵ :

(1) Fardeau de preuve

[3] L'appelante reproche à la juge d'avoir erré en droit en lui imposant un fardeau trop lourd pour repousser la présomption de l'article 1729 C.c.Q. La juge se serait méprise, notamment au paragraphe [137] de ses motifs, en exigeant de l'appelante « de traiter de tous les aspects et de répondre à toutes les questions », de même qu'en lui imposant de « prouver la faute de la demanderesse et d'établir que cette faute a causé les problèmes de délamination et de fendillement ».

[4] L'appelante se trompe en proposant une lecture hors contexte d'un paragraphe isolé du jugement.

éd., par P.-G. JOBIN avec la coll. de N. VÉZINA, n° 851, p. 1062; V. KARIM, *Les obligations*, vol. 1, n°s 3221 et suiv., pp. 1380 et suiv.

³² *Sarrazin c. Bourdages*, AZ-77021056, [1977] C.S. 188; *Lalonde c. J.E. Duhamel*, AZ-82021095, J.E. 82-327, [1982] C.S. 209.

³³ Art. 1470 al. 2 C.c.Q.; voir à cet effet: J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, vol. 1, n°s 1-730, p. 750-751; J.-L. BAUDOIN et P.-G. JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., par P.-G. JOBIN avec la coll. de N. VÉZINA, n° 851, p. 1062; V. KARIM, *Les obligations*, vol. 1, n°s 3238-3244, pp. 1388-1391.

³⁴ 2014 QCCS 1879 (Marie-France Courville, j.c.s.).

³⁵ 2015 QCCA 1917.



[5] D'abord, quant à l'exigence de traiter de l'ensemble des aspects, on peut, au mieux, considérer que la juge use d'un langage fort. Mais cela est loin d'être suffisant pour démontrer que son appréciation du critère est erronée. Il appert plutôt de l'ensemble de ses motifs que la juge met correctement en œuvre la présomption du vice de fabrication énoncée à l'article 1729 C.c.Q., en fonction de la prépondérance des probabilités. [...] **Ce fardeau de preuve, rappelons-le, exige davantage que la simple possibilité d'un fait exonératoire**, il implique que l'existence de ce fait soit plus probable que son inexistence. La juge n'a commis aucune erreur de droit à cet égard.

[6] Quant à l'exigence de démontrer une faute causale attribuable à l'acheteur, il y a lieu encore une fois de la replacer en contexte. La juge n'expose pas, au paragraphe [137], le cadre juridique applicable; elle énonce uniquement la conclusion à laquelle elle en vient au terme de son analyse de la théorie de la cause soumise par l'appelante. **C'est plutôt aux paragraphes [27] à [34] de ses motifs, que la juge procède à un énoncé du droit ayant trait à la présomption de l'article 1729, énoncé que l'appelante elle-même reconnaît dans son mémoire être conforme à la jurisprudence. (nos soulignés)**

[7] Il est reconnu, depuis l'arrêt de la Cour suprême dans *ABB inc. c. Domtar*, que la présomption de l'article 1729 C.c.Q. peut être réfutée par la preuve d'une « faute causale de l'acheteur ou d'un tiers ou encore la force majeure ». L'analyse par la juge du droit applicable est conforme à cet enseignement. Ses motifs font ressortir que, sur la base de la preuve au dossier, elle n'a conclu ni à une faute de l'acheteur ou d'un tiers ni à la force majeure.

La preuve à l'audience

[119] La décision de l'Administrateur qui est portée en arbitrage, est à l'effet qu'il y a malfaçon.

[120] À l'audience, l'Inspecteur ajoute que c'est vu que la valeur du défaut est d'environ \$300 qu'elle a jugé que c'est une malfaçon et non un vice caché.

[121] Le procureur plaide, la valeur est de \$300 donc ce n'est pas un vice caché.

[122] Toutefois, il y a absence totale de preuve quant à ce qui est ce problème dont la valeur aurait \$300.

[123] Qui plus est, la preuve à l'audience est que, comme inspection du bien, le mot « inspection » étant celui indiqué au *Règlement* (article 34 (4) : (4) *within 15 days after the expiry of the period granted to the contractor in paragraph 3, the manager shall carry out an inspection on the premises*), l'Inspecteur-conciliateur n'a demandé que le branchement et le débranchement de la pompe, sans autre inspection.

[124] À l'audience, l'Inspecteur conciliateur affirme ne pas avoir reconnu qu'il s'agissait d'un vice caché **car c'est un appareil qui nécessite un certain entretien et des ajustements, il faut nettoyer le bassin, s'assurer que la flotte est bien ajustée.**

[125] Rien dans la preuve à l'audience ne justifie le changement de base du rejet de la réclamation, pour passer de malfaçon à manque de maintenance.



[126] Cette opinion ne lie pas le Tribunal d'arbitrage qui préside un procès de novo.

[127] Toute conclusion doit être basée sur des éléments de preuve.

[128] En présence d'une présomption de la présence d'un vice caché, il ne suffit pas d'énumérer des éléments possibles pour soulever le doute raisonnable.

[129] Comme le dit la Cour d'appel, *Ce fardeau de preuve, rappelons-le, exige davantage que la simple possibilité d'un fait exonératoire*, en présence d'une pompe qui ne fonctionne plus.

[130] La simple affirmation, qui n'est pas accompagnée des éléments précis constatés sur place après une inspection, basée sur la mise en prise électrique, qu'il y a eu un défaut d'entretien et un mauvais ajustement, que le problème est un problème à \$300.00 mais sans mentionner quel est le problème à \$300, ne suffit pas à renverser le fardeau de preuve de l'Entrepreneur et de sa caution, l'Administrateur.

[131] Pour toutes ces raisons, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est accueillie.

Nr. 10 Misadjusted Laundry Room Doors

[132] The Manager's decision reads as follow: "During winter 2017-2018, which was during the first year of the guarantee, the beneficiaries noticed that the doors were misadjusted".

[133] Les Bénéficiaires affirment que ces portes n'étaient pas installées lors de l'inspection du 8 décembre 2017.

[134] On 15 December 2018 (B-4), in their last contact with the Contractor, the Beneficiary sent an email to the Contractor, which contained the *list of open issues* – Laundry room door on the left side is loose and needs to get fixed. The door on the right is very difficult to close and open.

Decision on Point 10

[135] Vu l'article 35.1 du *Règlement*, vu les paragraphes [23] à [42] cités au long comme s'ils étaient répétés ici, la dénonciation écrite du 6 mai 2019 n'est pas une année après la fin du délai raisonnable de dénonciation d'une problématique constatée au cours de l'hiver 2017-2018 :

(Article 27 (3)) notice of which is given to the contractor and to the manager in writing **within a reasonable time following the discovery of the poor workmanship;**

(Article 35.1) **that the time for filing the claim or implementing the guarantee has been expired for more than one year.**

[136] Vu l'admission de l'Administrateur à l'effet qu'il s'agit d'une malfaçon si le Tribunal en venait à la conclusion que le délai de dénonciation est respecté, le Tribunal déclare qu'il s'agit d'une malfaçon couverte par l'Administrateur, à faire corriger.



Nr. 11 Noisy Plumbing

[137] The Manager's decision read as follow: "During the month of May 2018, which was during the first year of the guarantee, the beneficiaries noticed that they heard water flowing into the drain through the downtake pipe located in their bedroom wall when the neighbours used the plumbing fixtures.

[138] At the hearing, the Beneficiary says that when the neighbour flushes the water, they hear tik tok for 30 minutes.

[139] They discovered the problem during the winter of 2018, as they slept first in the basement.

[140] They complained by writing to the Contractor in April 2018.

[141] In the week of 7 -11 May 2018, the Contractor injected an insulation material in the wall to reduce the noise, but it did not correct the problem.

[142] On 8 July 2018 (A-12 page 6), the Beneficiary wrote to the Contractor that the noise problem had not been fixed: "we are still having problem with the drain pipe that passes through the bedroom wall. [...] The sound of water very annoying and wakes up in the middle of the night if our neighbour upstairs uses their bathroom".

[143] As appear from the Beneficiary's email sent on 14 October 2018 (A-12 page 32), the Beneficiary wrote:

Just checking to see if you got a chance to talk to Sam about our open issues. We talked to him last week about the drain pipe issue in the bedroom and he said he was going to check with his plumber.

Just so I illustrate how loud it can get, it's 11:20 pm now, my neighbour is doing her laundry and I can clearly tell [...] Yet this is not the loudest it can get)

[144] As appear from the Contractor's email sent in reply on 15 October 2018 (A-12 page 31) "At this point I think it would be best that you open a file with GCR as there is nothing more the builder can do for the noise... open a file with GCR and see if there is anything they can do."

[145] On 15 December 2018 (B-4), in their last contact with the Contractor, the Beneficiary sent an email to the Contractor, which contained the *list of open issues* – Noisy Plumbing in the bedroom: the drain pipe from the unit above which passes through the bedroom wall makes a very loud noise every time the water is drained. This seems to be a plumbing problem as Sam tried to inject insulation material inside the wall in May, but the issue is still not resolved.

[146] By email dated 27 May 2020, the Beneficiaries filed an expert report and requested if it could be filed without the presence of the expert or if his presence was necessary :

We would like to add the attached document which was provided by a plumbing expert regarding the "noisy plumbing" issue (item #11 on GCR's decision). The 3rd party who provided the attached document is Paul Pester at Plomberie Soltech and has agreed to have his contact information



provided in case any confirmation is required or his opinion is needed during the arbitration. Please advise if we need to provide his contact information.

[147] On the same date, the Manager's attorney replied:

Ma cliente ne requerra pas la présence de l'auteur du rapport à l'audition.

[148] This report, prepared by Plomberie Chauffage Soltech, dated 22 May 2020, says

“Inspection visuelle de la tuyauterie. Nous avons remarquer du bruit dans la tuyauterie de la chambre à coucher. Le drain craque lorsque le voisin du haut utilise la salle de bain le bruit est causé par la dilatation du drain. Les trous où passe le drain doivent être trop serrés, ce qui créé du bruit./Le bruit « tok,tok » n'est pas normal dans la tuyauterie de drainage, le tuyau est trop serré dans le sleeve. Nous recommandons aussi l'isolation de celui-ci « acoustic drain » afin de ne plus entendre l'eau couler dans la tuyauterie.

[149] À l'audience l'Inspecteur-conciliateur reconnaît qu'on entend l'eau du voisin qui coule, qu'il s'agit bien d'une partie privative, qu'il y a là un problème.

Decision on Point 11

[150] Vu l'article 35.1 du *Règlement*, vu les paragraphes [23] à [42] cités au long comme s'ils étaient répétés ici, la dénonciation écrite du 6 mai 2019 n'est pas une année après la fin du délai raisonnable de dénonciation d'une problématique constatée au cours de l'hiver 2017-2018 :

(Article 27 (3)) notice of which is given to the contractor and to the manager in writing **within a reasonable time following the discovery of the poor workmanship;**

(Article 35.1) **that the time for filing the claim or implementing the guarantee has been expired for more than one year.**

[151] Vu l'admission de l'Administrateur à l'effet qu'il s'agit d'une malfaçon si le Tribunal en venait à la décision que le délai de dénonciation est respecté, le Tribunal déclare qu'il s'agit d'une malfaçon couverte par l'Administrateur, à faire corriger.

Nr. 13 Intermittent Odours

[152] The Manager's decision reads as follow: “During the month of May 2018, which was during the first year of the guarantee, the beneficiaries intermittently smelled nauseating odours in the bathroom and the basement after **using the washing machine or the shower** ... The beneficiaries said that they discovered [...] the situation reported in point 13 in August 2018. The manager was informed in writing of the existence of these situations for the first time on May 6, 2019. [...] the Regulation [...] stipulate that poor workmanship, latent defect or major claims, depending on the case, must be reported by means of written notice to the contractor and the manager within a reasonable amount of time after their discovery [...] it appears the time take to report the issues exceeds what is reasonable. For this reason, the manager dismisses the beneficiaries” claims.

[153] At the hearing, the Beneficiary says that he discovered the intermittent odours in late August 2018.



- [154] The Beneficiary sent an email to the Contractor on 28 August, 2018 (A-12 page 16): “There has been a strange smell in the past few days, mainly coming from the right side of toilet bowl, which we cannot figure out what’s causing it. We have been cleaning in disinfecting the bathroom but the smell does not go away. I am concerned that there is a leak or broken part somewhere that is causing it. Any thoughts on what else we can do/check”.
- [155] On 15 December 2018 (B-4), in their last contact with the Contractor, the Beneficiary sent an email to the Contractor, which contained the *list of open issues* – Bathroom Plumbing issue: Intermittent smell in the bathroom around the toilet bowl **after using the laundry** (our underlines)
- [156] The Tribunal notes that in December 2018, only “after using the laundry” was mentioned.
- [157] The smell comes once a year for few days.
- [158] It came back in Spring 2019.
- [159] It came back in May 2020.
- [160] It is now gone.
- [161] The cross examination concerned the fact that they have a front-loading washing machine.
- [162] À l’audience, l’Inspecteur-conciliateur affirme que souvent, les machines à laver avec des appareils à haute efficacité, la pompe vide le siphon de la laveuse, la pression est tellement forte que ça vide le siphon, il s’agit de remettre de l’eau dans le siphon.

Decision on Point 13

- [163] Vu l’article 35.1 du *Règlement*, vu les paragraphes [23] à [42] cités au long comme s’ils étaient répétés ici, la dénonciation écrite du 6 mai 2019 n’est pas une année après la fin du délai raisonnable de dénonciation d’une problématique constatée au cours de l’hiver 2017-2018 :
- (Article 27 (3)) notice of which is given to the contractor and to the manager in writing **within a reasonable time following the discovery of the poor workmanship;**
 (Article 35.1) **that the time for filing the claim or implementing the guarantee has been expired for more than one year.**
- [164] For this point, no decision was rendered by the Manager on the existence or not of poor workmanship.
- [165] For this point, at the hearing, the Manager’s attorney did not, contrary to Points 10 and 11, admit the poor workmanship or stated that the undersigned Tribunal did not have to return the file to the Manager.
- [166] Moreover, while the Inspecteur-Conciliateur at the hearing verbally stated that it was a problem caused by high efficiency washing machine that empties the siphon, the Beneficiaries said that it was the first time they heard that,



[166.1]applying the principle of natural justice, the Tribunal cannot conclude in this decision on the existence or not of poor workmanship, the Tribunal is obliged to return the file to the Manager for a decision on the merits of this point to allow the Beneficiaries to submit their proof, if any.

[167]The Tribunal has to return the file to the Manager for the issuance by her (the Inspecteur-Conciliateur) of a new decision concerning the claim of the Beneficiaries on Point 13, based on the merits of the file, within a period of 60 days.

[168]Applying the principle of fairness, the Tribunal adds the following.

[169]The Beneficiaries know since the hearing what is the position of the Manager as to the cause (according to the Manager) of these intermittent odours, and the Tribunal will request them, as a matter of courtesy, to inform the Manager within fifteen days if they want to withdraw their claim on this point, being understood that:

[169.1]this request of the Tribunal is not the expression of its opinion on the merits and cannot be interpreted as the expression of an opinion, the Tribunal having no opinion,

[169.2]if the Manager receive no news from the Beneficiaries, the conclusion will be that the Beneficiaries wish to continue their claim and a new decision will have to be rendered on the merits.

[170]Quant aux autres points, la preuve est concluante que l'Entrepreneur n'est pas en mesure d'effectuer les travaux correctifs si le soussigné le lui ordonnait, et qu'il convient que l'ordonnance d'effectuer les travaux soit faite directement à l'Administrateur du Plan de Garantie comme caution des obligations de l'Entrepreneur.

FEES

[171]L'article 123 du *Règlement* stipule :

123. Arbitration fees are shared equally between the manager and the contractor where the latter is the plaintiff. Where the plaintiff is the beneficiary, those fees are charged to the manager, unless the beneficiary fails to obtain a favourable decision on any of the elements of his claim, [...]

[172]As the Beneficiaries obtained a favourable decision on at least one element of their claim, the Arbitration fees will be charged to the Manager.

[173]Article 124 states:

124. The arbitrator shall, where applicable, decide on the amount of reasonable fees for a relevant expert's opinion to be reimbursed by the manager to the plaintiff where the latter wins the case in whole or in part.

[174]Beneficiaries request that this Tribunal order the reimbursement of their expert fees.



[175] They filed an expertise by writing, by Plomberie Chauffage Soltech, dated 22 May 2020.

[176] The costs : 140\$ (160.97\$ with the taxes).

[177] On the basis of Article 124 of the Regulation, accept the Beneficiaries' demand to that effect.

CONCLUSION

[178] **FOR THESE REASONS, THE ARBITRATION TRIBUNAL:**

[179] On:

[179.1] Nr. 4 Damaged Ceramic ;

[179.2] Nr 6 Scratched Front Door ;

[179.3] Nr 7 Armoire du lavabo de la salle de bain mal installée ;

[179.4] Nr. 9 Sump Pump Running ;

[179.5] Nr. 10 Misadjusted Laundry Area Doors ; AND

[179.6] Nr. 11 Noisy Plumbing ;

[179.6.1] **GRANTS** the Arbitration Application on these points ;

[179.6.2] **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, à faire effectuer les travaux correctifs quant à ces points selon la règle de l'art et l'obligation de résultat, dans les soixante jours de la présente décision ;

[179.7] Nr. 13 Intermittent Odours :

[179.7.1] **GRANTS** in part the Arbitration Application ;

[179.7.2] **DECLARES** that the claim was filed with the Manager in accordance with the *Regulation* ;

[179.7.3] **RETURNS** the file to the Manager for the issuance of a new decision concerning the claim of the Beneficiaries, based on the merits of this Point, within a period of 60 days ; and

[179.7.4] **REQUESTS** the Beneficiaries to inform the Manager by email if they have the intention to withdraw their claim on this Point now that they know the position of the Manager verbally expressed during the hearing, at the latest on Tuesday, August 18, 2020, at 17:00, being understood that :

179.7.4.1. if the Manager receives no news from the Beneficiaries, the conclusion will be that the Beneficiaries wish to continue their claim and a new decision on the merits will have to be rendered.



[180] **CONDEMNS** the Manager to reimburse the Beneficiaries the amount of 160.97\$ (140\$ with the taxes) within thirty days after this decision ;

[181] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[182] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 3 août 2020



**ROLAND-YVES GAGNÉ,
ARBITRATOR**

Autorités citées :

Huard et Constructions Berchard et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc. Soreconi 192102001, 10 juillet 2019, Roland-Yves Gagné arbitre.

Giguère c. Construction Duréco inc. 2019 QCCA 2179.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4^e édition.

Hélène Sommereyns c. 7802471 Canada Inc. et La Garantie de construction résidentielle (GCR)CCAC S17-102201-NP, 30 octobre 2018, Yves Fournier, arbitre.

Claude Dion Entreprise Inc. c. SDC du 2587-2593, Boul. Bastien et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) Soreconi 162511002, 1^{er} juin 2017, Luc Chamberland, arbitre.

Danielle St-Gelais c. 9180-5028 Québec Inc. et La Garantie Abritat Inc GAMM 2011-11-010, 26 juin 2013, Jean Morissette, arbitre.

Marie-Ève Lévesque et al. et Sebecam Rénovations Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc CCAC S11-120602-NP, 27 février 2012, Alcide Fournier, arbitre.



9222-7529 Québec Inc. c. Marie-Christine Cayer et al. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Garantie habitation du Québec inc. c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).

Procureur général c. Du 2019 QCCA 2076.

Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale), [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).

Garantie de construction résidentielle (GCR) c. De Andrade 2020 QCCS 1067 (Marie-Claude Armstrong, j.c.s.); requête pour permission d'en appeler sur l'impact du Règlement sur les projets d'auto-construction accordée le 18 juin 2020 MVP Rénovation (2009) inc. c. Garantie de construction résidentielle (GCR) 2020 QCCA 809.

Ulric Rousseau c. 9253-5400 Québec Inc. et PricewaterhouseCoopers CCAC S16-112001-NP, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Joyal inc. c. CNH Canada Ltd 2014 QCCA 588.

Immeubles Bernadet inc. c. Kerzérho 2015 QCCA 644.

9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc., SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre.

Pasqualina Racaniello et al. c. Développement Domont Inc. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) CCAC S19-051001-NP, 7 octobre 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Morin c. Constructions Robert Bernard inc. 2018 QCCQ 9882 (Christine Brunet, j.c.q.)

Girard c. Développement du lac Hamelin inc., 2008 QCCS 3440, [2008] R.L. 388 (C.S.).

Jacques Deslauriers, Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service, 2^e éd., Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 2013.

SDC 130 Marcel-R. Bergeron et Gelcon Inc. et Raymond Chabot, Administrateur provisoire inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc SORECONI 162502001, 19 juillet 2017, Michel A. Jeannot, arbitre.

Syndicat de copropriété le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S09-240701-NP, 12 mai 2011, Jean Philippe Ewart, arbitre.



Syndicat de la copropriété 3616-3639 Evelyn c. 9084-1529 Québec Inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc GAMM 2011-12-012, 2 avril 2012, Jean Morissette, arbitre.

Station Mont-Tremblant c. Syndicat des copropriétaires Panache (bâtiments 5 à 6) 2018 QCCS 1390 (Robert Castiglio, j.c.s.).

Lavigne c. 6040993 Canada inc. 2016 QCCA 1755.

Demilec inc. c. 2539-2903 Québec inc. 2018 QCCA 1757.

CNH Industrial Canada Ltd. c. Promutuel Verchères, société mutuelle d'assurances générales, 2017 QCCA 154.

Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, 3e éd. (2015).

Éthier c. Poulin-Lefebvre, AZ-86033062, [1986] R.D.I. 761 (C.P.).

Valcourt c. La Pocatière (Ville de), AZ-51032868, J.E. 2014-184, 2013 QCCQ 15965.

Sarrazin c. Bourdages, AZ-77021056, [1977] C.S. 188.

Lalonde c. J.E. Duhamel, AZ-82021095, J.E. 82-327, [1982] C.S. 209.

J.-L. Baudouin et P. Deslauriers, *La responsabilité civile*, vol. 1,

J.-L. Baudouin et P.-G. Jobin, *Les obligations*, 7^e éd.,

V. Karim, *Les obligations*, vol. 1,

2949-6106 Québec inc. c. Midcon Industries Inc. (Quickstyle Industries Inc.) 2014 QCCS 1879 (Marie-France Courville, j.c.s.).

Midcon Industries Inc. (Quickstyle Industries Inc.) c. 2949-6106 Québec inc. 2015 QCCA 1917.

