

ARBITRAGE
En vertu du *Règlement sur le plan de garantie*
des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA

Province du Québec

District de : Montréal/Québec...

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie : 8130
N° dossier GAJD: 20220711

Entre

Tara Ashley Pagliuca & Martin Chi-Tsun So

Bénéficiaires

Et

Bena Construction Inc.

Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE
(DÉCISION SUR MOYENS DÉCLINATOIRES)

Arbitre :

Mtre. Daniel S. Drapeau - GAJD

Pour les bénéficiaires : Madame Tara Ashley Pagliuca & Monsieur Martin Chi-Tsun So

Pour l’entrepreneur : Monsieur Chaker Hassani

Pour l’administrateur : Mtre. Marc Baillargeon

Date(s) d’audience : Sur représentations écrites

Lieu d’audience : Sur représentations écrites

Date de la décision : 10 mai 2023

1. PARTIES	2
2. CHRONOLOGIE	3
3. INTRODUCTION	4
4. MANDAT & COMPÉTENCE	4
5. LES REPRÉSENTATIONS DES PARTIES	4
6. POINT EN LITIGE	5
7. BÉNÉFICE DU DOUTE ACCORDÉ AUX BÉNÉFICIAIRES	5
8. PREMIER MOYEN DÉCLINATOIRE (NON-COUVERTURE PAR LE PLAN DE GARANTIE)	6
9. DEUXIÈME MOYEN DÉCLINATOIRE (DÉNONCIATION HORS DÉLAIS PRÉVUS AU RÈGLEMENT)	10
9.1. DATES PERTINENTES	18
9.2. TEXTE DE LOI APPLICABLE	19
9.3. JURISPRUDENCE SUR LE CARACTÈRE RAISONNABLE D’UN DÉLAI	19
9.4. ANALYSE	20
10. COÛTS	23
11. DÉCISION	25

1. PARTIES

BÉNÉFICIAIRES: Tara Ashley Pagliuca & Martin Chi-Tsun So
20, rue du Porc-Épic
Gatineau (Québec)
J9J 2L9

ENTREPRENEUR: Bena construction inc.
117, rue Front - bureau 200
Gatineau (Québec)
J9H 5S9

ADMINISTRATEUR: La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
4101 rue Molson
3^e tage
Montréal (Québec)
H1Y 3L1

2. CHRONOLOGIE

- 13 avril 2021: Réception du bâtiment
- 5 octobre 2022: Décision de l'Administrateur
- 8 novembre 2022: Réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage de la part des Bénéficiaires
- 8 novembre 2022: Désignation de l'arbitre par GAJD
- 5 décembre 2022: Réception par le Tribunal du cahier des pièces de l'Administrateur
- 12 décembre 2022: Réception par le Tribunal du cahier des pièces des Bénéficiaires
- 10 février 2023: Conférence préparatoire
- 23 février 2023: Réception par le Tribunal des représentations écrites et de la jurisprudence de l'Administrateur sur moyen déclinatoire (non-couverture par le Plan de garantie);
- 2 mars 2023: Réception par le Tribunal des représentations écrites et de la jurisprudence des Bénéficiaires sur moyen déclinatoire (non-couverture par le Plan de garantie);
- 15 mars 2023: Réception par le Tribunal des représentations écrites de l'Administrateur sur la date de réception et la date de la dénonciation;
- 31 mars 2023: Réception par le Tribunal des représentations écrites des Bénéficiaires sur moyen déclinatoire (dénonciation hors des délais prévus au *Règlement*)
- 12 avril 2023: Réception par le Tribunal des représentations écrites des Bénéficiaires sur moyen déclinatoire (dénonciation hors des délais prévus au *Règlement*)

- 18 avril 2023: Réception par le Tribunal des représentations écrites des Bénéficiaires sur moyen déclinatoire (dénonciation hors des délais prévus au *Règlement*)
- 8 mai 2023 Décision

3. INTRODUCTION

1. La propriété visée est de type unifamilial et sise au 20, rue du Porc-Épic, Gatineau (Québec).
2. Compte tenu des moyens déclinatoires, soit la mésentente contractuelle et dénonciation hors des délais prévus au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* RLRQ, c. B-1.1, r. 8 (le « *Règlement* »), soulevés par l'Administrateur suite à la Conférence préparatoire, il a été décidé de traiter ceux-ci avant de procéder plus avant (s'il y a lieu) dans cette affaire, par mesure d'économie de justice.

4. MANDAT & COMPÉTENCE

3. Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement*, par nomination de Madame Sonia de Lafontaine le 8 novembre 2022, laquelle a été remplacée par le soussigné le 7 décembre 2022, le tout de suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie prévu au *Règlement* (le « **Plan de garantie** ») visé par les présentes relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires en date du 7 novembre 2022.
4. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal a été dès lors confirmée.
5. Comme il l'a été mentionné dans l'affaire *Vachon et al. c. Entreprises Ricbo Inc*¹ - au paragraphe 64, la présente décision n'a pas pour effet de restreindre les droits des Bénéficiaires contre l'Entrepreneur, que ceux-ci pourraient faire valoir devant un tribunal de droit commun.

¹ Groupe d'arbitrage juste décision No. 165766-4420/GCR 20210501 – 5 octobre 2020 - Arbitre Rosanna Eugeni

5. LES REPRÉSENTATIONS DES PARTIES

6. Aucune objection n'a été soulevée quant à la preuve.
7. Chaque partie a eu l'opportunité de présenter ses représentations écrites et de la jurisprudence.
8. L'Administrateur a présenté ses représentations écrites et de la jurisprudence.
9. Les Bénéficiaires ont présenté leurs représentations écrites et de la jurisprudence.
10. L'Entrepreneur a indiqué n'avoir rien à rajouter au-delà des représentations de l'Administrateur².
11. Le Tribunal a donné à chaque partie l'opportunité de répondre aux représentations des autres parties.
12. Les Bénéficiaires ont été accompagnés par Madame Valentina Scutaru de SOS Plan de Garantie lors de la Conférence préparatoire tenue le 10 février 2023.

6. POINT EN LITIGE

13. L'unique point en litige dans cet arbitrage est l'item 13 de la décision de l'Administrateur datée du 5 octobre 2022, nommément "*fenêtres mal positionnées*", quoique les Bénéficiaires aient indiqué dans le formulaire de demande d'arbitrage ce qui suit : *Item #13 is being disputed following a decision rendered by the guarantee GCR on October 5, 2022. We believe that this item should be covered under the guarantee as the builder, Bena Construction, did not respect the contractual floor plan for our kitchen The framing of the three windows in the kitchen and dining room were shifted to follow the enlarged kitchen, but ultimately the kitchen was not enlarged. Only half of the work was completed and there was no communication as to why the plan was not respected Their error ultimately left our home with a smaller kitchen space as well as off centered windows in both the kitchen and dining room areas.* (ci-après : le « Point en Litige »).

² Courriels du 2023-03-10 9:32 AM et 2023-04-06 2:52 PM

7. BÉNÉFICE DU DOUTE ACCORDÉ AUX BÉNÉFICIAIRES

14. Lors de la Conférence préparatoire du 10 février 2023, les Bénéficiaires, qui auparavant étaient incertains de la valeur de leur réclamation,³ ont estimé que cette valeur se situait entre \$15,000 et \$30,0000 et ont indiqué que ce qu'ils recherchent, dans le cadre de la présente procédure d'arbitrage, est une compensation financière de \$30,000 et non des travaux ou réparations. Cette demande a fait l'objet d'un moyen déclinatoire de la part de l'Administrateur à l'effet que l'octroi d'une compensation financière ne fait pas l'objet du *Règlement*. Au soutien de sa position, l'Administrateur a référé:
- 14.1. aux articles 10 et 18 du *Règlement*; et
- 14.2. à la décision de l'arbitre Roland-Yves Gagné du 18 novembre 2011 dans *Escobedo c. Habitations Beaux Lieux Inc.*⁴ aux paragraphes 126-130;
15. Les Bénéficiaires ont par la suite⁵ indiqué ne pas demander une compensation financière, mais plutôt que des travaux ou réparations soient effectués.
16. Le Tribunal accorde le bénéfice du doute aux Bénéficiaires quant au remède recherché dans le cadre du présent arbitrage. En d'autres mots : le Tribunal accepte qu'il s'agissait d'une erreur de bonne foi de leur part de rechercher une compensation monétaire, qui n'est pas du ressort du Tribunal.
17. Nous reviendrons sur ce bénéfice du doute accordé aux Bénéficiaires dans la section 10 ci-après.

8. PREMIER MOYEN DÉCLINATOIRE (NON-COUVERTURE PAR LE PLAN DE GARANTIE)

18. Dans son courriel du 23 février 2023 5 :25PM, l'Administrateur a demandé aux Bénéficiaires d'abandonner leur demande d'arbitrage au motif que le Point en Litige n'est pas couvert par le Plan de Garantie (le « Premier Moyen Déclinatoire »), citant au soutien

³ Courriel des Bénéficiaires du 2022-12-12 7:56 PM

⁴ Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) – dossier 102012001, décision du 18 novembre 2011

⁵ Courriel du 2023-02-10 4:38 PM

de son argument la décision de l'Arbitre Maître Roland-Yves Gagné dans l'affaire *Denis Roy c. 9276-7342 Québec Inc./Gestion Immobilière AB*.⁶ Bien que ce motif ait été présenté par l'Administrateur sous forme de demande d'abandon de la procédure, le Tribunal considère que ledit motif constitue un moyen déclinatoire.

19. Les Bénéficiaires ont répondu dans un courriel daté du 3 février 2023 6 :42PM en
 - 19.1. argumentant que la décision dans l'affaire *Denis Roy* pouvait être distinguée du cas en l'espèce;
 - 19.2. se référant à une autre décision, à savoir celle de l'Arbitre Maître Roland-Yves Gagné dans l'affaire *Pierre Lamarre c. Société en commandite Lofts Angus* ⁷ (aucun paragraphe cité par les Bénéficiaires, une portion du paragraphe 51 a été reproduite par les Bénéficiaires).
20. Sur ce Premier Moyen Déclinatoire, le Tribunal⁸ a déterminé comme suit :

Comme le mentionne l'Administrateur, “Unless you are able to prove “within the balance of probabilities””, that the decision rendered by Mrs Delage is wrong, or that it does not respect the Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings, your arbitration demand will not be granted”. Selon l'aveu même de l'Administrateur, (« Unless you are able to prove « within the balance of probabilities »), l'opportunité doit donc être donnée aux Demandeurs de faire leurs représentations et rencontrer le fardeau de preuve que l'Administrateur indique être le leur.

Quant à la jurisprudence à laquelle fait référence l'Administrateur (Roy v. 9276-7342 Québec Inc. No. S22-110301-NP décision du 23 février 2023, arbitre Roland-Yves Gagné), celle-ci est contestée par les Demandeurs, qui eux-mêmes ont soumis une décision à considérer (Lamarre v. Société en commandite Lofts Angus. No. S18-101801-NP décision du 7 février 2019, arbitre Roland-Yves Gagné). Les Demandeurs ayant étoffé leurs représentations à l'aide de jurisprudence, je dois donner l'opportunité à l'Administrateur et au Contracteur de me faire connaître leur position sur celle-ci. Ainsi, l'appréciation des positions des parties sur ces décisions (ou toute autre décision que les parties pourraient soulever) relève de la décision au fond.

⁶ Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC) – dossier S22-110301-NP, décision du 23 février 2023, aux paragraphes 19 et 31.

⁷ Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC) – dossier S18-101801-NP, décision du 7 février 2019,

⁸ Courriel du 14 mars 2023 14:23

(...) Eu égard à ce qui précède, l'objection préliminaire de l'Administrateur est rejetée

21. Dans son courriel du 3 avril 2023 1 :26PM l'Administrateur a réitéré le Premier Moyen Déclinatoire, argumentant que la réclamation des Bénéficiaires découle d'une mésentente contractuelle, citant les décisions suivantes :

21.1. La décision de l'Arbitre Maître Michel A. Jeanniot dans l'affaire *S. Brisson & al. c. 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)*⁹ aux paragraphes 25 et 79. Ledit paragraphe 79 se lit comme suit (nous avons rajouté le titre sous lequel ce paragraphe apparaît).

Point numéro 73 – cadre de la porte-patio de la salle à manger à remplacer (barre de sécurité)

(....)

[79] Il s'agit d'éléments qui sont absents de la déclaration de réception du bâtiment et pour les raisons ci-haut repris au paragraphe [25], je ne peux considérer ce poste de réclamation dans le cadre du contrat de garantie renchérissant qu'il s'agit d'une mésentente contractuelle et non pas d'une malfaçon; considérant que la mésentente contractuelle n'est pas couverte par le plan de garantie, il s'agit d'un motif subsidiaire pour ne pas considérer ce point dans le cadre du contrat de garantie.

Dans la mesure où le point en litige traité dans le paragraphe 79 que soulève l'Administrateur ne concerne pas des “fenêtres mal positionnées”, le Tribunal n'est pas prêt à rejeter péremptoirement la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur la base de cette décision. Nous reviendrons au paragraphe 25 de cette décision, cité par l'Administrateur, plus loin dans cette décision.

21.2. La décision de l'Arbitre Guy Pelletier dans l'affaire *Éric Bordeleau c. 9082-2883 Québec inc. (Groupe Selona)*¹⁰ au paragraphe 53 qui se lit comme suit (nous avons rajouté les titres sous lesquels ce paragraphe apparaît):

⁹ Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC) – dossier S8-080401-NP, décision du 3 novembre 2008.

¹⁰ Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC) – dossier S11-021401-NP, décision du 1 juin 2011.

Point 10. Tirage de joints déficient au garage

Point 13. Tuyauterie brute de la salle de bain du sous-sol

Point 16. Escalier manquant pour la porte du garage

(...)

[53] De même, il a été établi que la situation dénoncée au point 10 ne constitue pas une non-conformité au Code national du bâtiment, mais plutôt une mésentente contractuelle non couverte par le Règlement. Il en est ainsi pour les points 13 et 16.

Dans la mesure où les points en litige traités dans le paragraphe 53 que soulève l'Administrateur ne concernent pas des "*fenêtres mal positionnées*", le Tribunal n'est pas prêt à rejeter péremptoirement la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur la base de cette décision.

- 21.3. La décision de l'Arbitre Maître Pierre Brossoit dans l'affaire *Serge Lessard c. Arsenault Construction & Fils inc*¹¹, aux paragraphes 22 et 23 qui se lisent comme suit (nous avons rajouté le titre sous lequel ces paragraphes apparaissent):

Item 25 – Positionnement des fenêtres

(...)

[22] L'Administrateur soumet que la fenêtre répond à l'usage auquel elle est destinée, qu'il n'y a aucune malfaçon dans son installation ou fonctionnement. Il ne s'agit pas d'une situation qui tombe sous la garantie prévue à l'article 10 du Règlement.

[23] Le Tribunal partage l'avis de l'Administrateur et rejette contre l'Administrateur l'item 25 de la réclamation du Bénéficiaire.

Dans la mesure où le paragraphe 22 que soulève l'Administrateur ne mentionne pas la question de la « *mésentente contractuelle* », le Tribunal n'est pas prêt à rejeter péremptoirement la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur la base de cette décision.

¹¹ Groupe d'arbitrage juste décision (GAJD) – dossier 20200412, décision du 26 août 2021,

22. Sans un débat entre les parties, incluant les témoignages, il n'est pas possible, devant le dossier en son état actuel et en l'absence d'une jurisprudence sans équivoque (qui n'a pas été soumise à l'attention du Tribunal), de conclure que le Point en Litige relève d'une mésentente contractuelle. abadou
23. Pour les raisons qui précèdent, le Premier Moyen Déclinatoire est rejeté.

9. DEUXIÈME MOYEN DÉCLINATOIRE (DÉNONCIATION HORS DES DÉLAIS PRÉVUS AU RÈGLEMENT)

24. La décision de l'Administrateur indique : « *L'administrateur est d'avis que dans un premier temps, la situation que dénoncent les bénéficiaires n'a pas été dénoncée sur le formulaire lors de la réception¹².* »
25. Le Tribunal a demandé aux parties¹³ :
- 25.1. leurs représentations sur la partie la décision de l'Administrateur mentionné ci-haut au paragraphe 24; et
- 25.2. d'indiquer (a) la date de réception; et (b) la date de dénonciation, avec la référence aux pages du Cahier des pièces quant à la preuve pertinente.
26. En réponse à la demande du Tribunal formulée ci-haut au paragraphe 25, le Tribunal a reçu les réponses suivantes :
- 26.1. Pour l'Administrateur (courriel du 2023-03-15, 9 :54 AM):
- 26.1.1. Date de réception du bâtiment : 13 avril 2021 , page 2 de 44, Décision de conciliation du 5 octobre 2022, pièce A-11; et
- 26.1.2. Date de la dénonciation : 11 avril 2022, 3 e feuille (4 de 371), Contractor Notice Form pièce A-5

¹² Page 23 de la Décision de l'Administrateur

¹³ Courriels du 2023-03-03, 3:39 PM, 2023-03-26 1:04 PM :

26.2. Pour les Bénéficiaires (courriel du 2023-03-31, 1 :58 PM):

Mr. Arbitrator,

We apologize for the confusion as our understanding was that information relating to (a) the date of reception/acceptance and the (b) the date of denunciation was to be confirmed during the hearing, as stated in your email on March 14, 2023, and that we were to provide availabilities for the second preparatory meeting by March 17, 2023.

Below you will find our substantive representations as to why our arbitration request should not be peremptorily dismissed on the grounds of failure to denounce item #13 in writing at the time of acceptance or within 3 days following acceptance as stipulated in article 10(2) of the Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings. We would also like to reiterate that the representations below will be further substantiated during the hearing when questioning the Contractor regarding these details.

We are disputing the Administrator's decision, rendered on October 5, 2022, to reject our claim regarding item #13 - Fenêtres mal positionnées, pertaining to our kitchen size and window placement in both the kitchen and dining room. We believe that this item should be covered under the Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings as the Contractor, Bena Construction, did not respect the signed contractual floorplan of our kitchen and ultimately left our home with a smaller kitchen space as well as off-centre windows in both the kitchen and dining room areas.

We became aware of the fact that the Contractor did not respect the signed and agreed upon plan for our home (A-5, page 260-265; 271-276), specifically the kitchen plan (B-17, page 54-58), on January 10, 2021 and we informed them of this on that date in writing (A-5, page 277-283). No action was taken, however subsequent issues arose due to the contractual floorplan not being respected, such as misplaced light fixtures in our kitchen. This was again brought to the Contractor's attention in writing on February 2, 2021 and they confirmed the following day that the light fixtures would be corrected (A-5, pages 295-299). We discussed this issue numerous times verbally with the Contractor, over the phone as well as in person during in-home visits, specifically on February 2, 5, 6, 15 and March 13, 2021.

On April 13, 2021, we conducted our first home inspection with the Contractor and reiterated the issue regarding our kitchen plan that was not respected and the fact that our kitchen and dining room windows were off-centre. The Contractor presented us with a document to sign and stated that it was a checklist confirming the information that we discussed during the inspection without providing further detail or explanation. We asked whether the items we had identified for correction that day needed to be added to the document and the Contractor confirmed that they would not be added as they had them

recorded on a separate list (B-12). The Contractor also stated that most of the items for correction would be completed prior to our possession date, April 21, 2021, and that we could document any remaining items on the form at that time, as it would be completed then.

When we returned home on April 13, 2021, we realized that the form that we signed was in fact the pre-acceptance inspection checklist and called the Contractor's office who reassured us that the form would not be submitted to the Administrator. They provided us with a copy of the pre-acceptance inspection checklist on April 14, 2021, which contained our signatures, the Contractor's signature, as well as, the April 21, 2021 date indicating when the additional items for correction would be completed by (A-5, pages 300-305).

On April 21, 2021, we completed our final inspection with the Contractor, returned to their office to sign the necessary paperwork and finalize the pre-acceptance inspection checklist regarding work that needed to be completed in order to take possession of our home. We expressed our dissatisfaction regarding the fact that our kitchen plan had not been respected, resulting in a smaller kitchen having windows that were off centered and asked that this be added to the list of items for correction, whereby they refused. We then completed our paperwork with the Contractor and were shocked to receive an incomplete final copy of the pre-acceptance inspection checklist, which was now dated as being completed on April 13, 2021 (B-13). We explained our concerns as the document had not been completed or submitted with our consent or knowledge on April 13, 2021, as there were additional items that we wanted to add to this document. We were also informed that we would have the opportunity to do so when it would be completed on the date we took possession of our home. The Contractor stated that the document had been submitted to the Administrator on April 13, 2021 to ensure that we received our guarantee certificate in time for our possession date of April 21, 2021. We questioned how it was possible that the Administrator could accept an incomplete pre-acceptance inspection checklist as the box stating whether the acceptance was with or without reservation was not completed. The Contractor then proceeded to check off the "acceptance – without reservation" box in front of us and said that it would be provided to the Administrator (A-3).

We contacted the Administrator on April 21, 2021, to inform them that the Contractor had submitted an incomplete pre-acceptance inspection checklist to them, which was also modified and submitted without our knowledge, and the Administrator informed us the following day that they would contact the Contractor to obtain a completed copy (B-14). On April 23, 2021, we received an email from the Administrator including a copy of our guarantee certificate, which was dated April 13, 2021 and not April 21, 2021 as requested (B-15).

Item #13 was denounced to the Contractor in writing numerous times, but it was initially done on January 10, 2021 (A-5, page 277-283). We understand

that it should have been included on the pre-acceptance inspection checklist, but we were not provided this opportunity as our checklist was completed and submitted without our knowledge to the Administrator after the Contractor misled us about the due process of this paperwork and led us to believe that it would be completed on April 21, 2021. The Contractor had even taken note of this item on a separate list (B-12) on April 13, 2021, but failed to disclose this to the Administrator. Technically speaking, if we refer to the pre-acceptance inspection checklist (A-3) as well as our guarantee certificate (B-15), the date of acceptance is April 13, 2021, but we never confirmed our acceptance of the building nor the date of acceptance on this paperwork as it was the Contractor who entered this information.

Given the information presented above along with the extenuating circumstances surrounding how the pre-acceptance inspection checklist was presented to us by the Contractor during our inspection on April 13, 2021, how it was submitted to the Administrator by the Contractor numerous times while being incomplete and the Administrator not questioning it's validity or authenticity, the fact that the Administrator did not contact us to validate whether we were in agreement with the documents' contents or not, the fact that the Contractor refused to add any items to this document, let alone item #13, and willingly withheld information from the Arbitrator regarding corrective work to be done in our home due to poor workmanship should be sufficient to substantiate why our arbitration request should not be peremptorily dismissed on the grounds of failure to denounce item #13 in writing at the time of acceptance or within 3 days following acceptance, as they were denounced appropriately.

Although we notified both the Contractor and the Administrator of the problematic situation within the time allowed, we considered that the Contractor tried to mislead us and the application of article 19.1 (2) of the Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings as follows :

*« Non-compliance with a period cannot be set up against the beneficiary if the circumstances make it possible to establish that the beneficiary was made to exceed the period following representations by the contractor or the manager.
»*

Thank you,

Tara Ashley Pagliuca and Martin Chi-Tsun So

27. En réponse à l'argumentaire des Bénéficiaires reproduit ci-haut au paragraphe 26.2, l'Administrateur¹⁴ a indiqué :

¹⁴ Courriel du 2023-04-03 1:26 PM

- 27.1. « *Even if all the facts stated in the Beneficiaries' argumentation are true, which is neither inferred nor admitted to in any way, the Beneficiaries have failed to answer the simple question as to why they did not denounce in writing, to the contractor and the manager (Administrateur) the alleged apparent defects, within the time frame stipulated in the Regulation »*
- 27.2. « *the Beneficiaries' claim regarding Item (point #13) should be summarily dismissed, without audition, (...) along with the fact that it was not denounced in writing to both the contractor AND the manager (GCR), as provided in the Regulation, is fatal to their claim »;*
28. Par la suite, le Tribunal a demandé, à deux reprises,¹⁵ aux Bénéficiaires de fournir leurs représentations en réponse à celles de l'Administrateur reproduites ci-haut au paragraphe 27.1. Les Bénéficiaires ont répondu comme suit :
- 28.1. Courriel du 2023-04-12 8:41 PM :
- Good evening Mr. Arbitrator,*
- We have already provided our justification along with the relevant jurisprudence in our response, which can be found in the email below dated March 31, 2023. The previous response already includes the explanation relating to the Administrator's statement below, which they submitted on April 3, 2023.*
- Can you please specify what additional information you are seeking at this time?*
- Thank you,*
- Tara Ashley Pagliuca and Martin Chi-Tsun So*
- 28.2. Courriel du 2023-04-18 10:36 AM :
- Good day Mr. Arbitrator,*
- As previously mentioned, our respective representations were provided on March 31, 2023 to substantiate why our arbitration request should not be peremptorily dismissed on the grounds of failure to denounce item #13 in writing*

¹⁵ Courriels du 2023-04-11 5:15 PM et du 2023-04-13 12:43 PM)

at the time of acceptance or within 3 days following acceptance as stipulated in article 10(2) of the Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings.

Subsequently, we were asked to respond the following statement made by the Administrator, *the Beneficiaries have failed to answer the simple question as to why they did not denounce in writing, to the contractor and the manager (Administrateur) the alleged apparent defects, within the time frame stipulated in the Regulation.*

Below you will find a copy of our previous representations provided on March 31, 2023, specifically the areas whereby the writing is in *blue font*, to respond to the Administrator's statement above.

Thank you,

Tara Ashley Pagliuca and Martin Chi-Tsun So

Representations provided on March 31, 2023:

Below you will find our substantive representations as to why our arbitration request should not be preemptorily dismissed on the grounds of failure to denounce item #13 in writing at the time of acceptance or within 3 days following acceptance as stipulated in article 10(2) of the Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings. We would also like to reiterate that the representations below will be further substantiated during the hearing when questioning the Contractor regarding these details.

We are disputing the Administrator's decision, rendered on October 5, 2022, to reject our claim regarding item #13 - Fenêtres mal positionnées, pertaining to our kitchen size and window placement in both the kitchen and dining room. We believe that this item should be covered under the Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings as the Contractor, Bena Construction, did not respect the signed contractual floorplan of our kitchen and ultimately left our home with a smaller kitchen space as well as off-centre windows in both the kitchen and dining room areas.

We became aware of the fact that the Contractor did not respect the signed and agreed upon plan for our home (A-5, page 260-265; 271-276), specifically the kitchen plan (B-17, page 54-58), on January 10, 2021 and we informed them of this on that date in writing (A-5, page 277-283). No action was taken, however, subsequent issues arose due to the contractual floorplan not being respected, such as misplaced light fixtures in our kitchen. This was again brought to the Contractor's attention in writing on February 2, 2021 and they confirmed

the following day that the light fixtures would be corrected (A-5, pages 295-299). We discussed this issue numerous times verbally with the Contractor, over the phone as well as in person during in-home visits, specifically on February 2, 5, 6, 15 and March 13, 2021.

On April 13, 2021, we conducted our first home inspection with the Contractor and reiterated the issue regarding our kitchen plan that was not respected and the fact that our kitchen and dining room windows were off-centre. The Contractor presented us with a document to sign and stated that it was a checklist confirming the information that we discussed during the inspection without providing further detail or explanation. We asked whether the items we had identified for correction that day needed to be added to the document and the Contractor confirmed that they would not be added as they had them recorded on a separate list (B-12). The Contractor also stated that most of the items for correction would be completed prior to our possession date, April 21, 2021, and that we could document any remaining items on the form at that time, as it would be completed then.

When we returned home on April 13, 2021, we realized that the form that we signed was in fact the pre-acceptance inspection checklist and called the Contractor's office who reassured us that the form would not be submitted to the Administrator. They provided us with a copy of the pre-acceptance inspection checklist on April 14, 2021, which contained our signatures, the Contractor's signature, as well as, the April 21, 2021 date indicating when the additional items for correction would be completed by (A-5, pages 300-305).

On April 21, 2021, we completed our final inspection with the Contractor, returned to their office to sign the necessary paperwork and finalize the pre-acceptance inspection checklist regarding work that needed to be completed in order to take possession of our home. We expressed our dissatisfaction regarding the fact that our kitchen plan had not been respected, resulting in a smaller kitchen having windows that were off centered and asked that this be added to the list of items for correction, whereby they refused. We then completed our paperwork with the Contractor and were shocked to receive an incomplete final copy of the pre-acceptance inspection checklist, which was now dated as being completed on April 13, 2021 (B-13). We explained our concerns as the document had not been completed or submitted with our consent or knowledge on April 13, 2021, as there were additional items that we wanted to add to this document. We were also informed that we would have the opportunity to do so when it would be completed on the date we took possession of our home. The Contractor stated that the document had been submitted to the Administrator on April 13, 2021 to ensure that we received our guarantee certificate in time for our possession date of

April 21, 2021. We questioned how it was possible that the Administrator could accept an incomplete pre-acceptance inspection checklist as the box stating whether the acceptance was with or without reservation was not completed. The Contractor then proceeded to check off the “acceptance – without reservation” box in front of us and said that it would be provided to the Administrator (A-3).

We contacted the Administrator on April 21, 2021, to inform them that the Contractor had submitted an incomplete pre-acceptance inspection checklist to them, which was also modified and submitted without our knowledge, and the Administrator informed us the following day that they would contact the Contractor to obtain a completed copy (B-14). On April 23, 2021, we received an email from the Administrator including a copy of our guarantee certificate, which was dated April 13, 2021 and not April 21, 2021 as requested (B-15).

Item #13 was denounced to the Contractor in writing numerous times, but it was initially done on January 10, 2021 (A-5, page 277-283). We understand that it should have been included on the pre-acceptance inspection checklist, but we were not provided this opportunity as our checklist was completed and submitted without our knowledge to the Administrator after the Contractor misled us about the due process of this paperwork and led us to believe that it would be completed on April 21, 2021. The Contractor had even taken note of this item on a separate list (B-12) on April 13, 2021, but failed to disclose this to the Administrator. Technically speaking, if we refer to the pre-acceptance inspection checklist (A-3) as well as our guarantee certificate (B-15), the date of acceptance is April 13, 2021, but we never confirmed our acceptance of the building nor the date of acceptance on this paperwork as it was the Contractor who entered this information.

Given the information presented above along with the extenuating circumstances surrounding how the pre-acceptance inspection checklist was presented to us by the Contractor during our inspection on April 13, 2021, how it was submitted to the Administrator by the Contractor numerous times while being incomplete and the Administrator not questioning its validity or authenticity, the fact that the Administrator did not contact us to validate whether we were in agreement with the documents' contents or not, the fact that the Contractor refused to add any items to this document, let alone item #13, and willingly withheld information from the Arbitrator regarding corrective work to be done in our home due to poor workmanship should be sufficient to substantiate why our arbitration request should not be peremptorily dismissed on the grounds of failure to denounce item #13 in writing at

the time of acceptance or within 3 days following acceptance, as they were denounced appropriately.

Although we notified both the Contractor and the Administrator of the problematic situation within the time allowed, we considered that the Contractor tried to mislead us and the application of article 19.1 (2) of the Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings as follows :

« Non-compliance with a period cannot be set up against the beneficiary if the circumstances make it possible to establish that the beneficiary was made to exceed the period following representations by the contractor or the manager. »

Thank you,

Tara Ashley Pagliuca and Martin Chi-Tsun So

9.1. DATES PERTINENTES

29. En réponse à la question du Tribunal¹⁶ leur demandant de lui fournir (a) la date de réception du bâtiment et (b) la date de la dénonciation :
- 29.1. l'Administrateur (courriel du 2023-03-15, 9 :54 AM) a fourni des dates claires et spécifiques avec des références aux pages du Cahier des pièces de l'Administrateur quant à la preuve pertinente, à savoir :
- 29.1.1. Date de réception du bâtiment : 13 avril 2021 , page 2 de 44, Décision de conciliation du 5 octobre 2022, pièce A-11; et
- 29.1.2. Date de la dénonciation : 11 avril 2022, 3e feuille (4 de 371), Contractor Notice Form pièce A-5.
- 29.2. Les Bénéficiaires n'ont pas fourni de dates claires et spécifiques, mais ont plutôt fourni une explication à savoir pourquoi leur demande d'arbitrage ne devrait pas

¹⁶ Courriels du 2023-03-03, 3:39 PM, 2023-03-26 1:04 PM

être rejetée péremptoirement. Ceci étant, les Bénéficiaires n'ont pas contredit les dates indiquées ci-haut au paragraphe 29.

9.2. TEXTE DE LOI APPLICABLE

30. En donnant aux Bénéficiaires le bénéfice du doute et en tenant ainsi pour acquis que le Point en Litige est un vice ou une malfaçon apparente (ce qui n'est pas décidé ici), c'est l'article 27(2) du *Règlement* qui s'applique:

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

(Nous avons souligné)

9.3. JURISPRUDENCE SUR LE CARACTÈRE RAISONNABLE D'UN DÉLAI

31. En 2015, le Législateur a retiré de l'article 27 certains délais stricts, pour y substituer la notion de «délai raisonnable». L'Arbitre Maître Jean-Philippe Ewart mentionne, dans sa décision dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion inc.*¹⁷ au paragraphe 70 :

Par. 70 : Le Tribunal est d'avis que le Législateur lors de ces amendements en 2015 a retiré l'exigence du délai maximal de six mois de la découverte ou survenance pour la dénonciation écrite; on se doit de saisir que le Législateur nous indique son intention de permettre un délai de plus de six mois, selon les circonstances. C'est donc une approche plus permissive et qui implique en partie une appréciation subjective.

¹⁷ Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) – dossier 201802001, décision du 3 février 2021

32. Sur l'appréciation du caractère raisonnable d'un délai, les décisions suivantes (dont aucune n'a été soulevée par l'une ou l'autre des parties), connues du Tribunal, peuvent être utiles :
- 32.1. *Vachon et al. c. Entreprises Ricbo Inc*¹⁸ au paragraphe 64 (Arbitre Rosanna Eugeni) délais de 10 et 11 mois jugés déraisonnables;
- 32.2. *SDC Cépages c. Alliance Taillon Voyer Inc*¹⁹ aux paragraphes 17-19, 20-23 (Arbitre Jean Doyle): délai de 10 mois jugé déraisonnable;
- 32.3. *Dorcent c. Développeurs du Nord inc.*²⁰ - aux paragraphes 38, 39, 55-56 (Arbitre Me Carole St-Jean): Un délai excédant 6 mois est tardif et doit être justifié pour être considéré raisonnable.;
33. L'on peut donc dégager que le délai normal est de 6 mois et qu'un délai excédant 6 mois est considéré tardif (Décision *Dorcent*, paragraphe 38). Au-delà de ce 6 mois, on peut considérer un délai comme étant raisonnable, mais encore faut-il que ce délai soit justifié.

9.4. ANALYSE

34. Après avoir lu attentivement les réponses des Bénéficiaires, notamment celles fournies dans leurs courriels du 31 mars 2023 1 :58PM²¹, du 12 avril 2023 8 :41PM²² et du 18 avril 2023 10 :36AM²³), la question suivante demeure : Pourquoi les Bénéficiaires n'ont-ils pas dénoncé **par écrit, à l'Administrateur et dans les délais stipulés au Règlement**, le Point en Litige?
35. Dans leur courriel du 2023-03-31 1:58 PM, les Bénéficiaires indiquent:

The Contractor also stated that most of the items for correction would be completed prior to our possession date, April 21 , 2021,
(...)

¹⁸ Inc Groupe d'arbitrage juste décision No. 165766-4420/GCR 20210501 – 5 octobre 2020

¹⁹ Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure Dossier No. 2018-06-27/GCR 101306-1037 – 11 octobre 2018 -

²⁰ Centre Canadien D'arbitrage Commercial Dossier No. S19-082601-NP/GCR non fourni – 5 octobre 2020

²¹ Reproduit ci-haut au paragraphe 26.2

²² Reproduit ci-haut au paragraphe 29

²³ Reproduit ci-haut au paragraphe 28.2

When we returned home on April 13, 2021, we realized that the form that we signed was in fact the pre-acceptance inspection checklist and called the Contractor's office who reassured us that the form would not be submitted to the Administrator. They provided us with a copy of the pre-acceptance inspection checklist on April 14, 2021, which contained our signatures, the Contractor's signature, as well as, the April 21, 2021 date indicating when the additional items for correction would be completed by (A-5, pages 300-305)

On April 21, 2021, we completed our final inspection with the Contractor, returned to their office to sign the necessary paperwork and finalize the pre- acceptance inspection checklist regarding work that needed to be completed in order to take possession of our home. We expressed our dissatisfaction regarding the fact that our kitchen plan had not been respected, resulting in a smaller kitchen having windows that were off centered and asked that this be added to the list of items for correction, whereby they refused. (...)

We contacted the Administrator on April 21, 2021, to inform them that the Contractor had submitted an incomplete pre-acceptance inspection checklist to them, which was also modified and submitted without our knowledge, and the Administrator informed us the following day that they would contact the Contractor to obtain a completed copy (B-14). On April 23, 2021, we received an email from the Administrator including a copy of our guarantee certificate, which was dated April 13, 2021 and not April 21 , 2021 as requested (B-15)

(nous avons souligné)

36. Selon les représentations des Bénéficiaires :

- 36.1. Tel que confirmé par les Bénéficiaires, la date de fin des travaux convenue est le 21 avril 2021;
- 36.2. Or, en date du 21 avril 2021, les Bénéficiaires étaient au courant du Point en Litige;
- 36.3. Bien que les Beneficiaries indiquent “*We contacted the Administrator on April 21, 2021, to inform them that the Contractor had submitted an incomplete pre-acceptance inspection checklist to them*”, les Bénéficiaires n’indiquent pas avoir dénoncé par écrit le Point en Litige à l’Administrateur à ce moment;

- 36.4. La dernière date à laquelle les Bénéficiaires font référence est le 23 Avril 2021.
37. Les Bénéficiaires n'ont fourni aucune justification expliquant le délai de plus de 11 mois entre (a) la date de fin des travaux convenue à savoir le 21 avril 2021 ou (b) la dernière date mentionnée par eux dans leurs représentations (le 23 avril 2021) et la date de la dénonciation par écrit, à l'Administrateur, à savoir le 11 avril 2022.
38. Quant aux arguments des Bénéficiaires :
- 38.1. À l'effet que l'article 19.2 du Règlement prévoit que « *Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur* »; et reposant sur : les divers agissements reprochés par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur : force est de constater qu'aucun desdits agissements reprochés n'est indiqué comme ayant eu lieu après le 23 avril 2021 et ne justifie donc pas le délai de plus de onze mois entre cette date et la date de la dénonciation par écrit, à l'Administrateur, à savoir le 11 avril 2022
- 38.2. À l'effet que le Point en Litige « *...was denounced to the Contractor in writing numerous times, but it was initially done on January 10, 2021* » : force est de constater que la dénonciation auprès de l'Entrepreneur, même si prouvée (ce qui n'est pas le cas en l'espèce) n'enlève pas l'obligation du Bénéficiaire de dénoncer par écrit le Point en Litige auprès de l'Administrateur, tel qu'il l'a été mentionné dans la décision de l'Arbitre Maître Michel A. Jeannot dans l'affaire *S. Brisson & al. c. 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)*²⁴ au paragraphe 25 :
- La loi, sa réglementation ainsi que le contrat qui lie les parties (contrat de garantie) prévoient qu'afin que l'Administrateur soit aussi responsable de malfaçons apparentes ou de l'inachèvement des travaux, cette responsabilité est limitée aux éléments dénoncés par écrit et que cette dénonciation ait lieu au même moment de la réception du bâtiment (ou dans certains cas, trois jours qui suivent si le bénéficiaire n'avait pas encore aménagé). Donc, s'il est possible*

²⁴ Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC) – dossier S8-080401-NP, décision du 3 novembre 2008

qu'une réclamation ait été valablement faite à l'Entrepreneur (ce qui n'est pas admis ou même inféré), c'est à regret que je me dois de constater qu'elle fut représentée hors délai à l'Administrateur, ce qui la rend inopposable à l'Administrateur

- 38.3. À l'effet que « *We contacted the Administrator on April 21, 2021, to inform them that the Contractor had submitted an incomplete pre-acceptance inspection checklist to them, which was also modified and submitted without our knowledge, and the Administrator informed us the following day that they would contact the Contractor to obtain a completed copy (B-14).* » Or, ceci n'explique pas le délai de plus de onze mois entre la connaissance par les Bénéficiaires du Point en Litige (en date du 21 avril 2021) et la date de la dénonciation par écrit, à l'Administrateur, soit le 11 avril 2022. En d'autres mots : même en présence d'une telle représentation de la part de l'Administrateur, les Bénéficiaires auraient dû, et pu, effectuer la dénonciation écrite requise par le *Règlement* bien avant le 11 avril 2022, connaissant le problème soulevé au Point en Litige depuis presque un an.
- 38.4. À l'effet que « *Given (...) the fact that the Administrator did not contact us to validate whether we were in agreement with the documents' contents or not, (...) should be sufficient to substantiate why our arbitration request should not be peremptorily dismissed (...)* »²⁵ même si l'Administrateur était tenu à de telles démarches (ce qui n'a pas été prouvé), il n'en demeure pas moins que le défaut par l'Administrateur d'effectuer de telles démarches n'empêchait en rien les Bénéficiaires de dénoncer par écrit le Point en Litige à l'Administrateur bien avant le 11 avril 2022.
39. Comme la Cour d'appel l'a rappelé dans *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Maryse Desindes et al*²⁶, aux paragraphes 11 et 15: « *Le Règlement est d'ordre public (...). Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés* » et « *La réclamation d'un bénéficiaire est*

²⁵ Courriel des bénéficiaires en date du 2023-03-31 1:58 PM

²⁶ 500-09-013349-030, décision du 15 décembre 2005, Juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle,

soumise à une procédure impérative”. À ce titre, le Tribunal n’a d’autre choix que de donner droit au moyen déclinatoire de l’Administrateur.

10. COÛTS

40. Le Règlement prévoit, en ses articles 123 à 125, le régime suivant concernant les coûts de l’arbitrage:

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

41. Les Bénéficiaires ont obtenu « *gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation* ». À ce titre, le Tribunal doit départager les coûts de l’arbitrage.

42. L’Administrateur a indiqué²⁷: « *As for the arbitration fees, section 123 of the Regulation provides that “if the beneficiary fails to obtain a favourite (sic) decision on any of the elements of his claim, the arbitrator shall split the costs.” Considering the fact that the Beneficiaries were told on more than one occasion, that their claim (for item #13) against*

²⁷ Courriel du 2023-04-03 1:26 PM

the Plan manager (GCR) is baseless, and considering also that they had the opportunity to consult with SOS Plan de Garantie, to discuss their rights and recourses, we will let the Arbitrator decide how to split the arbitration fees. »

43. Les autres parties n'ont pas fait de représentations sur les coûts.
44. Chaque partie est responsable du paiement des coûts de quelque expert qu'elle ait pu embaucher.
45. Sur les autres coûts de l'arbitrage, le Tribunal les ordonne entièrement à la charge de l'Administrateur, nonobstant que l'Administrateur a eu pleinement gain de cause, et ce, pour les raisons suivantes:
 - 45.1. un des deux moyens déclinatoires de l'Administrateur a été rejeté;
 - 45.2. le fait que le Deuxième Moyen Déclinatoire ait été soulevé relativement tard dans le processus et que la question du délai raisonnable n'a pas été abordée par l'Administrateur, ce qui aurait réduit le travail du Tribunal;
 - 45.3. le défaut du Procureur de l'Administrateur de répondre en temps opportun à la demande du Tribunal pour fournir ses dates de disponibilités pour la conférence préparatoire²⁸ ; et
 - 45.4. le défaut du Procureur de l'Administrateur de fournir promptement, en réponse à la demande du Tribunal du 3 mars 2023 3 :39PM, les dates de réception et de dénonciation, lesquelles n'ont été fournies que le 14 mars 2023, suite à un rappel à cet effet de la part du Tribunal.
46. N'eût été les points indiqués ci-haut au paragraphe 45, les coûts de l'Arbitrage auraient été départagés différemment. En effet, bien que le Tribunal donne le bénéfice du doute aux Bénéficiaires, le Tribunal est d'avis que les points soulevés par l'Administrateur, reproduits ci-haut au paragraphe 42 ne sont pas sans mérite.

²⁸ Courriels du Tribunal du 2022-12-9 6:14 PM adressé à arbitrage@garantiegr.com) et du 2022-12-14 1:26 PM adressé à mbaillargeon@garantiegr.com

11. DÉCISION

POUR TOUS CES MOTIFS, le Tribunal :

REJETTE le Point en Litige 13, comme étant irrecevable;

CONFIRME que cet arbitrage est donc conclu;

LE TOUT avec les frais de cet arbitrage aux frais de l'Administrateur.

Signé, ce 10^{ème} jour de mai, 2023.



DANIEL S. DRAPEAU