

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN  
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

---

ENTRE :

**Chadi Chantiri et Krystle Andrade Sahel**  
(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**Construction Briancon (1998) inc.**  
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie de construction résidentielle (GCR)**  
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier GCR : 145318-6569  
N° dossier GAMM : 2021-10-28

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis
Pour les bénéficiaires :	M. Chadi Chantiri
Pour l'entrepreneur :	M. Richard Gosselin
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer
Date d'audience :	6 octobre 2022
Lieu d'audience :	Laval
Date de la sentence :	8 novembre 2022

## **I : INTRODUCTION**

[1] Il s'agit ici d'une unité d'habitation non détenue en copropriété divise, située dans la ville de Laval.

[2] Il a été admis que la réception du bâtiment a eu lieu le 25 avril 2019

[3] En date du 28 octobre 2021, les bénéficiaires acheminaient au GAMM une demande d'arbitrage ayant trait à un élément seulement, et je cite :

Quand on marche sur le plancher, le plancher fait un bruit de raissonance, un bruit de tombour, ca arrive seulement dans une partie de la salle familiale [sic]

[4] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Chadi Chantiri, bénéficiaire
- M. Jean-Claude Fillion, architecte, conciliateur
- M. Richard Gosselin, entrepreneur

[5] Une visite des lieux, en présence des parties, a précédé l'audience.

[6] Les parties ont accordé au soussigné un délai de soixante (60) jours à compter de la date d'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

[7] Le plancher de la salle familiale émet un bruit de résonance.

[8] Pour cet élément, il a été reconnu que la dénonciation a eu lieu le 30 juin 2021. Il s'est donc écoulé plus de deux (2) ans entre la date de réception et la date de dénonciation.

[9] Conséquemment, l'article 10.4° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* s'applique dans le présent dossier :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

[...]

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[...]

[10] Selon l'administrateur, la présente situation ne rencontre pas les critères stipulés à l'article 10.4° du plan de garantie.

[11] À la suite de la visite des lieux, le tribunal est du même avis que l'administrateur et soumet que la situation dénoncée par les bénéficiaires n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

[12] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est **REJETÉE**.

### **Coûts de l'arbitrage**


[13] À cet égard, l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* nous dicte la marche à suivre :

21. 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.

[14] Comme les bénéficiaires n'ont pas obtenu gain de cause au sens du plan de garantie, le soussigné départage les coûts de la façon suivante : cent dollars (100,00 \$) à la charge des bénéficiaires et le solde à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 8 novembre 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Claude Dupuis, arbitre