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 »)

Nº dossier GCR : 145318-8185 Nº dossier GAMM : 2022-08-18

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre:

M. Claude Dupuis

Pour les bénéficiaires :

M. Chadi Chantiri

Pour l'entrepreneur :

M. Richard Gosselin

Pour l'administrateur :

Me 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] Le 18 août 2022, les bénéficiaires adressaient au GAMM une demande d'arbitrage concernant, et je cite, « les 2 points dans le rapport ».
- [4] Précisons qu'il s'agit ici d'un rapport de décision de l'administrateur, daté du 20 juillet 2022, relativement à deux réclamations provenant des bénéficiaires, soit :
 - condensation à l'intérieur de la chambre froide
 - fissure au palier des marches du balcon de béton avant
- [5] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :
 - M. Chadi Chantiri, bénéficiaire
 - M. Robert Prud'homme, T. P., conciliateur
 - M. Richard Gosselin, entrepreneur
- [6] Une visite des lieux, en présence des parties, a précédé l'audience.
- [7] 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

Condensation à l'intérieur de la chambre froide

- [8] Le bénéficiaire prétend qu'il y a eu infiltration d'eau dans la chambre froide, alors que l'administrateur et l'entrepreneur sont plutôt d'avis qu'il s'agit de condensation résultant d'une mauvaise utilisation de cette pièce.
- [9] La visite des lieux a démontré qu'il y avait des traces blanches sur un mur.
- [10] Le bénéficiaire témoigne à l'effet que l'événement s'est produit une seule fois depuis l'acquisition, soit en mars 2022.
- [11] Il n'existe pas de preuve suffisante permettant de conclure qu'il y a eu infiltration d'eau; la preuve est prépondérante à l'effet qu'il s'agit de condensation résultant d'un mauvais usage, soit l'utilisation de la chambre froide comme salle de jeu.
- [12] Dans ces circonstances, le tribunal ne juge pas opportun de faire intervenir l'entrepreneur dans la présente affaire.
- [13] La réclamation ayant trait à cet élément est donc **REJETÉE**.

Fissure au palier des marches du balcon de béton avant

- [14] La visite des lieux a clairement démontré, qu'elle résulte ou non de modifications apportées au bâtiment par les bénéficiaires, que la fissure dont il est ici question est très légère, qualifiée de capillaire, et que la situation ne nécessite pas l'intervention de l'entrepreneur.
- [15] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

III: RÉSUMÉ

[16] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal **REJETTE** les réclamations relatives à la condensation à l'intérieur de la chambre froide ainsi qu'à la fissure au palier des marches du balcon de béton avant.

Coûts de l'arbitrage

- [17] 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.

[18] 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