

**CENTRE D'ARBITRAGE COMMERCIAL NATIONAL ET INTERNATIONAL DU
QUÉBEC.**

NO : 00-0610

SERGE CORMIER ET ISABELLE SIMARD

Bénéficiaires-demandeurs;

c.

LE PARC DES COMPAGNONS DE CARTIER INC.

Défenderesse;

et

**LA GARANTIE DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS
DE L'APCHQ INC.**

Administrateur-mise en cause;

SENTENCE.

Les demandeurs ont acquis de la défenderesse, une partie divise, numéro 508, d'un immeuble en construction, situé au 3707 avenue des Compagnons, à Ste-Foy.

Bien que l'occupation n'était prévue que pour le 1^{er} juillet 2001, il fut signé une "Attestation d'achèvement et de prises de possession" le 13 juin 2001 et, les demandeurs ont emménagé cette journée.

L'attestation était conditionnelle à la correction du bois du revêtement de plancher égratigné et décollé dans la pièce du salon.

Par la suite, les demandeurs disent avoir découvert d'autres rainures et décollements dans les autres pièces ayant un revêtement de plancher en bois, soit la salle à dîner et le passage.

Il n'est pas certain que les rainures de ces autres pièces relèvent de la défenderesse, puissent qu'elles auraient bien pu être causées par le déménagement qui a suivi l'attestation. Cependant, le décollement peut s'être produit après l'attestation, l'adhérence de la colle ayant "lâchée" parce que la rainure de colle étant trop mince ou, les planches ayant fléchies à cause des dénivellations du plancher de béton sous-jacent. Vu sous cet aspect, les rainures de la salle à dîner et du passage ne seraient pas de la responsabilité de la défenderesse, étant tout au moins une malfaçon existante dénoncée et, donc couverte par l'attestation. Cependant, le décollement peut être une malfaçon cachée et, faire l'objet de la garantie. Pour la corriger, il faut injecter une colle sous la partie décollée.

Pour ce qui est des rainures, la défenderesse a fait quelques essais de corrections, sans en avoir admis la responsabilité mais, ses préposés ont essayé de faire un polissage qui, malheureusement, a endommagé le fini, laissant des traces circulaires: cela engage la responsabilité de la défenderesse qui doit maintenant refaire ce fini sur toutes les surfaces de planchers de bois (salon, salle à dîner, passage). Cela engage aussi la mise en cause puisque faits dans le cadre du règlement d'une plainte pour malfaçon dénoncée au moment de la réception.

Il est vrai qu'un fini appliqué sur place peut être différent de celui en place qui fut appliqué en usine mais, le contrat entre les parties ne prévoyait aucun fini en particulier, de sorte que la défenderesse aurait très bien pu fournir un tel fini.

La preuve est à l'effet que refaire un fini de surface ne peut éliminer toutes les rainures mais, peut en faire disparaître beaucoup et, atténuer les autres.

Compte tenu que les rainures au salon sont mineures, à un point tel qu'elles ne peuvent être vues qu'avec un certain éclairage le jour et, sous un certain angle, je suis d'avis que l'application d'un nouveau fini sera suffisant.

Il reste un point désigné par les demandeurs comme "les frais afférents", à savoir le déplacement des meubles et le logement des occupants durant les travaux de sablage et d'application de fini.

D'une part, si les demandeurs n'avaient pas occupé les lieux dès le 13 juin, la défenderesse aurait pu faire toutes les corrections avant le 1^{er} juillet 2001, sans devoir déplacer quelconque meuble et reloger les occupants. Les demandeurs n'ont donc qu'à s'en prendre qu'à eux-mêmes.

Par ailleurs, il s'agit ici de l'application de la garantie des maisons neuves de l'APCHQ, qui ne garantit que la réparation des malfaçons et vices de construction, c'est ce qui exclut les coûts indirects de la nature des frais afférents.

PAR CES MOTIFS, JE:

ACCUEILLE en partie la réclamation des demandeurs;

ORDONNE que les planchers décollés et fléchissant sous le poids, soient collés par injection;

ORDONNE après que les parties auront convenu du moment et que les demandeurs aient déplacé leurs meubles, que toute la surface du plancher de bois soit sablée légèrement pour recevoir l'application d'un nouveau fini;

ORDONNE l'application d'un nouveau fini sur les surfaces sablées;

CONDAMNE la défenderesse et la mise en cause, à payer les frais de l'arbitrage, conjointement et solidairement;

DÉCLARE que les autres dépenses effectuées par l'une des parties pour la tenue de l'arbitrage sont à la charge de chacune d'elles.

Québec, le 29 octobre 2002.

René Blanchet, arbitre.