

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE
COMMERCIAL (CCAC)
S07-02130-NP

YOLANDE MASSÉ
ET GERMAIN GAUTHIER
BÉNÉFICIAIRES

ET

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIONS
NEUFS DE L'APCHQ INC
ADMINISTRATEUR DE LA GARANTIE

ET

AUBUT CONSTRUCTION INC
ENTREPRENEUR

DÉCISION DE L'ARBITRE

[1] Les bénéficiaires se sont fait construire une résidence par l'entrepreneur et en on pris possession en juillet 2003.

[2] Une première fois, les bénéficiaires ont demandé l'intervention de l'administrateur de la Garantie concernant la dénivellation du plancher de leur cuisine, mais n'ont pas eu gain de cause en raison du retard à présenter leur réclamation. Une décision du soussigné a constaté ce retard et rejeté la réclamation le 9 novembre 2006.

[3] Peu avant l'audition de cette première réclamation ils avaient déposé un rapport de leur expert concernant un vice caché ou vice de construction qui aurait été à la base de la dénivellation alléguée.

[4] Comme l'administrateur de la Garantie n'avait pas eu le loisir de contester cette expertise, il a été convenu de procéder sur la prétention à la prescription soulevée par la Garantie. Le recours a été rejeté sur cette base.

[5] Il s'en suit que toute réclamation concernant la dénivellation du plancher ne peut être considérée dans la présente instance en application des règles du Programme.

[6] Le grief des bénéficiaires porte donc essentiellement sur la colonne qui, selon les plans, aurait dû être installée pour supporter la poutre entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, colonne qui n'a été installée que quelques semaines après la livraison de la maison et à un endroit inapproprié, et sur la semelle prévue aux plans pour asseoir la colonne, semelle qui serait inexistante.

[7] Par leur expert qui n'a pas été contredit, les bénéficiaires ont établi que la colonne finalement installée dans le sous-sol ne l'a pas été à l'endroit prévu aux plans, mais à 22 pouces de celui-ci.

[8] Pour supporter la poutre et lui permettre d'absorber le poids de celle qui se trouve entre le rez-de-chaussée et l'étage, cet emplacement était inadéquat et constituait une erreur.

[9] Les plans de construction, les normes du Code du bâtiment et les règles de l'art exigeaient que la colonne se trouve dans l'axe de celle qui se trouve entre le rez-de-chaussée et l'étage.

[10] De plus, la colonne, que soit celle qui était prévue au plan ou celle qui a été installée devait reposer sur une semelle de 30 pouces par 30 pouce d'une épaisseur conforme selon les règles de l'art. Cette semelle devait normalement se trouver sous la dalle de béton du sous-sol.

[12] Cette semelle était inexistante comme l'a établi l'expert des bénéficiaires.

[13] Cette situation, tant en ce qui concerne les conséquences de l'emplacement erroné de la poutre que l'existence de la semelle, était inconnue des bénéficiaires jusqu'au moment où leur expert a procédé à son travail, pris les mesures et fait les sondages mentionnés dans son rapport.

[14] Celui-ci a été remis aux bénéficiaires à la fin d'octobre 2006.

[15] La preuve de la connaissance récente de l'emplacement erroné de la colonne est contradictoire. L'un des bénéficiaires l'aurait mentionné à l'administrateur de la Garantie lors d'une visite bien antérieure au rapport de l'expert.

[16] L'arbitre est cependant d'avis que les bénéficiaires ne pouvaient savoir que cet état de choses était contraire aux règles de l'art et pouvait avoir les conséquences que l'expert a dévoilé dans son rapport et dans son témoignage, ni qu'il s'agissait en soi d'un vice de construction ou d'un vice caché au sens de la Loi.

[17] Les bénéficiaires pouvaient encore moins soupçonner qu'aucune semelle n'existait sous la dalle de béton du sous-sol pour servir d'appui à la colonne, pas plus que les conséquences d'une telle lacune.

[18] La plainte des bénéficiaires déposée en janvier suit d'environ deux mois la connaissance des faits exposés plus haut. Elle n'est pas tardive.

Pour ces raisons, l'arbitre :

Déclare que l'emplacement erroné de la colonne et l'absence d'une semelle de soutien sont des vices cachés ou vices de construction au sens du Programme;

Ordonne l'exécution des travaux nécessaires pour de remédier à ces vices dans les délais prévus au Règlement;

Met à la charge de l'administrateur de la Garantie les frais de l'arbitre.

Québec, le 26 juin 2007

Jean Moisan, arbitre

Audition : 22 juin 2007

Yolande Massé, Germain Gauthier et Aubut Construction inc : non représentés

Me Élie Sawaya, procureur de l'administrateur de la Garantie