

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC**

**Centre d'arbitrage commercial national et
international du Québec.**

NO : 02-0604

DENISE AMYOT ET RICHARD DESLAURIERS,

Demandeurs, bénéficiaires;

c.

C.L. LÉGARÉ CONSTRUCTION INC.

Défenderesse, entrepreneur;

et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ**

Mise en cause, administrateur de la garantie.

SENTENCE ARBITRALE

Le soussigné a eu le mandat d'arbitrer un différent entre les parties, à la suite d'une décision de "La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ Inc.", rendu le 29 mai 2002, par laquelle il fut refusé de considérer les points 3 et 4 d'une réclamation des bénéficiaires.

L'entrepreneur ne répondant pas, il s'agit d'appliquer les dispositions du plan de garantie de l'administration de la garantie, l'application n'étant pas contestée.

Alors, pour chacun des 2 points soulevés:

POINT 3: MOISSURE AU BAS DES MURS DU GARAGE.

Nous avons pu constater la présence de moisissures importantes sur le bas des murs extérieurs.

Les bénéficiaires craignent que le mur ait été affecté mais, manifestement, la moisissure est externe et il n'y a pas lieu de s'attarder à cet aspect.

Cette moisissure est causée par un état d'humidité sur les murs, suite à une condensation d'un air ambiant humide sur un mur froid.

Je suis d'avis que la première cause de cette humidité résulte du fait que le drain de plancher n'était pas fonctionnel pour absence de pente efficace, de sorte que l'eau pouvait stagner au sol, rendant ainsi les lieux particulièrement humides.

Cette cause (le drain) sera corrigée puisqu'il était le point 2 de la réclamation des bénéficiaires, lequel point fut considéré par l'administrateur de la garantie.

Selon la preuve et l'expertise soumises, les autres facteurs relèvent des bénéficiaires, à savoir:

- La peinture des murs appliquée aurait dû être à l'huile;
- Un problème de ventilation;
- Une température maintenue trop basse.

Pour toutes ces raisons, je me dois de confirmer la décision de "La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ Inc." pour le point 3.

POINT 4: MOISSURE AU MUR DE RANGEMENT SOUS LE GARAGE.

Nous avons pu constater la présence de moisissures importantes sur les murs extérieurs de l'espace de rangement, situé sous la garage.

Pour moi, la cause est évidente et c'est l'absence de chauffage adéquat. En effet, il n'y a qu'une seule plinthe de chauffage et, elle est située sur le mur chaud, du côté de la maison.

Cette plinthe aurait dû être posée en face, sur le mur froid, ou, à défaut, l'emploi d'une plinthe avec circulation forcée.

Dans l'état actuel, le mur extérieur n'ayant aucune source de chaleur à proximité, il s'ensuit qu'il doit devenir très froid d'où condensation et, puisque loin d'une source de chaleur, ne peut bénéficier d'aucun courant de convection pour l'assécher.

Alors, une telle disposition de la plinthe de chauffage est contraire aux règles de l'art, ce qui rend applicable le plan de garantie.

Ainsi donc, la plinthe de chauffage devra être déplacée au centre du mur d'en face.

Si cette mesure s'avérait insuffisante, je suis d'avis que les autres facteurs relèvent des bénéficiaires, à savoir:

- L'absence de circulation durant de longues périodes (espace de rangement).
- Entreposage des matières humides.

CONCLUSIONS

POUR TOUS CES MOTIFS, JE:

REJETTE la réclamation # 3 des bénéficiaires, à propos de la moisissure au bas des murs du garage;

ACCUEILLE la réclamation # 4 des bénéficiaires, à propos de la moisissure aux murs du rangement sous le garage;

ORDONNE à l'administrateur de la garantie de procéder au déplacement de la plinthe de chauffage pour qu'elle soit dorénavant placée au centre du mur situé en face (mur extérieur).

Québec, le 11 septembre 2002.

René Blanchet, arbitre.