

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
#: 079351 plainte 2**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.
Dossier #:060405002**

Construction Renoir Inc.
Entrepreneur
Demandeur

c.
Eric Taillon et
Mylène Roy
Intimés

Et
La Garantie des Bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
800 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 2450
Montreal Qc
H3B 4V7

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 21 avril 2006.

Historique du dossier

9 juillet 2005	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment
15 septembre 2005	Dénonciation des bénéficiaires à l'entrepreneur avec copie à l'administrateur
28 septembre, 26 octobre 2005	Inspections de l'administrateur
23 novembre 2005	Décision de l'administrateur
2 mars 2006	Addenda à la décision
5 avril 2006	Demande d'arbitrage
21 avril 2006	Désignation de l'arbitre
24 mai 2006	Audition
1 ^{er} juin 2006	Décision

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Eric Taillon
Mylène Roy
147, croissant du Chéneau
Lachenaie (Québec)
J6W 6J8

ENTREPRENEUR

Construction Renoir Inc.
1120, chemin du Côteau
Lachenaie, (Québec)
J6W 5H2

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ
(Me Patrick Marcoux)
5930 boul. Louis-H Lafontaine
Anjou, Qc
H1M 1S7
Tél: 514 353-9960
Fax: 514 353-3393

AUDITION DU 24 MAI 2006

- [1] La visite des lieux et l'audition se sont tenues au domicile des bénéficiaires, 147, Croissant du Chéneau, Lachenaie Qc.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Eric Taillon, bénéficiaire,
 - b) M. Louis-Marc Patenaude (Construction Renoir Inc.), entrepreneur,
 - c) Me Patrick Marcoux, procureur de l'administrateur,
 - d) M. Sylvain Nadeau, entrepreneur en drain de fondation,
 - e) M. Patrice Gravel entrepreneur en aménagement extérieur.
- [3] L'entrepreneur vient en arbitrage, de la décision de l'administrateur, en date du 23 novembre 2005 dont voici le texte:

« ...Aucun règlement n'étant intervenu entre les parties, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* doit statuer sur la demande de réclamation écrite des bénéficiaires.

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ DOIT CONSIDÉRER LE POINT 1 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE;

L'entrepreneur devra se conformer à la décision rendue au point 1 à l'intérieur d'un délai de quinze (15) jours suivant la réception du présent rapport.

Concernant le point 1 qui suit, nous sommes en présence d'un **vice caché** qui, conformément à **l'article 3.3** du contrat de garantie, a été dénoncé par écrit dans les trois (3) années suivant la réception. Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

1. INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL

HISTORIQUE:

Le bénéficiaire dénonce que, depuis qu'ils ont pris possession de l'unité résidentielle, en juillet 2005, il y a eu, à plus d'une reprise, des infiltrations d'eau à trois (3) fenêtres du sous-sol.

À la suite de discussions et rencontres impliquant les différentes parties, soit architecte, concepteur, sous-traitant en aménagement paysager et l'entrepreneur, il semblerait, selon le bénéficiaire, que les margelles ne peuvent se drainer puisque le drain français refoule.

Il est important de noter que durant la période même de la construction, deux (2) des trois (3) margelles étaient bloquées. À deux reprises, l'eau s'est infiltrée par les fenêtres.

À l'automne, le bénéficiaire a fait appel à une firme spécialisée en nettoyage et rapports d'inspections télévisées, qui concluait que le drain présentait certaines anomalies, dont la présence de sable. On recommandait un nettoyage complet du drain, afin d'expertiser à nouveau ce dernier, à l'aide de la caméra.

Selon l'entrepreneur, le sous-traitant en aménagement paysager est responsable du blocage causé par le sable et que de plus, les margelles n'ont pas été effectuées selon la règle de l'art.

En effet, contrairement à la pratique courante, consistant à installer de la pierre nette au fond de la margelle, celles-ci sont constituées de pavés unis sur un lit de poussière de pierre bien compactée.

Ce dernier tient également à préciser qu'il n'y a jamais eu d'infiltration d'eau par la jonction de la dalle puisque le drain permet l'évacuation de l'eau souterraine. On peut observer un écoulement d'eau constant à l'endroit du clapet anti-refoulement.

Constatations:

Lors de la première inspection, nous avons inséré deux boyaux d'arrosage, à l'intérieur même du drain. Le puits d'exploration qui a permis d'effectuer ce test avait été fait au préalable, ce qui malheureusement ne nous a pas permis de constater l'état initial du drain. Par contre, nous avons constaté un refoulement d'eau en moins de trente minutes.

La deuxième inspection nous a permis de constater que le remblai naturel de sable, qui est très fin, s'avère être responsable du problème de drainage des margelles.

Le test de percolation a démontré pour une seconde fois, que l'eau ne peut s'évacuer à travers le drain, ni même la pierre nette. Une entaille pratiquée à l'intérieur du drain a démontré qu'un grand nombre de particules, extrêmement fines, ont traversé la membrane, bloquant ainsi à la fois le pourtour et l'intérieur du drain.

En effet, l'excavation du nouveau puits d'exploration a clairement démontré que la pierre nette, la membrane géotextile entourant le drain

ainsi que le pourtour et l'intérieur du drain, sont contaminés par les particules extrêmement fines de sable et/ou de limon.

Décision:

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ est d'avis que l'entrepreneur se devait d'être présent au moment de l'exécution des travaux de margelles, d'autant plus qu'il savait que deux des trois conduits étaient bloqués.

Nous ne pouvons considérer les propos de ce dernier à l'effet qu'il n'a pas été avisé de la mise en œuvre de travaux, puisque l'entrepreneur n'a pas contredit par écrit la lettre du bénéficiaire datée du 15 septembre 2005, laquelle précisait que l'entrepreneur avait été informé des travaux, mais qu'il aurait refusé de venir les vérifier, puisqu'il était occupé ailleurs.

Outre la responsabilité de l'entrepreneur face à la surveillance de ces travaux, nous sommes d'avis que la méthode de drainage est inappropriée pour la nature du sol et qu'une étude géotechnique aurait dû être effectuée avant d'utiliser une membrane géotextile entourant le drain. À défaut de consulter un professionnel, il aurait été préférable d'installer une membrane géotextile directement sur la pierre nette avant de remblayer.

Quant à la conception même des margelles, ce n'est pas une exigence d'installer au fond un matériau drainant d'une épaisseur de ± 150 mm (6"), bien que cette méthode soit fortement recommandée, créant une zone tampon en prévention des pluies hivernales et des cycles gel/dégel, réduisant ainsi la possibilité d'un blocage à l'endroit de la colonne de drainage.

Correctifs:

L'entrepreneur devra reprendre l'ensemble des travaux de drainage, en utilisant un drain non enrobé d'une membrane géotextile. Le drain devra être entouré de pierre nette 20-5 mm.

Par la suite, un filtre naturel d'au moins 300 mm d'épaisseur, composé de sable graveleux, devra être placé entre le terrain naturel et la pierre nette. La granulométrie de cette couche anti-contaminante ou la pose d'une membrane géotextile en remplacement sur la pierre nette, devra être établie par une firme spécialisée en sol.

Quant aux dommages intérieur et extérieur, l'entrepreneur devra remettre les lieux à leur état d'origine incluant l'ensemble des travaux d'aménagement paysager, ce qui inclut les margelles avec fond de pavé uni.

Nous espérons que le présent dossier sera réglé dans les délais mentionnés et vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

Jean-Pierre Bigras, T.P.
Inspecteur-conseil
Service d'inspection et de conciliation »

[4] Et voici ce que l'on peut lire dans l'addenda à cette décision en date du 2 mars 2006:

Le présent addenda fait partie intégrante du rapport de décision émis le 10 novembre 2005. Il a pour but d'émettre de nouveaux commentaires, à la suite de l'exécution partielle des travaux correctifs relativement à ce point.

<p>LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ MAINTIENT SA DÉCISION RELATIVEMENT AU POINT 1 QUI SUIT::</p>
--

Toutefois, en raison des conditions climatiques prévalant actuellement, les travaux relatifs au point 1 devront être complétés d'ici le 30 mai 2006.

1. INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL.

Tel que convenu après l'émission du rapport, l'entrepreneur a procédé à une reprise partielle des sections de drain, à l'endroit des margelles.

Au début des travaux, deux représentants de la garantie, dont le soussigné, se sont présentés sur place, pour vérifier de nouveau, la condition du drain existant, de même que la nature des travaux correctifs proposés.

Par la suite, nous avons communiqué avec le bénéficiaire, lequel nous a confirmé que les margelles s'étaient bien drainées, lors des fortes de pluie des mois de janvier et février 2006. Toutefois, l'une d'elle s'est effondrée.

L'entrepreneur est d'avis que les causes premières des infiltrations d'eau demeurent la pente initiale du terrain, de même que la non-conformité des margelles, lesquelles furent effectuées par l'entrepreneur paysagiste du bénéficiaire.

Néanmoins, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* maintient sa décision puisqu'il fut établi, lors des inspections précédentes, d'un lien direct entre le problème de drainage des margelles et l'installation même du drain.

De plus, bien que les travaux correctifs soient à ce jour, performants, nous ne pouvons supposer le bon fonctionnement du système de drainage souterrain.

Conséquemment, l'entrepreneur devra exécuter les travaux correctifs, tels que stipulés à notre précédent rapport, dans les délais ci-haut mentionnés....

Jean-Pierre Bigras, T.P.
Inspecteur-conseil
Service d'inspection et de conciliation »

Témoignage de M. Louis-Marc Patenaude

- [5] Après une brève conférence préparatoire, M. Louis-Marc Patenaude, représentant de l'entrepreneur, témoigne à l'effet qu'il y a eu infiltration d'eau par trois fenêtres lors d'une grosse pluie le 31 août 2005. En effet, dit-il, il y a eu 74 mm d'eau dans un délai très court.
- [6] Il avait eu avec les bénéficiaires un contrat ouvert en ce sens qu'il y avait des choses qu'il faisait et d'autres qu'il ne faisait pas. En définitive, il gérait le projet pour sa partie du projet.
- [7] La construction a débuté en octobre 2004 et la maison a été livrée en juin 2005.
- [8] Il avait installé des colonnes de drainage qui descendaient jusqu'au drain français. Ces colonnes se sont bouchées et il a fallu changer les tuyaux jusqu'au drain; ces travaux ont été faits en juillet 2005.
- [9] Quand il y a eu la grosse pluie, le 31 août 2005, dit-il, M. Gravel avait déjà fait les travaux de margelles, soit un muret devant les fenêtres. De fait, il reconnaît, que lors de la grosse pluie (74mm d'eau) du 31 août, l'eau est rentrée par les fenêtres et il y a même eu jusqu'à un (1) pouce d'eau au sous-sol.
- [10] À ce moment-là, il a demandé au bénéficiaire de consulter quelqu'un en drainage, car les tuyaux ne fournissaient pas. De fait, le bénéficiaire a fait faire une inspection en drainage, continue-t-il.
- [11] À sa connaissance, M. Gravel a cassé les margelles jusqu'au drain français. A sa connaissance aussi, rien n'indiquait que le drain ne fonctionnait pas. L'eau de surface et la nappe phréatique, d'après lui, étaient bien captées.

[12] En réponse à une question de M. Nadeau, l'entrepreneur dit que, lorsque le drain français est bouché, il y a des infiltrations d'eau au sous-sol. Et c'est ce qui est arrivé. Sur ce, l'entrepreneur continue son témoignage en disant qu'il est un petit entrepreneur et qu'il a été là du début à la fin de la construction et qu'il a fait au meilleur de ses connaissances.

Témoignage de M. Sylvain Nadeau

[13] Puis M. Nadeau témoigne à l'effet que le bénéficiaire lui a dit qu'il avait un problème d'infiltration d'eau qui était rentrée par une fenêtre. Et il continue son témoignage en disant qu'il a inspecté les drains et qu'il a découvert quelques anomalies. Les drains de fondation étaient remplis de sable à 60-70%. Pour un drain de deux ans, dit-il, c'est inacceptable. Dernièrement, il est allé faire des constatations par des cheminées d'accès et le drain était presque plein à 75%. L'entrepreneur lui a alors dit que ça prenait de la pierre.

[14] L'entrepreneur répond à M. Nadeau qu'il a tout fait selon les règles de l'art, qu'il avait un contrat ouvert et qu'il allait au meilleur de ses connaissances. À une question de M. Nadeau il reconnaît, sur des photos, que le drain est bloqué à environ 80%.

[15] M. Nadeau continue son témoignage, par la suite, en disant que ce qui protège les fondations, c'est la pierre. Un drain sans pierre, dit-il, ça ne servirait à rien. Ici, dit-il, il n'y a pas de pierre par-dessus la semelle. Il inspecte environ 1500 drains par année; et ici, il a fait deux sets de cheminées et il a vérifié avec sa caméra. M. Nadeau réitère que le drain français est bloqué à 80%, que l'eau s'y dégage difficilement, et ce, en date du 12 mai 2006.

[16] Puis, à l'audience, M. Nadeau montre un bout de tuyau (drain) à demi-rempli de sable. Et M. Nadeau continue son témoignage en disant que s'il y avait eu pierres adéquates, et s'il y avait eu un lit de pierres assez important, il n'y aurait pas eu de problèmes du tout. Dans les faits, continue-t-il, il n'y a pas assez de pierres autour du drain. D'après lui, tout l'arrière de la maison est contaminé par le sable qui est très fin et de plus il y a des bas-fonds et le sable qui entre continuellement, demeure dans le drain. Le meilleur moyen, dit-il, de compacter le sable, c'est de l'eau, et c'est pour cette raison que le sable est plutôt compacté dans le drain. M. Nadeau termine son témoignage, en affirmant, que tôt ou tard, le drain va bloquer complètement à cause du manque de pierre, et que le sous-sol va être inondé.

Témoignage de M. Patrice Gravel

[17] Le soussigné retient de ce témoignage qu'il aurait dû y avoir 12 pouces de pierre _ de pouce propre.

[18] Dans un rapport daté du 1^{er} octobre 2005 et préparé par le groupe Technodrain (M. Sylvain Nadeau) on peut lire:

«...inspection faite du système pluvial à partir du clean out vers le Drain français.

Le main est en contre pente de 4" ce qui fait que le drain reste toujours plein, l'eau doit monté par-dessus celui-ci pour pouvoir se vide

J'ai visionner le Drain français du pluvial vers l'avant drain ékra.. ou obstruer au coin avant gauche.

J'ai aussi essayer de visionner à l'arrière mais il était plein de sable à 80%, ce qui ne l'empêche pas de couler mais le ralenti considérablement, il est certain que celui-ci a des risques de créer des problèmes à long terme car la maison n'a pas un an et le Drain est Déjà plein de sable.

Suggère nettoyage et 3 expertises pour voir le Drain clairement, ainsi on sera plus fixé sur sont état.»

[19] Dans une deuxième inspection, portant la date du 22 mai 2006, le groupe Technodrain (M. Sylvain Nadeau) écrivait:

RAPPORT D'INSPECTION TÉLÉVISÉE

Nom: Eric Taillon

**Adresse : 147 Croissant Duchesneau
Lachenaie**

Tél. : 514 893-2996

« ...Description :

Lors de la première rencontre, nous avons fait une inspection télévisée à partir du sous-sol vers les drains de fondation à l'extérieur.

Il y avait présence de sable à quelques endroits mais le fait qu'il y ai plusieurs courbes, nous ne pouvions pas aller plus loin. Alors, M. Taillon nous a demandé de faire une expertise au coin avant droit et au coin arrière gauche.

Lors de l'excavation, on a constaté qu'il n'y avait pas de pierre sur la semelle de la maison, ce qui contribue à laisser place à une infiltration d'eau. De plus, pour le peu de pierre qu'il y a autour du drain, il y aurait fallu une nouvelle membrane par-dessus la pierre pour protéger celle-ci pour ne pas que le sable contamine ce dernier.

1^e expertise : Excavation faite sur le coté droit. Il y a peu de pierre sur la semelle mais elle fonctionne car le niveau de la nappe phréatique se situe à 2 pouces plus bas que la semelle. Nous avons visionné celui-ci et nous avons été jusqu'en dessous des marches de la maison où se trouve les branchements. Tout est bien à l'exception de présence de sable au fond.

Par la 2^e cheminée nous nous sommes rendu au coin arrière droit où il y avait un banc de sable. Incapable d'aller plus loin.

2^e Expertise: Lors de l'excavation, nous avons découvert qu'il n'y avait pas de pierre sur la semelle et que la pierre autour du drain avait été contaminée par le sable. Le drain est rempli de sable au 2/3 ce qui laisse passer l'eau à faible quantité. Nous y avons installé des cheminées d'accès afin de pouvoir le nettoyer car si celui-ci se remplira complètement, le drain ne pourra plus faire son travail et il y aura de l'infiltration à coup sur. Le sable se répand sur la partie arrière de la maison et je n'ai pu voir le coté gauche car il n'y avait pas assez de place pour le visionner. Si on considère le fait que la maison n'a pas un an, c'est problématique. Il n'y a pas eu d'infiltration d'eau ce printemps car il n'est pas bouché à 100% mais cela pourrait se produire assez rapidement.

Nous suggérons donc de le remplacer en totalité afin de le placer correctement au bon niveau et de lui mettre de la pierre sur la semelle (au moins 12 pouces) et de placer une membrane par-dessus la pierre afin de ne pas contaminer celle-ci.»

[20] Dans une lettre de l'entrepreneur aux bénéficiaires et à l'administrateur, (pièce A-6) datée du 24 novembre 2005, M. Louis-Marc Patenaude s'exprime ainsi:

«Lachenaie, 24 novembre 05

APCHQ
Monsieur Ronald Ouimet
5930, boul. Louis-H Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Objet : Dossier 079351 plainte 2

Monsieur,

Suite à la réception de votre rapport de conciliation du 23 novembre dernier, nous aimerions éclaircir quelques détails qui n'ont pas été relevé dans ce dossier.

INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL

HISTORIQUE

La maison au 147, croissant du cheneau a été livré le 10 juin 05 au propriétaire. Nous avons pris soin d'effectuer adéquatement le nivellement du terrain et plus précisément du côté des margelles afin de diriger les eaux de ruissellement vers le centre et vers la rue.

2. Tel que mentionné à la lettre de M. Taillon du 15 septembre 05, l'installation de margelles sont de la responsabilité du propriétaire.

Nous avons avisé le propriétaire le 9 juillet 05 de faire effectuer les margelles le plus rapidement possible. Selon le propriétaire, l'entrepreneur paysagiste n'est pas disponible. Finalement, ces travaux ont été effectués le 20 juillet et nous n'avons pas été mandatés par le propriétaire pour inspecter ces travaux.

Une infiltration d'eau a eu lieu le 31 août (pluie diluvienne de 100mm des restes d'un ouragan). Cette infiltration d'eau a été occasionnée pour 2 raisons majeures:

- a) une pente de terrain vers les margelles
- b) des margelles non-conforme

a) En effet, tel que mentionné à M. Taillon, nous lui avons fait remarquer que les pentes de terrain du côté des margelles n'étaient pas adéquates et qu'elles avaient été changées depuis la livraison de la maison.

Ces pentes de terrain ont été modifiées par l'accumulation de déblai par le voisin. Par la suite, M. Taillon a demandé à ce voisin de niveler cette terre pour enlever les traces de roues de camion. Ce nivelage a modifié les pentes vers les margelles

b) Lors de la rencontre du 9 septembre avec M. Adornetto (architecte), l'entrepreneur et le propriétaire, un plan a été remis au propriétaire indiquant la composition des margelles. Nous lui avons mentionné que la pierre utilisé aurait du être du _ propre au lieu du 0-3/4 compacté tel qu'utilisé par l'entrepreneur paysagiste.

5. Suite à cette rencontre, l'entrepreneur paysagiste a creusé 2 des trois margelles ainsi que la descente arrière de la maison. Il a également refait le nivellement du côté des margelles pour évacuer l'eau adéquatement, c'est-à-dire vers la rue.

Des tests d'eau ont été effectués sans que nous soyons sur place pour constater l'accumulation d'eau tel que décrit à lettre de M. Taillon du 15 septembre.

6. Une rencontre a eu lieu le 28 septembre entre le conseiller technique de l'APCHQ, l'entrepreneur et le client. Un test d'eau a été effectué. Une entaille a été faite dans le drain français puis un boyau d'arrosage a été inséré dans le drain. Tout s'écoulait normalement, aucune présence de sable, l'eau était claire.

Suite à cette rencontre, le conseiller technique de l'APCHQ a mentionné qu'avant de prendre position dans ce dossier, il transmettra à l'entrepreneur une copie du rapport de test d'eau de la firme qui a été engagée préalablement.

7. La deuxième rencontre a eu lieu le 26 octobre afin de faire une deuxième inspection avec l'équipement de l'APCHQ.

Nous avons creusé et refait les tests. Le drain a été perforé à un nouvel endroit et nous avons constaté qu'il y avait une infime quantité de sable à l'intérieur du drain. Nous avons complété le test d'eau et le débit était normal.

8. Suite à cette deuxième rencontre, le conseiller technique nous a avisé qu'il nous remettrait son rapport de recommandations dans un délai de 5 jours ouvrables donc pour le 1^{er} novembre.

9. Nous avons appelé le conseiller technique le 14 novembre et l'appel a été retourné le 17 novembre en fin de journée pour nous indiquer que le rapport n'était pas complété.

10. Nous avons reçu votre rapport le 23 novembre par fax en fin de soirée.

Nous demandons toujours une copie du rapport du test d'eau effectué par la firme du propriétaire tel qu'il nous a été promis lors de notre rencontre du 28 septembre.

La pluie du 31 août était de forte intensité (100mm), avec des contre-pentes vers des margelles non-conformes. L'eau s'est infiltrée entre le dessus du mur de fondation et la fenêtre. Aucune infiltration d'eau n'a été constatée entre le joint de la dalle et du mur de fondation.

De plus, aucune infiltration d'eau n'a été constatée par le propriétaire durant les trois semaines de pluies en octobre.

Nous ne sommes aucunement convaincus que la cause première de l'infiltration d'eau serait un mauvais fonctionnement du drain français mais plutôt par les deux facteurs suivants:

une mauvaise pente de terrain

des margelles non-conformes

A notre avis, il y aurait lieu que le propriétaire complète ses trois margelles de façon conforme dans les prochains jours avant le gel de l'hiver. Quant à la contre-pente, elle a été corrigée en septembre par l'entrepreneur paysagiste.

Deuxièmement, il devra s'assurer que le bassin de captation de la descente d'escalier soit opérationnel. Nous tenons à préciser que le bassin de captation des eaux n'est pas raccordé à l'égout pluvial mais simplement envoyé vers le drain français du bâtiment.

Troisièmement, attendre au printemps pour vérifier le fonctionnement des margelles et du drain français et par la suite reprendre les discussions suite aux inspections du printemps.

Veillez agréer, Monsieur, nos meilleures salutations,

Louis-Marc Patenaude
Président»

ANALYSE DE LA PREUVE

- [21] Les 2 facteurs invoqués par l'entrepreneur pour le mauvais fonctionnement du drain français sont d'abord une mauvaise pente de terrain et ensuite des margelles non-conformes. Or aucun de ces facteurs n'a été retenu dans les 2 rapports d'expertise. En effet, il ressort plutôt de la preuve que ces 2 facteurs peuvent aggraver le problème d'obstruction du drain par le sable, mais ils n'en sont aucunement la cause déterminante.
- [22] De la preuve testimoniale et écrite, il ressort clairement qu'il y a un problème de drainage: il a été mis en preuve que le drain français est presque complètement obstrué par du sable fin. Même si l'entrepreneur a fait de son mieux comme il le dit, il n'en demeure pas moins responsable tant en vertu du Code civil du Québec qu'en vertu du contrat d'entreprise et de Garantie (pièce A-1)
- [23] Le soussigné a pu constater, "de visu", que l'aménagement du sol, le jour de l'audition, était à peine commencé et que les margelles n'étaient pas bien faites.
- [24] Les bénéficiaires devront refaire les margelles à leurs frais et, c'est en quelque sorte la rançon, pour ainsi dire, qu'ils ont à payer pour en avoir pris eux-mêmes la responsabilité. Le drain ne rencontre pas les normes, les margelles non plus. Et l'aménagement paysager n'était pas la responsabilité de l'entrepreneur selon la preuve.
- [25] L'entrepreneur a fait le drain. Les bénéficiaires ont fait les margelles. Chacun doit supporter ses malfaçons, ses déficiences, ses correctifs.
- [26] Par ailleurs, dans l'addenda du 2 mars 2003, l'administrateur conclut à:
- " la non-conformité des margelles lesquelles furent effectuées par l'entrepreneur paysagiste du bénéficiaire "
- [27] Il ajoute:
- «...il fût établi, lors des inspections précédentes, d'un lien direct entre le problème de drainage des margelles et l'installation même du drain. »
- [28] Or le dictionnaire Robert définit margelle comme "une assise de pierre, souvent circulaire, que forme le rebord d'un puits, du bassin, d'une fontaine," Il n'y a donc pas de lien entre les margelles non-conformes et le drain obstrué

[29] Il serait inconcevable de faire refaire par l'entrepreneur Renoir (M. Louis-Marc Patenaude) un ouvrage déjà non-conforme, qui n'est pas de lui, un ouvrage auquel il n'a pas et n'avait pas à participer selon les témoignages mêmes du bénéficiaire et de l'entrepreneur, et de l'avis même de l'administrateur qui reconnaît, par ses écrits, que l'aménagement paysager et les margelles furent effectués ou sont à effectuer par un autre entrepreneur.

LES CONCLUSIONS

[30] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,

[31] **CONSIDÉRANT** que le drain, selon les expertises et les témoignages, est sérieusement obstrué,

[32] **CONSIDÉRANT** que le drain est la responsabilité exclusive de l'entrepreneur,

[33] **CONSIDÉRANT** que les dégâts intérieurs causés par l'obstruction du drain sont la responsabilité de l'entrepreneur.

[34] **CONSIDÉRANT** les témoignages, l'analyse de la preuve, les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[35] **CONSIDÉRANT** le Code civil,

[36] **CONSIDÉRANT** l'équité conformément à l'article 116 du susdit Règlement

[37] **MAINTIEN**t partiellement la décision de l'administrateur (23 novembre 2005) et son addenda (2 mars 2006)

[38] **ORDONNE** à l'entrepreneur de reprendre l'ensemble des travaux de drainage conformément aux spécifications de l'expert Nadeau.

[39] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs plus haut mentionnés dans un délai de 30 jours de la date des présentes et de faire approuver les correctifs une fois ceux-ci terminés par le témoin expert Sylvain Nadeau.

[40] **REJETTE** partiellement le 3^{ième} paragraphe sur les "**Correctifs**" dans la décision de l'administrateur en date du 23 novembre 2005, quant aux travaux d'aménagement paysager et quant aux margelles.

[41] **MAINTIENT** partiellement le 3^{ième} paragraphe sur les "**Correctifs**" dans la décision de l'administrateur en date du 23 novembre 2005, quant aux dommages intérieurs causés par l'eau à cause du drain obstrué.

[42] **RÉSERVE** les recours des parties devant un tribunal de droit commun.

COÛTS

[43] Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'entrepreneur et l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie.

Montréal, 1^{er} juin 2006



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)