

---

**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 : **SORECONI**

---

**ENTRE :** **MARIE-CLAUDE HARVEY**  
(ci-après la « **Bénéficiaire** »)

**ET :** **LES CONSTRUCTIONS DÉCORUM INC.**  
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
(ci-après l' « **Administrateur** »)

N<sup>os</sup> dossiers SORECONI: 090619002  
N<sup>o</sup> bâtiment: 127946-1

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Me Yanick Messier (GPPRM)  
Madame Marie-Claude Harvey  
Monsieur Guy Dubois

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Patrice Simard  
Me Choinière

Pour l'Administrateur : Me Elie Sawaya (Savoie Fournier)  
Alain Deschênes, T.P.  
Jacques Fortin, architecte

Dates d'audience : 29 janvier 2010

Lieux d'audience : Palais de justice de Cowansville  
920, rue Principale  
Salle 1.01  
Cowansville (Québec) J2K 3Y7

Date de la sentence : 4 février 2010

**Identification complètes des parties**

Bénéficiaire : Madame Marie-Claude Harvey  
312, rue du Forgeron  
Bromont (Québec) J2L 0B2  
Et son procureur :  
Me Yannick Messier  
**Grégoire, Poitras, Payette, Rhéaume,  
Messier**

Entrepreneur: Monsieur Patrice Simard  
**Les Constructions Décorum Inc.**  
610, rue des Floralies  
Granby (Québec) J2H 2T9

Administrateur : La garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
Et son procureur :  
Me Elie Sawaya  
**Savoie Fournier**

## Décision

### Mandat :

L'arbitre a reçu ses mandats de *SORECONI* le 25 août 2009.

### Historique du dossier :

- 5 juin 2009: Demande d'arbitrage reçue de la bénéficiaire;
- 15 juin 2009: Nomination par Soreconi de l'Arbitre Albert Zoltowski pour agir dans le présent dossier;
- 23 juin 2009: Correspondance de Me Zoltowski aux parties;
- 2 juillet 2009: Correspondance de GPPRM à Me Zoltowski;
- 3 juillet 2009: Correspondance de Me Zoltowski aux parties relativement à une conférence téléphonique;
- 10 juillet 2009: Mémo au dossier de Me Zoltowski;
- 10 juillet 2009: Correspondance de Me Zoltowski aux parties;
- 16 juillet 2009: Correspondance de Me Sawaya à Me Zoltowski;
- 16 juillet 2009: Correspondance de Me Zoltowski aux parties
- 22 juillet 2009: Correspondance de Me Messier à Me Zoltowski;
- 25 août 2009: Correspondance de Me Zoltowski aux parties les informant qu'il se récuse du dossier;
- 3 septembre 2009: Correspondance du Greffe de Soréconi aux parties nommant Me Michel Jeanniot pour agir comme arbitre;
- 10 septembre 2009: Correspondance de Me Jeanniot informant les parties de la date et lieu de l'Audition pour le présent dossier;
- 29 janvier 2010: Audition;

**APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE :**

- [1] Il s'agit d'une demande qui résulte d'une décision de l'Administrateur qui porte date du 1er juin 2009, laquelle donnait suite à une sentence arbitrale rendue le 17 décembre 2008. Cette sentence arbitrale prévoyait, inter alia:
- [1.1] correction de la présence d'enduit bitumineux au drain français sur les façades gauches avant et droite du bâtiment;
  - [1.2] rajout d'enduit bitumineux sur les murs extérieurs de fondation, le niveau du sol fini, plus spécifiquement sur les façades gauche, avant et droite du bâtiment;
  - 1.3] correction des pentes de drainage du terrain (cours latérales et avant jusqu'aux abords de la rue);
- [2] Bien que cette Décision ordonnait à l'Entrepreneur (Les Constructions Décorum Inc.) d'adresser ces travaux, la demande d'arbitrage provient de la Bénéficiaire, laquelle suggère que les corrections et ajouts requis par l'Administrateur ne rencontrent pas, à défaut de la lettre, l'esprit de la sentence arbitrale du 17 décembre 2008;
- [3] L'enquête et audition au mérite se devait de commencer à 9:15 heures, en salle 1.08 du Palais de justice de Cowansville mais, et à la demande des parties, l'ouverture de l'enquête fut suspendue le temps que les procureurs (des parties) procèdent à un certain '*émondage*', d'où sont issues des admissions et ultimement quelques engagements;

**Admission**

- [4] De façon plus précise, en ouverture d'enquête, les pièces déjà au dossier et parties du cahier de pièces émis par l'Administrateur, ainsi que toutes pièces, documents et expertises déjà au dossier Soreconi 071109001 (objet de l'enquête des 2 octobre, 6 novembre et 1er décembre 2008) sont acceptées comme pour faire partie intégrante du présent dossier;

**Engagements**

- [5] L'Entrepreneur s'est engagé, le soussigné prend acte des engagements qui suivent:
- [5.1] Le système de drainage sera changé sur, sous et/ou au pourtour de l'ensemble des façades du bâtiment et ces travaux devront inclure le

retrait de pierres concassées contaminées et son remplacement par un remblai 'propre' au pourtour du drain français;

[5.1.1] l'Entrepreneur devra s'assurer présence de coupure capillaire contre la surface extérieure des murs de fondation jusqu'au niveau de la semelle pour faciliter l'écoulement des eaux souterraines jusqu'au système de drainage de la fondation, (tel qu'exigé par la Section 9.14 - drainage du *Code National du Bâtiment* ('CNB') de 1995 et plus précisément, l'article 9.14.2.1,2);

[5.2] rajout par l'Entrepreneur d'enduit bitumineux des murs de fondation sous le niveau du sol fini sur l'ensemble des murs de fondation;

[5.2.1] l'Entrepreneur s'engage à obtenir inspection de la municipalité (présence de l'inspecteur municipal) avant de procéder au remblai des fondations (infra [5.1]);

[5.3] l'Entrepreneur s'engage qu'à la conclusion de ses travaux ([5.1], [5.1.1], [5.2], [5.2.1]), il y aura, mais uniquement pour la façade, le côté gauche et le côté droit du bâtiment (donc excluant la cour arrière) six (6) pouces - (cent cinquante (150) millimètres) entre le sol fini et le parement de briques;

[5.4] l'Entrepreneur s'engage de plus pour les façades avant, gauche et droite (donc toujours en excluant la cour arrière) à ce que le sol soit en pente positive pour éloigner du bâtiment les eaux de surface;

[6] Il appert donc des engagements souscrits par l'Entrepreneur que la problématique réside dans la cour arrière et de façon plus précise, si lors de la remise en état du terrassement à l'arrière la norme de six (6) pouces (150 millimètres) de dégagement entre le sol fini et le parement extérieur se doit d'être en tout point respectée, cette mise en situation provoquerait (du moins pour une partie de la cour arrière), une pente négative (vers le bâtiment) des eaux de surface;

[7] L'administrateur et l'Entrepreneur plaident, inter alia, que l'aménagement paysagé a été maladroitement conçu et réalisé, et que ces travaux ont été performés alors que la Bénéficiaire connaissait et/ou devait connaître la problématique;

[8] Une problématique qui est, si elle se doit d'être en tout point corrigée, selon l'Administrateur et l'Entrepreneur du moins, représenterait des coûts et travaux de l'ordre de plus ou moins douze mille cinq cents dollars (12 500 \$) puisque des talus entiers devront être nivelés à la baisse;

- [9] La question du quantum est académique, mon mandat n'inclut pas la méthode corrective, et je dois déterminer si oui ou non des travaux doivent être faits, et subsidiairement, qui doit assumer la responsabilité (comprendre le coût) et/ou déterminer dans quelle proportion ce coût doit être départagé entre l'Administrateur / Entrepreneur d'une part et la Bénéficiaire d'une autre part;

### **Ouverture de l'enquête**

- [10] L'enquête et audition une fois entreprise, plusieurs éléments de preuve, objet de l'enquête des 2 octobre, 6 novembre et 1er décembre 2008 (objet de la décision du 17 décembre 2008) furent réitérées. Les seules pièces supplémentaires propres à l'enquête du 29 janvier 2010, furent trois (3) épreuves photographiques respectivement cotées 2-B.1, 2-B.2 et 2-B.3 (qui faisaient d'ailleurs objet du rapport d'inspection pré-achat, lequel fait déjà partie du dossier de Cour<sup>1</sup>), ainsi que les frais pertinents à l'expert pour sa préparation et vacation du jour, pièce 2-B.4 (1 481,47 \$);
- [11] Avec grand respect pour toute opinion à l'effet contraire, la première question que le soussigné doit décider est:

- [11.1] une personne raisonnable, diligente et prudente aurait-elle dès le premier constat d'une possible problématique au pourtour de ses fondations, interrompu l'aménagement paysager à l'arrière, investigué et ainsi procéder à minimiser tout possible dommage;

### **Analyse et décision**

- [12] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas avec force de détails tous les éléments de preuve et/ou aspects des témoignages qui ont été versés lors de l'enquête, je me permettrai de me limiter aux éléments que je crois pertinents au jugé;
- [13] L'Entrepreneur suggère que des travaux important ont été faits par le paysagiste de la Bénéficiaire, il s'agissait de travaux hors contrat et qui plus est, sont non couverts par le Plan de garantie;
- [14] L'Entrepreneur porte à notre attention que lors des travaux pour la cour arrière, l'Entrepreneur paysagiste avait procédé à une excavation (pour la pose de cheminée, et avant l'aménagement de la cour arrière), c'est alors que la Bénéficiaire pour une première fois, est sensibilisée à la possible problématique. L'Entrepreneur suggère que, soit par aveuglement volontaire et/ou négligence, la Bénéficiaire n'a pas été prudente, et a néanmoins commencé et complété ses travaux d'aménagement. L'Entrepreneur suggère qu'il ne peut être tenu entièrement responsable et/ou contraint d'effectuer les travaux au pourtour des

---

<sup>1</sup> inspection pré-achat préparée par CGI, annexe retrouvée à l'onglet 3 du cahier de pièces émis par l'Administrateur, Décision dossier Soreconi: 071109001

fondations, puis remettre en état tout en respectant la marge de six (6) pouces (150 millimètres), et essentiellement refaire en entier l'aménagement de la cour arrière, puisque ceci impliquerait, ipso facto, pour du moins une partie surélevée de l'aménagement paysager arrière, un drainage négatif (vers le bâtiment), des eaux de surface;

- [15] La preuve non contredite est à l'effet qu'il est vrai que lors de l'excavation pour une pose de cheminée (avant l'aménagement de la cour arrière), une excavation qui a été faite par l'entrepreneur-paysagiste de la Bénéficiaire, fut dévoilé à la Bénéficiaire, la problématique. Alertée, la Bénéficiaire aurait immédiatement communiqué avec un représentant de l'Entrepreneur, nommément, Monsieur Patrick Simard. Monsieur Simard, après avoir vu et inspecté les lieux s'est fait rassurant. La Bénéficiaire a répété à satiété que l'Entrepreneur lors de cette première visite considérait qu'il n'y avait pas problématique, qu'il n'y avait rien d'alarmant et que la situation était plus qu'acceptable, à défaut normale. Monsieur Simard aurait même ajouté que l'ouvrier qui a fait ce constat n'était que paysagiste, que lui, était entrepreneur licencié et qu'elle (la Bénéficiaire) se devait de lui (l'Entrepreneur) faire confiance. La Bénéficiaire représente que c'est sur la foi des représentations de Monsieur Simard, son entrepreneur licencié, qu'elle a continué dans ses travaux d'aménagement paysager;
- [16] L'Entrepreneur (Monsieur Simard) a eu l'opportunité d'entendre ce témoignage à plus d'une reprise, et en aucun temps n'a-t-il cru utile de, et à défaut de contredire cet aspect de la preuve, en atténuer la portée;
- [17] Aujourd'hui l'Entrepreneur essentiellement reproche à la Bénéficiaire de l'avoir cru;
- [18] Je répète, l'Entrepreneur a eu l'opportunité autant à la conclusion de la première enquête qui s'est conclue le 1er décembre 2008 que le 29 janvier 2010 d'atténuer, et/ou autrement nuancer les propos qui lui étaient prêtés par la Bénéficiaire, ce qu'il n'a cru bon faire;
- [19] L'Entrepreneur savait que la Bénéficiaire était dans le cadre de faire effectuer des travaux d'aménagement paysager, et du moins quant à la preuve qui m'est offerte; il y avait alors renversement de l'obligation de minimiser ses possibles dommages et il appartenait alors à l'Entrepreneur, s'il croyait à une possible problématique d'investiguer. Je suggère que c'est à ses propres risques et péril, qu'il offre ses assurances à la Bénéficiaire de poursuivre ses travaux, et à défaut de l'encourager, il n'a pas suggéré qu'il y avait possible risque d'une problématique et/ou qu'une étude plus poussée se devait d'avoir lieu;
- [20] Pour cette raison, je ne tiendrai pas rigueur à la Bénéficiaire d'avoir procédé à ses travaux d'aménagement après ce premier constat;

- [21] Ceci étant dit, de toute évidence, les travaux d'aménagement qui ont été adressés n'appert pas respecter les règles de l'art et du moins, en partie puisque les diverses épreuves photographiques démontrent pose de remblai et/ou la présence de talus à un niveau et/ou élévation qui signifie que si le dégagement requis de six (6) pouces (150 millimètres) est respecté au pourtour, ceci aurait pour effet de créer une pente défavorable à l'éloignement du bâtiment, des eaux de surface et/ou créerait des cuves entre le bâtiment et le(s) talus. Je devrai donc départager et user de la discrétion qui est mienne, et prévue à la réglementation habilitante<sup>2</sup>;
- [22] Conséquemment, bien que l'Entrepreneur aura l'obligation de remettre en état après ses travaux, la cour arrière, ses travaux d'aménagement, réaménagement et/ou remise en état seront limités aux zones directement affectées par ses travaux prévus pour remplacement du système de drainage, pose de goudron et autres (tel que ci-haut prévu aux paragraphes [1.1], [1.2] et [1.3], et si l'obligation de rencontrer à la conclusion des travaux un dégagement entre le sol fini et le parement de briques de six (6) pouces (150 millimètres) débalance l'aménagement extérieur arrière (les talus et/ou élévations plus élevés que le sol d'origine), il (l'Entrepreneur) n'aura pas l'obligation de niveler et réduire l'entièreté des autres niveaux afin qu'ils soient uniformes et/ou correspondent à une pente positive, sans cuve et/ou débalancement;
- [23] Il appartiendra donc à la Bénéficiaire de décider s'il y existe une ou plusieurs zones de remblai au pourtour de sa fondation qui ne devront pas respecter le dégagement de six (6) pouces (150 mm), afin que le produit fini s'harmonise avec les zones qui ne seront pas affectées par les travaux;
- [24] Certains travaux d'aménagement du paysagiste de la Bénéficiaire ont eu comme résultante de rehausser le terrain arrière à plusieurs endroits, il est donc difficile, voir même à certains endroits impraticables de s'assurer que les eaux de surface coulent de l'arrière vers le devant de la propriété; ainsi, logiquement, l'on devra constater l'écoulement des eaux de surface pour l'une partie du terrain arrière, vers l'arrière du terrain, se déversant dans une canalisation déjà présente et accessible entre le terrain de la Bénéficiaire et le terrain de golf auquel la propriété de la Bénéficiaire est adossé;
- [25] Ceci étant dit, et en dépit de ce qui ci-haut précède, l'Entrepreneur devra s'assurer à la fin de ses travaux que le niveau du sol fini est en pente positive, que les eaux de surface soient en pente positive s'éloignant du bâtiment, sans pour autant que cet écoulement des eaux de surface sont uniquement de l'arrière vers l'avant du bâtiment et/ou du terrain, l'important étant qu'elles s'éloignent du bâtiment; si besoin en est, vers les canaux à l'arrière, à savoir, capter par le drainage prévu entre la propriété de la Bénéficiaire et le terrain de golf (voisin arrière immédiat);

---

<sup>2</sup> Article 116 c.B-1.1.r.0.2

[26] La Bénéficiaire a demandé qu'une date butoir soit déterminée afin de contraindre l'Entrepreneur à satisfaire les engagements souscrits. Les représentations m'ont été faites à l'effet que la période la plus propice pour les travaux, sont les mois de mai et juin 2010. Ni l'Administrateur, ni l'Entrepreneur, ni leurs procureurs n'ont contesté cette demande, et de façon plus importante, l'Entrepreneur en aucun temps ne s'est-il prononcé réfractaire à une date butoir. Conséquemment, je trancherai en faveur de la Bénéficiaire et tous les travaux devront être complétés avant le 20 juin 2010;

[27] Avant de conclure, je me dois de me prononcer sur les frais du jour pour l'expert de la Bénéficiaire (pièce 2-B.4), je demeure constant, et pour les mêmes raisons que celles exposées à ma décision du 17 décembre 2008, j'accorde les frais, mais à raison d'un taux de 125,00 \$ / l'heure pour 8.75 heures, (le tout bien entendu avant taxes);

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**PREND** acte de l'engagement et **ORDONNE** à l'Entrepreneur, et à défaut à l'Administrateur que:

- a) le système de drainage soit changé sur, sous et/ou au pourtour de l'Ensemble des façades du bâtiment: ces travaux devront inclure le retrait de pierres concassées contaminées et leur remplacement par un remblai propre au pourtour du drain français;
- b) l'Entrepreneur et à défaut l'Administrateur devra s'assurer de la présence de coupure capillaire contre la surface extérieure des murs de fondation jusqu'au niveau de la semelle (pour faciliter l'écoulement des eaux souterraines jusqu'au système de drainage de la fondation tel qu'exigé par la Section 9.14 - drainage du Code national du Bâtiment de 1995 et plus précisément l'article 9.14.2.1,2);
- c) l'Entrepreneur et à défaut à l'Administrateur devra assurer un rajout d'enduit bitumineux sur les murs de fondation sous le niveau du sol fini et ceci, sur l'ensemble des murs de fondation;
- d) l'Entrepreneur et à défaut l'Administrateur devra obtenir une inspection de la municipalité (du moins la présence d'un inspecteur municipal) avant de procéder au remblai des fondations;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur et à défaut à l'Administrateur, qu'à la conclusion des travaux, lors de la remise en état du terrassement à replacer aux endroits où la Bénéficiaire identifiera, le sol, assurant un dégagement de six (6) pouces (150 mm) entre le sol fini et le parement de la brique;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur et à défaut à l'Administrateur de s'assurer qu'une fois tous les travaux terminés, les pentes assurent que l'acheminement des eaux de surface sera en pente positive, assurant que l'eau de surface s'éloigne du bâtiment;

**PRÉCISE** que si la Bénéficiaire requiert que la norme de dégagement de six (6) pouces (150 mm) entre le sol fini et le parement extérieur a pour effet de créer, des cuves et/ou écoulements des eaux de surface en direction des fondations, l'Entrepreneur et l'Administrateur ne seront pas responsables des causes et/ou conséquences reliées à la présence de ces cuves et/ou écoulements;

**ORDONNE** que les travaux de l'Entrepreneur (et à défaut de l'Administrateur) soient complétés au plus tard pour le 20 juin 2010;

**LE TOUT** avec dépens contre l'Administrateur, incluant les frais d'expertise limités à la somme de \$1 093,75 (avant TPS et TVQ);

Montréal, le 4 février 2010

---

**Me Michel A. Jeannot**  
Arbitre / SORECONI