

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Longueuil
Localité : Longueuil
N° de dossier judiciaire : 505-32-709643-259

Date : 13 octobre 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Marie-Cécile Bodéüs

Hans Léveillé et Salye Blanchette-Mayrand

c.

Les expertises derotechnique inc.

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

La partie demanderesse requiert le remboursement de l'acompte qu'elle a versé à la défenderesse en vue des travaux de remplacement du drain français et d'étanchéité de leurs fondations.

De son côté, la partie défenderesse, en demande reconventionnelle, requiert le paiement d'une facture de 4 167,84 \$ pour le temps et les frais occasionnés. Dans le cadre du mandat allégué avec la partie demanderesse et, propose ainsi de faire compensation du montant qu'il détient à titre d'avances.

2. Historique de la procédure

Le ou vers le 14 novembre 2025, les demandeurs ont institué une demande en remboursement de l'acompte de la défenderesse.

Le ou vers le 30 décembre 2025, la défenderesse déposait sa contestation à la demande.

II. LES FAITS

Les demandeurs sont propriétaires de l'immeuble sis au 91, rue Prince à Saint-Constant.

Ils ont donné mandat à la défenderesse de procéder à des travaux de réparation de fissures.

Ce contrat se réalise sans embuche mais, durant ces travaux, il est constaté des problématiques de drain. À la demande des demandeurs, il est requis de la défenderesse de fournir une soumission pour la réfection du drain français et l'imperméabilisation des fondations.

Les employés de la défenderesse qui sont alors présents au domicile des demandeurs prennent les mesures nécessaires pour que la défenderesse puisse préparer le devis.

La défenderesse émet un devis au mois de mai 2025, signé par le codemandeur, Hans Léveillé, le 28 mai 2025.

Un dépôt de 2 000,00 \$ est alors remis à la défenderesse par les demandeurs

Il est convenu que les demandeurs s'occupent de l'octroi du permis avec la Ville.

Lors de leurs démarches avec la Ville de Saint-Constant, les demandeurs constatent que des modifications sont nécessaires à la soumission et au devis fournis pour être en règle avec les exigences de la Ville.

Des échanges se tiennent alors entre la défenderesse et le représentant de la Ville, Nicolas Grenier.

La défenderesse fait de plus des vérifications auprès d'un ingénieur quant aux solutions qui sont envisagées, propose l'ajout d'un puits sec et finit par venir visiter les lieux considérant la situation plus complexe que lors de l'émission de la soumission en mai 2025.

La visite des lieux a lieu le 8 août 2025.

Lors de la visite des lieux, la défenderesse constate la véranda et le fait que cette dernière soit très basse et, apprend des demandeurs que de l'eau s'accumule devant le garage.

Suite à cette visite et aux représentations des demandeurs, la défenderesse soumet une deuxième proposition portant toujours le même numéro de soumission soit 60525 datée du 19 août 2025 comportant des travaux modifiés et, notamment l'ajout d'un puits sec.

Cette nouvelle soumission et le plan l'accompagnant tiennent compte de la visite des lieux, des informations récoltées lors de cette visite et de la difficulté d'excaver à l'endroit de la véranda.

Les demandeurs constatent alors, sur le plan qui accompagne la soumission du mois d'août 2025 qu'à la différence du plan du mois de mai 2025, on contourne désormais les fondations de la véranda.

La défenderesse soutient qu'avec la solution d'ajouter un puits sèche, l'imperméabilisation des fondations de la véranda n'est pas nécessaire. Les demandeurs tiennent cependant à ce que celle-ci soit faite. Ils sont d'ailleurs persuadés qu'il s'agit d'une exigence de la Ville.

Que ce soit le cas ou non, les demandeurs inquiets de futures problématiques d'infiltrations d'eau, tiennent à ce que l'ensemble des fondations soient imperméabilisées y compris celle de la véranda.

Ne s'entendant pas à ce sujet, les demandeurs ne signeront jamais la soumission modifiée et le plan l'accompagnant datant du 19 août 2025.

Ils signifient alors à la défenderesse qu'ils ne désirent plus aller de l'avant, qu'ils désirent le retour des avances de 2 000,00 \$ versées à la défenderesse en vue des travaux qui n'ont jamais débuté mais qu'ils sont cependant prêts à verser à la défenderesse une somme qu'ils évaluent à 300,00 \$ pour le travail effectué en vue d'émettre les deux soumissions et les solutions qui s'y retrouvent.

Ils évaluent le tout à la somme de 300,00 \$.

La défenderesse lorsqu'elle constate que les demandeurs n'iront pas de l'avant avec la sousmission du 19 août 2025, se met à préparer une facture pour le travail qu'elle a réalisé en vue des deux soumissions et des solutions qui s'y retrouvent.

À cet égard, la défenderesse émet une facture qu'elle prédate au 28 mai 2025 au montant de 4 167,84 \$ à laquelle est appliqué l'acompte reçu pour réclamer ultimement la somme de 2 167,84 \$ aux demandeurs.

À la lecture de la facture, on y constate que la défenderesse facture aux demandeurs un taux horaire de 105,00 \$ pour tous les services qu'elle a accomplis en vue de la réalisation des deux soumissions.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Les demandeurs indiquent ne pas être responsables du paiement d'une facture de 4 167,84 \$, que les montants qui leur sont facturés sont grossièrement exagérés, qu'ils n'ont jamais été avisés qu'un taux horaire de 105,00 \$ leur serait facturé.

Ils indiquent également qu'ils n'ont pas à payer pour des actes posés par la défenderesse pour que celle-ci se conforme à la réglementation municipale et qu'ils n'ont pas à payer pour le défaut de cette dernière de ne pas avoir vérifié en amont de l'émission de la première soumission de mai 2025 que celle-ci était conforme à la réglementation municipale.

Les demandeurs soutiennent qu'ils ont mis fin à l'entente signée au mois de mai 2025 pour des motifs valables en ce sens que le plan soumis n'était pas en accord avec la réglementation municipale et ne pouvait être réalisé tel quel.

La défenderesse indique quant à elle qu'un contrat entre les demandeurs et elle existe depuis la signature de la soumission de mai 2025, que ce contrat n'a pas été modifié même si une nouvelle soumission a été envoyée le 19 août 2025, qu'elle est en droit d'être indemnisée pour les démarches effectuées en vertu de la soumission du mois de mai 2025 et, particulièrement, de la clause 7 du document indiquant: "Le propriétaire et/ou le donneur d'ouvrage renonce à résilier sans motif valable le contrat. Le cas échéant, le propriétaire et/ou le donneur d'ouvrage devra rembourser dans les dix jours d'un avis de résiliation tout solde dû à l'entrepreneur pour les frais inhérents, tels que frais d'administration, plans, travaux effectués jusqu'alors, les dommages applicables ainsi que tous frais applicables au dossier"

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Un contrat existe-t-il encore entre les parties au moment où la soumission du 19 août 2025 est envoyée aux demandeurs et non signée par ces derniers.

Dans l'affirmative, est-ce que les demandeurs ont mis fin avec ou sans motif valable à l'entente qui les liait ?

Dans la négative, sont-ils responsables des frais requis par la défenderesse ?

V. LE DROIT APPLICABLE

La responsabilité contractuelle (1458 C.c.Q)

VI. ANALYSE

Il est indéniable que lorsque les demandeurs signent le 28 mai 2025 la soumission reçue de la défenderesse et remettent un acompte, une entente existe entre les parties, quant au contenu que l'on retrouve dans cette soumission et que la signature de la partie demanderesse en fait le contrat qui lie les parties.

Il est également non contredit par les parties que suite à la signature de cette soumission du mois de mai 2025, il est convenu qu'il appartiendra aux demandeurs de faire les démarches avec la Ville pour l'obtention du permis.

Cependant, à partir du moment où les demandeurs rencontrent des difficultés avec la Ville dans l'obtention du permis et signifient à la défenderesse que la soumission et l'étendue des travaux prévus par cette dernière ne sont pas conformes à la réglementation municipale et que de nouvelles démarches amènent à l'émission d'une nouvelle soumission qui n'est pas une modification au contrat mais une nouvelle soumission au complet, les parties reconnaissent mettre un terme à la soumission signée le 28 mai 2025.

Il n'existe plus, à partir de ce moment de contrat entre les parties puisque la nouvelle proposition contractuelle n'est pas signée par les demandeurs.

L'absence de contrat empêche donc l'application de la clause 7 et le besoin de statuer sur le motif valable ou non de mettre un terme à l'entente.

Cependant, du témoignage des parties, le Tribunal comprend que les demandeurs requièrent de la défenderesse et mandatent d'entreprendre des démarches auprès de la Ville sachant pertinemment que ces démarches ne faisaient pas partie du contrat initial signé le 28 mai 2025.

Bien qu'aucun écrit n'ait été malheureusement déposé pour encadrer ce mandat, il ne fait nul doute du témoignage des parties qu'un tel mandat existe.

Il ne fait nul doute non plus que la défenderesse passe plusieurs heures à faire des démarches tant auprès de la Ville à la demande expresse des demandeurs ainsi qu'avec un ingénieur pour tenter de trouver une solution, ce qu'il trouve. D'ailleurs, cette solution du puits sec sera, par la suite, utilisée par les demandeurs. Ce mandat mérite une indemnisation.

Cependant, rien ne nous indique, contrairement à la facture datée du 28 mai 2025 que le taux horaire de 105,00 \$ devrait être appliqué et le témoignage des demandeurs est à l'effet qu'ils n'ont jamais été avisés d'un tel taux horaire.

Il y a lieu de prévoir un montant forfaitaire qui couvrirait les démarches pour lesquelles la défenderesse a été mandatée par les demandeurs et documentées dans des échanges courriels en pièces ainsi que pour avoir déterminé la solution du puits sèche qui fut, du témoignage des demandeurs suivie par ces derniers dans la réalisation des travaux d'étanchéité des fondations qu'ils ont réalisés avec une tierce compagnie.

Le Tribunal estime qu'une somme de 1 000,00 \$ est raisonnable dans les circonstances comme montant

VII. DÉCISION

Pour les motifs ci-haut énoncés:

ACCUEILLE en partie la demande des demandeurs et considère que le montant de l'acompte versé devrait leur être retourné.

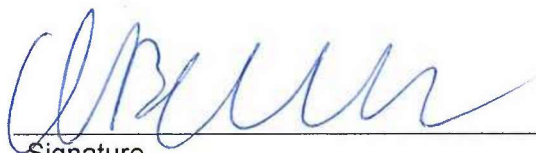
Cependant, la demande reconventionnelle de la défenderesse doit également être en partie accueillie pour un montant forfaitaire de 1 000,00 \$ appliquant compensation:

CONDAMNE la défenderesse à verser aux demandeurs la somme de 1 000,00 \$ avec intérêts au taux légal à compter du 15 novembre 2025.

Montréal _____ ce 13 octobre 2026 _____
Lieu Date

Marie-Cécile _____ Bodéüs _____
Prénom Nom

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec


Signature _____