

## ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,  
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

---

ENTRE

**SYLVAIN JACQUES, KRISTELLE JACQUES ET ALAIN LAPIERRE**  
Bénéficiaires

Et

**CONSTRUCTION PASCAL BRIAND INC.**  
Entrepreneur

Et

**GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)**  
Administrateur

N° dossier / Garantie : 193307-8152

N° dossier / GAJD : 20232004

N° dossier / Arbitre : 35304-74

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Alain Lapierre

Pour l'Entrepreneur : Bianca Blanchette, Construction Pascal Briand  
Pour le Sous-traitant : Me Julie Lavertu, procureure de Plomberie Leblanc  
Pour SOS PDG : Anca Tismanariu

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon

Immeuble concerné : 17 A-B-C rue de Rossignol, Brownsburg-Chatham  
(l' « Immeuble »)

Date de la décision : Le 12 février 2024

[1] Le 23 mars 2023, l'Administrateur rend une décision supplémentaire (la « **Décision** ») à laquelle il accueille l'item « PLOMBERIE » de la réclamation des Bénéficiaires.

[2] Les motifs de la Décision sont ci-après retranscrits :

*« 1. PLOMBERIE*

*Blocage dans la tuyauterie*

*Nous avons effectué une visite supplémentaire, en date du 13 février 2023, avec un entrepreneur en plomberie qui n'est pas relié au dossier. L'administrateur a mandaté cet entrepreneur dans le but de vérifier si la tuyauterie en place est installée de façon conforme. Lors de cette visite, l'entrepreneur en plomberie a passé une caméra vidéo afin de voir le type de raccordement installé sur la tuyauterie.*

*Selon le plombier le raccord qui a été installé est un T - Y alors que sur cette section de la tuyauterie c'est un Y qui aurait dû y être installé. Ce qui est en contradiction avec les informations soumises par l'entrepreneur lors de la décision initiale.*

*Après analyse du dossier, les vidéos et les rapports d'expertises réalisés étaient contradictoires sur la conformité du raccordement de la plomberie. Avec cette nouvelle information et le rapport du plombier indépendant au dossier, nous confirmons donc la non-conformité du raccord.*

*Dans cette optique, l'administrateur doit accueillir cette réclamation.*

*L'entrepreneur devra remettre la tuyauterie conforme au code. L'entrepreneur devra également effectuer la remise en état du bâtiment à la suite des travaux correctifs et la réparation des dommages matériels causés par le refoulement d'eau. »*

[3] Le 22 avril 2023, l'Entrepreneur demande l'arbitrage de la Décision.

[4] Le 13 novembre 2023 a lieu une conférence de gestion tenue par l'arbitre en présence des parties et dont le procès-verbal corrigée est ci-après retranscrit en partie :

*« [1] L'arbitre soussigné est saisi d'une demande d'arbitrage qui fait suite à la décision supplémentaire (la « **Décision** ») de l'Administrateur qui a accueilli l'item 1- Plomberie de la réclamation des Bénéficiaires.*

*[2] Les parties conviennent que l'audition d'arbitrage à fixer porte sur l'unique question suivante :*

*Le raccordement de la toilette au logement 17-B de l'Immeuble est-il de type Y (conforme) ou de type T-Y (non conforme)?*

[3] L'Entrepreneur désire ouvrir le mur pour constater le type de raccordement installé. S'il s'agit d'un raccordement de type T-Y (non conforme), il consent à effectuer à ses frais (ou selon entente entre l'Entrepreneur et son sous-traitant, Plomberie Leblanc inc.) les travaux correctifs et les travaux additionnels pour remettre les lieux dans leur état actuel (les « Travaux Additionnels »).

[4] Les Bénéficiaires contestent la demande de l'Entrepreneur en raison que des tests ont déjà été effectués par une caméra insérée dans les conduits et ont conclu à la présence d'un raccord non conforme de type T-Y.

[5] Le plombier sous-traitant de l'Entrepreneur aurait également effectué au même endroit une inspection par caméra mais qui aurait plutôt conclu que le raccordement est de type Y, donc conforme.

[6] Dans les circonstances, le tribunal est d'avis qu'une ouverture ciblée au plafond de la toilette du logement 17-B de l'immeuble est le moyen le plus approprié pour déterminer quel type de raccordement a été installé et, le cas échéant, permettre les travaux correctifs, sans besoin de procéder à l'audition d'arbitrage.

[7] Conséquemment, le Tribunal autorise l'Entrepreneur (ce qui inclut son sous-traitant plombier), en présence des Bénéficiaires ou de leur représentant, à procéder à une ouverture ciblée au plafond de la toilette du logement 17-B de l'immeuble pour constater quel type de raccordement est installé. Cette inspection se fera à une date à convenir entre eux.

[8] Les parties discutent de la responsabilité des coûts pour effectuer les Travaux Additionnels.

[9] Si le raccordement est de type Y (non conforme), l'Entrepreneur consent à effectuer à ses frais (ou aux frais de son sous-traitant plombier, selon entente entre eux) les travaux correctifs et les Travaux Additionnels. Si cependant le raccordement est de type Y (conforme), l'Entrepreneur avisera l'Administrateur du coût pour effectuer les Travaux Additionnels. L'Administrateur décidera alors s'il accepte de payer l'Entrepreneur pour les Travaux Additionnels ou plutôt de les faire exécuter par un entrepreneur de son choix.

[10] Les parties aviseront le Tribunal si le type de raccordement était conforme ou non. »

tel qu'il appert d'une copie du procès-verbal corrigée de la conférence de gestion jointe en annexe.

- [5] Le 6 décembre 2023, les parties confirment à l'arbitre que les installations de plomberie et les raccords au logement 17-B de l'Immeuble sont de type Y, et donc conformes.

- [6] Le 7 décembre 2023, le procureur de l'Administrateur confirme son accord à payer à l'Entrepreneur la somme de 3 000 \$ pour les travaux encourus et nécessaires pour examiner la conformité des tuyaux derrière le plafond de la toilette du logement 17-B de l'Immeuble, tel qu'il appert d'une copie des courriels jointe en annexe.

### **LES FRAIS D'ARBITRAGE**

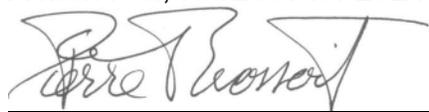
- [7] La Décision de l'Administrateur s'étant avérée erronée, seul l'Administrateur assumera les frais d'arbitrage.

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

**PREND** acte de l'accord de l'Administrateur à payer à l'Entrepreneur la somme de 3 000 \$ pour la remise en état du plafond de la salle de bain du logement 17-B de l'Immeuble;

**CONDAMNE** l'Administrateur aux frais d'arbitrage.

À Montréal, le 12 février 2024



---

Me Pierre Brossoit, arbitre

*Pièces jointes*