

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Chapitre B-1.1, r. 8)

---

CANADA

Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)

N° dossier Garantie : 165097-5450

N° dossier SORECONI : 230505001

---

Entre

**Fiducie Frédéric Legault**

Bénéficiaire

ET

**Groupe Dallaire Inc.**

Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**

Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE SUR RÈGLEMENT

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : M<sup>e</sup> Mathieu Comeau  
Frédéric Legault

Pour l'Entrepreneur : M<sup>e</sup> Andrée-Ann Lebreux  
Marie-Pierre Breton

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Nancy Nantel

Date de la sentence : 19 février 2024

**DESCRIPTION DES PARTIES****BÉNÉFICIAIRE :**

Fiducie Frédéric Legault  
a/s M<sup>e</sup> Mathieu Comeau  
KSA, avocats s.e.n.c.r.l.  
Édifice Le Delta – Delta 2  
2875 boulevard Laurier, bur. 210  
Québec, Qc. G1V 2M2

**ENTREPRENEUR :**

Groupe Dallaire Inc.  
a/s M<sup>e</sup> Andrée-Ann Lebreux  
2820 boul. Laurier, bureau 1050 – Tour 3  
Québec, Qc.  
G1V 0C1

**ADMINISTRATEUR :**

Garantie Construction Résidentielle  
a/s M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

**Tribunal d'arbitrage**

Roland-Yves Gagné  
Arbitre/Soreconi  
Place du Canada  
1010 ouest, de la Gauchetière #950  
Montréal, Qc. H3B 2N2



## SENTENCE

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier à la suite d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire d'une décision supplémentaire de l'Administrateur du 5 avril 2023, reçue par la Société pour la résolution des conflits (SORECONI) le 5 mai 2023, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 18 mai 2023.
- [2] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19<sup>1</sup> du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*).
- [3] Après quelques demandes de remise, une conférence de gestion s'est tenue le 7 décembre 2023, et l'audition a été fixée les 20 et 21 février 2024.
- [4] Le travail et la collaboration des parties et de leur procureur ont permis de régler ce dossier hors cour, le tout, confirmé par des courriels des procureurs du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur le 16 février 2024.
- [5] L'article 123 du *Règlement* se lit comme suit :
- 123.** Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.
- Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.
- Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.
- [6] Par courriel du 17 février 2024, la procureure de l'Administrateur a affirmé que l'Administrateur acceptait d'assumer les frais de l'arbitrage, sous réserve de ses droits récursoires prévus au *Règlement*.
- [7] Vu le règlement hors cour, le Tribunal d'arbitrage conclut que :
- [7.1] les coûts d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves du sous-paragraphe suivant ;
- [7.2] l'Administrateur pourra réclamer ses coûts exigibles pour l'arbitrage de l'Entrepreneur, conformément à l'article 78 du *Règlement* et à l'annexe II du *Règlement*, l'Entrepreneur s'étant engagé :
- 19° à **verser** les frais exigibles pour son adhésion au plan ou son renouvellement, ceux pour chaque inspection requise par l'administrateur, le cas échéant, et **les coûts exigibles pour l'arbitrage**.
- [11] **EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**
- [12] **CONSTATE** que le dossier d'arbitrage n'a plus d'objet ;
- [13] **ANNULE** l'audition prévue les 20 et 21 février 2024 ;

<sup>1</sup> Article 19 : Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...]



- [14] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Garantie Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;
- [15] **RÉSERVE** à la Garantie Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par Groupe Dallaire Inc. (l'Entrepreneur), pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 19 février 2024



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / SORECONI

