

Groupe d'arbitrage – Juste Décision

DOCUMENT DE VULGARISATION DE LA PROCÉDURE D'ARBITRAGE

Vous êtes une personne physique ou morale qui avez conclu avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf

et

Vous avez produit une réclamation dans le cadre d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

OU

Vous êtes un entrepreneur

et

Une décision a été rendue par l'administrateur qui accepte la réclamation et vous ordonne d'effectuer des travaux correctifs dans le cadre d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ou bien qui refuse ou annule votre adhésion

ET

Vous êtes INSATISFAIT d'une décision de l'administrateur du Plan de garantie

VOUS POUVEZ CONTESTER CETTE DÉCISION ET DEMANDER QU'ELLE SOIT MODIFIÉE

En faisant une demande d'arbitrage au GAJD qui détient l'autorisation de la Régie du Bâtiment (ou à tout autre organisme d'arbitrage qui détient cette autorisation).

DANS QUELS DÉLAIS ?

- Dans les 30 jours :

De la réception pas poste recommandée de la décision de l'administrateur

ou

De l'avis du médiateur constatant l'échec de la médiation

DE QUELLE FAÇON ?

En expédiant par poste recommandée une DEMANDE D'ARBITRAGE au GAJD, avec les informations suivantes :

1) une copie de la décision que vous contestez

- 2) le nom et l'adresse des parties ou des représentants des parties
- 3) les points contestés et les conclusions que vous recherchez et le montant de votre réclamation
- 4) s'il y a lieu, la demande de prendre des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment et de procéder à l'inspection des biens et à la visite des lieux

Dès réception d'une demande d'arbitrage, le GAJD avise les autres parties intéressées et l'administrateur. Ce dernier transmet au GAJD le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.

QU'EST-CE QUE LE GAJD ET QUI SONT LES ARBITRES ?

Le GAJD (Groupe d'arbitrage et de médiation Justes décisions) est une société en nom collectif qui regroupe des professionnels qui sont parmi les plus impliqués dans la médiation et l'arbitrage au Québec.

Le GAJD voit à la désignation de l'arbitre, à partir de la liste de professionnels préalablement dressée par lui et transmise à la Régie du bâtiment du Québec.

Les arbitres inscrits sur cette liste sont tenus de respecter le Code de déontologie du GAJD : l'honnêteté, l'intégrité et l'impartialité sont des qualités essentielles requises de tout arbitre.

Les arbitres désignés par le GAJD sont, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, des personnes physiques ayant de l'expérience dans les plans de garantie ou ont reçu la formation professionnelle dans les matières se rapportant aux questions soulevées à l'arbitrage, notamment en finance, en comptabilité, en technique de la construction ou en droit. De plus, ils ont tous eu à suivre une formation sur le plan de garantie.

En cas de récusation, de révocation, de décès ou d'empêchement de l'arbitre, le GAJD le remplace par un autre arbitre qui décide de la reprise ou de la continuation de l'audience.

L'arbitre désigné vous transmettra le Code d'arbitrage du GAJD; vous y trouverez la procédure à suivre tout au cours de l'arbitrage.

DÉLAIS DE L'AUDITION DE LA DEMANDE D'ARBITRAGE

- 30 jours de la réception de la demande
- ou
- 15 jours lorsque la demande porte sur l'adhésion d'un entrepreneur

REPRÉSENTATION

À l'audience, vous pouvez vous représenter vous-même, par un membre de votre Conseil d'administration, ou par un avocat ou avocate pouvant exercer au Québec.

LA CONVOCATION À L'AUDIENCE

L'arbitre envoie aux parties ou à leurs représentants et à l'administrateur un avis écrit de la date, de l'heure et du lieu de l'audience et, s'il y a lieu, de la date de l'inspection des biens ou de la visite des lieux.

AVANT L'AUDIENCE

Rassemblez tous les témoignages et les documents qui vous serviront à démontrer à l'arbitre que vous avez raison.

CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

Avant la journée de l'audience, l'arbitre pourra tenir une conférence préparatoire téléphonique au cours de laquelle chacune des parties fait un exposé sommaire des faits et donne son point de vue sur ses prétentions et sur celles de l'autre partie. À cette occasion, chaque partie informe l'arbitre du nom des témoins ordinaires et/ou des témoins experts qu'elle souhaite faire entendre sur les faits ou pour produire un document.

Si vous savez que l'un de vos témoins refusera de se présenter volontairement à l'audience, demandez à l'arbitre de l'assigner.

Si vous désirez déposer d'autres documents que ceux que vous avez déjà déposés auprès de l'administrateur, il vous faudra en faire part à l'arbitre.

Si vous voulez qu'une visite des lieux ou qu'une inspection des biens soit faite, veuillez en faire part à l'arbitre. Si l'arbitre décide qu'une telle visite est nécessaire, il vous en avisera de la date et de l'heure ou cela fera.

Une fois la décision arbitrale rendue, le GAJD dresse le compte des coûts de l'arbitrage (honoraires, frais de location de salle, etc.), selon la liste des tarifs qui est annexée au Code d'arbitrage. Le compte est transmis aux personnes qui doivent en assumer le paiement.

DÉROULEMENT DE L'AUDIENCE

Vous devez prouver, à la satisfaction de l'arbitre, les faits que vous invoquez.

Vous pouvez déposer des écrits et faire entendre des témoins. Sauf pour les témoins experts, une personne doit avoir été témoin des faits pour pouvoir en témoigner.

L'arbitre peut mener lui-même l'interrogatoire et tenter de concilier l'intérêt des parties.

Après la preuve, il y a l'exposé des prétentions des parties, soit les plaidoiries.

DÉCISION DE L'ARBITRE

L'arbitre rendra sa décision selon le principe de la prépondérance de la preuve, ce qui signifie qu'il donnera raison à la partie qui, à son avis, aura rassemblé les éléments de preuve les plus convaincants.

L'arbitre statue conformément aux règles de droit et, lorsque les circonstances le justifient, il faut aussi appel à l'équité.

Une décision écrite et motivée doit être transmise aux parties et à l'administrateur dans les 30 jours de la date de l'audience. (15 jours dans le cas d'une demande d'adhésion). Les parties peuvent, de consentement, convenir d'un délai supplémentaire. Copie de la sentence est transmise au GAJD.

La décision de l'arbitre est finale et sans appel.

EXÉCUTION FORCÉE DE LA DÉCISION

La décision est exécutoire dès qu'elle est rendue et, normalement, elle sera exécutée volontairement. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez obtenir l'exécution forcée de la décision après l'avoir fait homologuer à la Cour du Québec ou à la Cour supérieure (procédure prévue aux articles 946 à 946.6 du Code de procédure civile). C'est une procédure simple, mais il est possible que devrez avoir recours aux services d'un avocat pour vous assister.

ENTENTE OU DÉSISTEMENT

S'il y a entente entre les parties et l'administrateur après la demande d'arbitrage ou, s'il y a désistement, avis doit en être donné à l'arbitre qui donnera acte de l'entente ou du désistement dans une décision arbitrale.

Si l'entente ou le désistement survient avant la nomination de l'arbitre, avis écrit doit en être donné au GAJD.

INFORMATIONS SUR ENTENTE ET DÉSISTEMENT

Informations importantes sur les ententes et les désistements pour les bénéficiaires de la garantie (en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*).

Trois situations peuvent justifier une interruption du processus d'arbitrage:

1. La première survient lorsque vous changez d'idée à propos de votre demande d'arbitrage. Dans ce cas, vous avisez l'arbitre ou la société d'arbitrage que vous voulez retirer votre demande d'arbitrage. À noter que vous pourriez cependant avoir à payer des frais d'arbitrage, frais qui seront départagés entre vous et l'administrateur par GADJ. En outre, certaines précautions sont de mise avant de retirer votre demande d'arbitrage, car :

Si vous vous désistez de votre demande d'arbitrage sans entente avec l'entrepreneur ou l'administrateur, vous perdez tout droit de contester le bien-fondé de la décision de l'administrateur qui est à l'origine du recours une fois le délai de 30 jours pour ce faire est écoulé (le recours en arbitrage doit en effet être exercé dans les 30 jours de la réception, par poste recommandée, de la décision de l'administrateur).

2. La seconde survient lorsqu'il y a entente avec l'entrepreneur et l'administrateur ou avec l'administrateur uniquement. Dans ce cas, le désistement pourrait vous être demandé en contrepartie de l'entente. Là, des précautions s'imposent :

Si vous vous désistez de votre demande d'arbitrage à la suite d'une entente avec l'entrepreneur et l'administrateur, ou avec l'administrateur uniquement, il est prudent, lorsque vous en avisez l'arbitre, de le saisir du résultat de votre entente, de lui demander de consigner l'entente intervenue dans une décision arbitrale et de rendre une ordonnance enjoignant les parties de s'y conformer. Ceci permet de faire une demande d'homologation, advenant que l'entente ne soit pas respectée.

3. La troisième situation se produit lorsqu'il y a entente avec l'entrepreneur uniquement.

Si un désistement de votre demande d'arbitrage est exigé pour conclure l'entente, cela signifie que vous pourriez perdre vos droits de recours une fois le délai de 30 jours écoulé après la réception de la décision de l'administrateur de la garantie. Afin de préserver votre droit à l'arbitrage, vous pourriez demander à l'arbitre un report de l'audience à une date subséquente à celle prévue dans l'entente pour l'exécution des travaux. De cette façon, vous pourrez vous assurer du respect de l'entente avant de vous désister de votre recours en arbitrage. Ainsi, s'il advient que l'entente n'est pas respectée, vous pourriez reprendre la procédure d'arbitrage.

FRAIS D'EXPERTISE

L'arbitre statue quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinents que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel (ne s'applique pas à un différend sur l'adhésion d'un entrepreneur).

VOUS AVEZ DES QUESTIONS?

Nous espérons que ce document explicatif a répondu à vos questions sur l'arbitrage dans le cadre du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Si vous avez d'autres questions, n'hésitez pas à communiquer avec le GAJD.

Vous pouvez également obtenir gratuitement le Code d'arbitrage qui décrit de façon détaillée le processus de l'arbitrage au GAJD.