

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

Vous avez été poursuivi dans le cadre d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ou votre adhésion a été refusée ou annulée par l'administrateur

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 par 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) Copie de la décision que vous contestez;
- 2) Le nom et l'adresse des parties ou des représentants des parties;

- 3) Les conclusions que vous recherchez et le montant de votre réclamation;
- 4) S'il y a lieu, demande de prendre des mesures pour assurer la conservation du bâtiment ou de procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

Dès réception d'une demande d'arbitrage, le GAJD avise les autres parties intéressées et l'administrateur. Celui-ci 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 au Québec parmi les plus impliqués dans la médiation et l'arbitrage.

Le GAJD voit à la désignation de l'arbitre, à partir d'une liste de personnes 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 la formation professionnelle dans les matières se rapportant aux questions soulevées par 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

(Lorsque la demande porte sur l'adhésion d'un entrepreneur, le délai est de 15 jours.)

REPRÉSENTATION

À l'audience, vous pouvez vous représenter vous-même ou vous faire représenter par la personne de votre choix.

LA CONVOCATION À L'AUDIENCE

L'arbitre envoie aux parties ou à leurs représentants et à l'administrateur un avis écrit d'au moins 5 jours de la date, de l'heure et du lieu de l'audience et, s'il y a lieu, de la date où on procédera à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

AVANT L'AUDIENCE

Rassemblez tous les témoignages et les documents qui vous aideront à prouver 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 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 voulez déposer d'autres documents que ceux que vous avez déposés devant l'administrateur, il 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 selon l'arbitre une telle visite est utile ou nécessaire, vous serez alors avisé de la date et de l'heure d'une telle visite ou inspection .

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, dans son opinion, 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 et 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 l'aide d'un avocat soit nécessaire.

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 est simple et 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. Il est à souligner que vous pourriez cependant avoir à payer des frais d'arbitrage, montant qui sera départagé entre vous et l'administrateur par GADJ. En outre, certaines précautions peuvent s'imposer 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 lorsque 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 lors de 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. Si l'entente n'était 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 des questions, n'hésitez pas à communiquer avec le GAJD.

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