

Groupe d'Arbitrage – Juste Décision (GAJD)

Dépliant promotionnel du GAJD

DEMANDE 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, organisme indépendant et impartial, qui détient l'autorisation de la Régie du Bâtiment, pour organiser l'arbitrage prévu au Plan de garantie.

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) et, s'il y a lieu, une 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 – Juste décision) est un regroupement de professionnels au Québec qui sont parmi les plus actifs 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 Règle 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).

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 l'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 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 ou inspection est nécessaire, il vous avisera de la date et de l'heure où cela se fera.

Lors de la conférence préparatoire, l'arbitre informe les parties de la procédure et du mode de preuve ainsi que du temps d'audition dont disposera chaque partie pour l'audience.

REPRÉSENTATION

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

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.

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.

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.

DÉPENSES ET COÛTS

Vous supportez les dépenses que vous effectuez : vous avez donc intérêt à conclure une entente claire et précise avant de confier votre cause à une personne.

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 la personne physique ou morale qui a conclu un contrat avec un entrepreneur, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur, à moins que le demandeur n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de la réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

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.

FRAIS D'EXPERTISE

L'arbitre statue quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes 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 encore des questions, n'hésitez pas à communiquer avec le GAJD au: 514-292-3755.

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