

GUIDE DE VULGARISATION

Arbitrage relatif aux différends découlant du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Qu'est-ce que l'arbitrage?

L'arbitrage consiste à recourir aux services d'un arbitre qui, après avoir entendu la preuve et l'argumentation des parties, décide du litige. Son travail ressemble à celui d'un juge. L'arbitrage est final et sans appel. Pour cette raison il a l'avantage d'être plus rapide que les recours devant les tribunaux. En fait, il s'agit d'une forme de justice privée.

Qui peut avoir recours à l'arbitrage?

- Une personne physique ou morale qui a conclu avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et qui a produit une réclamation dans le cadre d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.
- Un entrepreneur, si une décision a été rendue par l'administrateur qui accepte la réclamation du bénéficiaire et lui ordonne d'effectuer des travaux correctifs dans le cadre d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.
- Un entrepreneur, si la GCR refuse ou annule son adhésion.

S'il y a insatisfaction, à propos de la décision de l'administrateur du Plan de garantie (GCR), il est possible de contester cette décision:

- En demandant la médiation à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

ou

- En déposant une demande d'arbitrage à l'une des quatre sociétés d'arbitrage qui détient l'autorisation de la Régie du Bâtiment (GAJD, GAMM, CCAC et SORECONI).

Quels sont les délais à respecter?

- Pour la médiation : Dans le délai de 30 jours de la réception de la décision de l'administrateur (GCR).
- Pour l'arbitrage : Dans le délai de 30 jours de la réception de la décision de l'administrateur (GCR) ou de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation ou dans les 15 jours lorsque la demande est relative à l'adhésion d'un entrepreneur.

De quelle façon?

Médiation :

Les deux parties doivent s'entendre sur le choix d'un médiateur, parmi la liste des médiateurs dressée par le ministre du Travail, et transmettre le nom du médiateur de leur choix à la Régie du bâtiment du Québec. Le médiateur désigné contactera les parties et déclenchera le processus de médiation.

Arbitrage :

La partie qui demande l'arbitrage doit expédier une demande d'arbitrage à l'une des quatre sociétés d'arbitrage (GAJD, GAMM, CCAC ou SORECONI) en joignant :

1. Une copie de la décision contestée.
2. Le nom et l'adresse des parties ou de leurs représentants.
3. Les points contestés.

4. Les conclusions recherchées.
5. S'il y a lieu, la demande de prendre des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment, de procéder à l'inspection des biens et à la visite des lieux. À la réception de la demande d'arbitrage, la société d'arbitrage choisie informe les autres parties intéressées, l'administrateur (GCR) et la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). L'administrateur transmet à la société d'arbitrage le dossier, complet, relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.

Désignation de l'arbitre :

Les arbitres sont des personnes neutres et indépendantes ayant diverses compétences. Ils sont experts en finance, en comptabilité, en technique de la construction ou en droit. En plus de leurs expériences professionnelles, tous les arbitres ont reçu une formation spéciale sur le plan de garantie, et ce, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Les arbitres sont obligatoirement accrédités par la société d'arbitrage selon des critères précis. Leurs noms sont inscrits sur une liste accessible aux parties sur le site Internet de la société d'arbitrage.

La société d'arbitrage désigne un arbitre, à partir de la liste de professionnels préalablement dressée par elle et transmise à la Régie du bâtiment du Québec.

Les arbitres inscrits sur cette liste sont tenus au respect du Code de déontologie des arbitres, soit : l'honnêteté, l'intégrité et l'impartialité qui sont des qualités essentielles requises de tout arbitre.

Convocation à la conférence préparatoire :

L'arbitre désigné par la société d'arbitrage envoie aux parties ou à leurs représentants et à l'administrateur un avis de convocation mentionnant la date, l'heure et le lieu de la première rencontre et, s'il y a lieu, de la date de l'inspection des biens ou de la visite des lieux.

L'arbitre transmettra aux parties, le Code d'arbitrage de la société où elles y trouveront la procédure à suivre tout au long de l'arbitrage.

La préparation de votre dossier

Les parties doivent dresser une liste de tous les documents (photos, témoins, rapports d'expertise, correspondance entre les parties, etc.) qui leur permettra d'appuyer leur demande devant l'arbitre.

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 expose son point de vue sur ses prétentions.

Durant cette conférence, 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 craignez que l'un de vos témoins ne se présentera pas volontairement à l'audience, il faut demander à l'arbitre de l'assigner.

Si d'autres documents doivent être déposés, il vous faudra en faire part à l'arbitre.

L'inspection des biens ou des lieux :

Il est possible qu'une visite des lieux ou une inspection des biens soit nécessaire de l'avis des parties ou de l'arbitre. Dans ce cas, cette possibilité sera soulevée lors de l'échange des documents ou à la conférence préparatoire. C'est l'arbitre qui décide et qui donne aux parties, s'il y a lieu, un avis écrit précisant la date et l'heure de la visite ou de l'inspection.

Représentation :

Les parties sont libres de se présenter seules ou de se faire représenter par une personne de leur choix.

Plainte et récusation de l'arbitre désigné :

Les parties peuvent déposer une plainte, devant la société d'arbitrage, contre un arbitre, si un doute quelconque existe quant à son impartialité, son indépendance ou ses qualifications. La demande de récusation doit être écrite et contenir les motifs qui la justifient.

Récusation, révocation, décès ou empêchement de l'arbitre :

Après réception d'une demande de récusation, le processus d'arbitrage est suspendu jusqu'à ce que la décision soit notifiée aux parties et qu'un autre arbitre soit nommé, s'il y a lieu. Ce dernier, décidera de la reprise ou non de la poursuite de l'arbitrage.

Dans le cas de révocation, empêchement ou décès de l'arbitre, la société d'arbitrage remplace l'arbitre.

La préparation de la preuve :

- **Documents :** Le dossier sur lequel l'administrateur s'est basé pour rendre sa décision est remis à la société d'arbitrage qui, à son tour, le remet à l'arbitre. Celui-ci peut donc examiner les documents déposés.
Cependant, si vous croyez que l'arbitre n'a pas tous les documents prouvant votre point de vue, vous pouvez les déposer à la société d'arbitrage en même temps que votre demande ou que votre réponse.
Ces documents pourraient être, par exemple : des copies de chèques, des factures, des rapports d'experts, des contrats, des photographies, des croquis, des plans ou des évaluations, etc.
- **Témoins :** Il peut être nécessaire pour établir une preuve que des témoins ordinaires ou experts se présentent devant l'arbitre. Dans ce but, une distinction doit être faite entre les deux types de témoins. Le témoin ordinaire s'exprime sur ce qu'il a entendu et vu, alors que le témoin expert témoigne selon ses connaissances et expériences reconnues. Ainsi, seul le témoin expert peut donner une opinion sur ce qu'il constate, et le témoin ordinaire rapporte que les faits dont il a personnellement connaissance.

Il n'est pas possible de faire témoigner les gens par écrit ou répéter ce qu'ils vous ont dit. Ils doivent se présenter devant l'arbitre soit sur une base volontaire ou forcée. Pour obliger un témoin à venir témoigner, il faut lui expédier une citation à comparaître (subpoena) devant l'arbitre dont une formule est annexée au Règlement d'arbitrage.

Entente, désistement ou défaut :

Même si l'arbitrage est commencé, les parties peuvent s'entendre à l'amiable ou une partie peut abandonner sa demande d'arbitrage. Dans ces deux cas, les parties doivent aviser la société d'arbitrage de l'entente ou du désistement. Si un arbitre est nommé, il consignera l'entente dans la sentence arbitrale.

D'autre part, si une partie fait défaut d'exposer ses prétentions, de se présenter à l'audience ou de soumettre des preuves, l'arbitre peut poursuivre l'arbitrage et rendre sa sentence.

Information sur l'entente et le désistement :

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 lorsqu'il y a changement d'idée à propos de la demande d'arbitrage. Dans ce cas, l'arbitre ou la société d'arbitrage doit être avisé (e) du retrait de la demande d'arbitrage. À noter qu'il pourrait, cependant, avoir des frais d'arbitrage à payer, frais qui pourront être départagés entre vous et l'administrateur par l'arbitre.

En outre, certaines précautions sont de mise avant de retirer la demande d'arbitrage, car, s'il y a désistement de la demande d'arbitrage sans entente avec l'entrepreneur ou avec l'administrateur, vous pourrez perdre tout droit de contester la décision de l'administrateur, une fois le délai de 30 jours est écoulé.

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 être demandé en contrepartie de l'entente. À ce moment, des précautions s'imposent : S'il y a désistement de la demande d'arbitrage à la suite d'une entente avec l'entrepreneur et avec l'administrateur ou avec l'administrateur uniquement, il est important d'aviser l'arbitre, de l'informer du résultat de l'entente et de lui demander de consigner cette entente dans une décision arbitrale et de rendre une ordonnance enjoignant les parties à s'y conformer. Cela permettra de déposer une demande d'homologation, au cas où l'entente ne serait pas respectée.
3. La troisième situation se produit lorsqu'il y a entente avec l'entrepreneur uniquement. Si un désistement de la demande d'arbitrage est exigé pour conclure l'entente, cela signifie la perte des droits de recours, une fois le délai de 30 jours est écoulé.

Afin de préserver le droit à l'arbitrage, il est possible de demander à l'arbitre le report d'audience à une date ultérieure à celle prévue dans l'entente pour l'exécution des travaux. Agir de la sorte est une assurance du respect de l'entente avant de désister de son recours en arbitrage. Ainsi, au cas où l'entente ne serait pas respectée, il y a possibilité de reprendre la procédure d'arbitrage.

Déroulement de l'arbitrage :

Il faut prouver, à la satisfaction de l'arbitre, les faits évoqués. En d'autres termes, il est important d'apporter une preuve avec la même force probante que la preuve de l'autre partie ou une meilleure preuve pour convaincre l'arbitre. Pour ce faire, il est possible de déposer les pièces écrites et de 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 principal des parties et des témoins. Après la présentation de la preuve, un exposé des prétentions sera présenté par les parties, soit les plaidoiries.

La sentence arbitrale :

L'arbitre juge selon le droit mais il peut aussi faire appel à l'équité si les circonstances le justifient. La sentence écrite et motivée par l'arbitre est finale et sans appel. Elle est rendue dans les quinze (15) jours à compter de la fin des audiences pour une décision sur les adhésions ou dans les trente (30) jours pour une décision sur les réclamations. Si la sentence contient des erreurs, les parties doivent aviser la société arbitrale ou l'arbitre dans les cinq (5) jours suivant la réception de la sentence arbitrale.

Les coûts d'arbitrage :

Ces coûts sont principalement de trois types : les honoraires de l'arbitre comprenant ses dépenses, les honoraires de la société d'arbitrage et les frais divers tels que les frais de location de salle et autres. Ces frais, prescrits par la RBQ, sont tarifés et gérés par la société d'arbitrage qui rend compte de sa gestion, aux parties et à la RBQ, à la fin de l'arbitrage. Les coûts d'arbitrage, décrits dans la grille de tarification annexée au Règlement d'arbitrage, sont répartis de la façon suivante :

- Si le demandeur est un entrepreneur, les coûts sont partagés à parts égales avec l'administrateur et une demande de provisions sera notifiée à l'entrepreneur.
- Si le demandeur est un bénéficiaire, les coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'ait raison sur aucun point de sa réclamation. En ce cas l'arbitre départage les coûts.

Les frais d'expertise :

Ces dépenses sont supportées par les parties. Cependant, si le demandeur est un bénéficiaire, l'arbitre pourrait ordonner à l'administrateur de rembourser certaines sommes au demandeur si celui-ci a gain de cause total ou partiel. Les autres dépenses personnelles, tels que les honoraires d'avocats ou les frais de déplacement, sont assumées par chacune des parties.

L'homologation de la sentence :

La sentence arbitrale oblige les parties et l'administrateur dès qu'elle est rendue. Ils doivent l'exécuter sans délai mais si ce n'est pas le cas, une partie peut en forcer l'exécution en demandant l'homologation. Selon le montant en litige :

- La demande d'homologation est présentée devant un juge de la Cour du Québec, de la Division des petites créances si la valeur de litige ou la somme réclamée est inférieure à 15 000 \$.
- La demande d'homologation est présentée devant un juge de la Cour du Québec si la valeur de litige ou la somme réclamée est égale ou supérieure à 15 000 \$ et inférieure à 75 000 \$;
- La demande d'homologation est présentée devant un juge de la Cour du Québec ou la Cour supérieure, au choix du demandeur, si la valeur de litige ou la somme réclamée est égale ou supérieure à 75 000 \$ et inférieure à 100 000 \$;
- La demande d'homologation est présentée devant un juge de la Cour supérieure, si la valeur de litige ou la somme réclamée est égale ou supérieure à 100 000 \$.

L'homologation est habituellement une procédure simple et rapide qui peut toutefois nécessiter l'assistance d'un avocat.

Vous avez des questions?

N'hésitez pas à communiquer avec l'une des quatre sociétés d'arbitrage ou avec la Direction des plans de garantie de la Régie du bâtiment du Québec.