
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 Gamm 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 Gamm, 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 Gamm avise les autres parties intéressées et l'administrateur. Celui-ci transmet au Gamm le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.

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

Le GAMM (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure inc.) est une corporation qui regroupe des professionnels qui sont au Québec parmi les plus impliqués dans la médiation et l'arbitrage.

Le GAMM 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 GAMM: l'honnêteté, l'intégrité et l'impartialité sont des qualités essentielles requises de tout arbitre.

Les arbitres désignés par le GAMM 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 GAMM 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 GAMM; 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 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

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 fait 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 GAMB.

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 doit en être donné au GAMB.

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 l'aide d'un avocat soit nécessaire.

DÉPENSES ET COUTS

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 GAMM 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 GAMM.

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