

La Garantie des maisons neuves
de l'APCHQ vous informe



Ce que vous devez
absolument savoir sur
l'arbitrage



Ce que vous devez absolument savoir sur

l'arbitrage

Depuis le 1^{er} janvier 1999, la plupart des bâtiments résidentiels neufs doivent être couverts par un plan de garantie encadré par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) en vertu d'un décret gouvernemental.

La Garantie des maisons neuves (GMN) de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ)*, en tant qu'administrateur privé de ce plan obligatoire, se porte garante des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur dans le cadre du plan de garantie. En bref, l'entrepreneur doit construire des habitations conformes au *Code du bâtiment* en vigueur, dans le respect des normes de qualité, et ce, en s'assurant que la clientèle est bien informée des diverses étapes liées à l'achat d'une nouvelle propriété.

Dans le cadre de la gestion du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, la GMN de l'APCHQ doit nécessairement rendre des décisions.

* La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., connue sous l'appellation **La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ**, est un administrateur dûment autorisé par la Régie du bâtiment du Québec.

Ce que vous devez absolument savoir sur

l'arbitrage



Êtes-vous insatisfait d'une décision rendue?

Si vous êtes **bénéficiaire ou entrepreneur** et que vous êtes **insatisfait de la décision rendue** par la GMN de l'APCHQ à la suite d'une réclamation produite dans le cadre du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, vous pouvez la contester en procédant à **une demande d'arbitrage**.



Qu'est-ce que l'arbitrage?

L'arbitrage est la dernière étape du processus de résolution des litiges permettant aux parties intéressées, soit le bénéficiaire et l'entrepreneur, de soumettre le différend à un arbitre. Celui-ci, après avoir entendu la preuve et l'argumentation des parties, décide du bien-fondé de la demande d'arbitrage et émet une décision finale et sans appel.

L'arbitrage est géré et supervisé par trois (3) organismes dûment autorisés par la RBQ pour effectuer cette tâche. Tout au long de l'arbitrage, ceux-ci indiquent aux parties la marche à suivre pour chacune des étapes du processus, soit : la demande d'arbitrage, la réponse des autres parties, la nomination de l'arbitre, l'audition, l'émission de la sentence arbitrale et le paiement des frais demandés.

Qui sont les arbitres?

Les arbitres sont, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, des personnes ayant de l'expérience relativement aux plans de garantie et à la formation professionnelle dans les domaines se rapportant aux questions soulevées par l'arbitrage (finance, comptabilité, droit ou techniques de la construction). De plus, ils ont tous reçu une formation sur le plan de garantie. Les arbitres sont désignés par les organismes d'arbitrage.

Les trois organismes d'arbitrage dûment autorisés par la RBQ sont :

- > **Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)**
215, rue Caron
Bureau 006
Québec (Québec) G1K 5V6
Tél. : 418 649-1374
Sans frais : 1 877 909-3794
Télééc. : 418 649-0845
Site Internet : www.ccac-adr.org
- > **Le Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM)**
Siège social
31, rue Françoise Langlois
Montréal (Québec) H1A 5B5
Secrétariat
1453, rue Duvernay
Chambly (Québec) J3L 6G3
Tél. : 450 658-1438
Sans frais : 1 877 677-2722
Télééc. : 450 447-0032
Site Internet : www.legamm.com
- > **Soreconi**
1155, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 2500
Montréal (Québec) H3B 2K4
Tél. : 514 395-8048
Sans frais : 1 866 998-8048
Télééc. : 514 875-8967
Site Internet : www.arbitrage.soreconi.ca

Comment procéder à une demande d'arbitrage?

Vous devez soumettre votre demande à l'un des trois (3) organismes d'arbitrage **dans les trente (30) jours suivant la réception de la décision de la GMN de l'APCHQ par courrier recommandé ou dans les trente (30) jours suivant la réception du rapport du médiateur.** L'organisme sélectionné désigne l'arbitre.

Délais de l'audition et de convocation à la séance d'arbitrage

Dans le cas d'une réclamation, la séance d'arbitrage doit débiter dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande d'arbitrage. L'arbitre envoie à toutes les parties ou à leurs représentants un avis écrit précisant la date, l'heure et le lieu de la séance d'arbitrage, et ce, **au moins cinq (5) jours avant la tenue de l'audition.** Généralement, l'arbitre communique avec les parties afin de convenir d'une date où les parties et leurs témoins sont disponibles.

Que doit contenir votre demande?

Votre demande d'arbitrage doit contenir les documents et renseignements importants démontrant les faits, soit :

1. La copie de la décision que vous contestez;
2. Le nom et l'adresse des parties ou des représentants des parties, s'il y a lieu;
3. Les conclusions que vous recherchez (les points portés en arbitrage);
4. Au besoin, une requête concernant les mesures requises afin d'assurer la conservation du bâtiment ou de procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

Dès réception de votre demande d'arbitrage, l'organisme désigné avise l'autre partie concernée (l'entrepreneur ou le bénéficiaire) ainsi que la GMN de l'APCHQ. Chaque partie doit accuser réception de la demande d'arbitrage.

Par la suite, la GMN de l'APCHQ transmet à l'arbitre, à l'entrepreneur et au bénéficiaire une copie du dossier relatif à la décision faisant l'objet de l'arbitrage.



Avant la séance d'arbitrage

Avant la séance d'arbitrage, il est extrêmement important de **rassembler tous les documents et tous les témoignages** qui peuvent vous aider à faire valoir votre point de vue conformément aux règles de preuve.

Documents

Si vous désirez soumettre d'autres documents que ceux déposés par la GMN de l'APCHQ, vous devez en transmettre copie à cette dernière ainsi qu'à l'autre partie concernée (l'entrepreneur ou le bénéficiaire). De plus, vous devez apporter ces documents avec vous lors de la séance d'arbitrage et les produire conformément aux règles de preuve. Voici des exemples de documents que vous pouvez soumettre : des chèques, des factures, un rapport d'expert, un contrat, des photographies, etc. Toutefois, sachez que la partie adverse peut s'opposer au dépôt de ces documents.

Témoins ordinaires

La participation de témoins ordinaires, témoignant de ce qu'ils ont vu, peut être nécessaire pour aider à établir votre preuve. Vous devez informer l'arbitre du nom des témoins que vous souhaitez faire entendre. S'ils sont convoqués, ces derniers doivent obligatoirement se présenter devant l'arbitre. Dans le cas où le témoin refuse de se présenter, vous devez demander à l'arbitre de l'assigner.

Témoins experts

Pour que vos experts puissent témoigner lors de la séance d'arbitrage, il est important de transmettre à l'arbitre, à l'entrepreneur ou au bénéficiaire ainsi qu'à la GMN de l'APCHQ une copie de leur rapport. Cette transmission doit s'effectuer préalablement à la tenue de la séance d'arbitrage.



Conférence préparatoire

Avant la tenue de la séance d'arbitrage, l'arbitre peut décider d'organiser avec les parties une conférence préparatoire au cours de laquelle vous êtes invité à donner votre point de vue et à exposer sommairement les faits, le nom de vos témoins, la durée de leur témoignage et les documents additionnels présentés.

Visite des lieux

Une visite des lieux ou une inspection des biens peut s'avérer nécessaire selon l'arbitre ou les parties. Si tel est le cas, l'arbitre décide de la pertinence de ces actions et envoie aux parties, s'il y a lieu, un avis écrit précisant la date et l'heure de la visite ou de l'inspection.

La séance d'arbitrage

Fardeau de la preuve

La personne qui porte la décision en arbitrage a le fardeau de prouver le bien-fondé de sa demande.

Représentation

Lors de la séance d'arbitrage, vous êtes libre de vous représenter vous-même ou de vous faire représenter par un avocat.

Déroulement de la séance d'arbitrage

Vous devez prouver, à la satisfaction de l'arbitre, les faits que vous énoncez. Vous pouvez déposer des écrits conformément aux règles de preuve et faire entendre des témoins. Pour témoigner, une personne doit avoir été témoin des faits, sauf s'il s'agit d'un témoin expert.

L'arbitre peut mener lui-même l'interrogatoire. Les plaidoiries sur chacun des points en litige débutent après la présentation de la preuve.

Décision de l'arbitre

L'arbitre statue conformément au contrat de garantie en utilisant les règles de droit. Il peut aussi faire appel à l'équité si les circonstances le justifient.

La sentence arbitrale, finale et sans appel, est rendue par l'arbitre et doit être transmise aux parties (l'entrepreneur et le bénéficiaire) ainsi qu'à la GMN de l'APCHQ dans les trente (30) jours suivant la date de la séance d'arbitrage. S'il y a consentement des parties, celles-ci peuvent convenir d'un délai supplémentaire. Une copie de la sentence est transmise à l'organisme d'arbitrage désigné.

Entente ou désistement

Avant la séance d'arbitrage ou même si l'arbitrage a débuté, il peut y avoir entente entre les parties ou désistement de la demande d'arbitrage. Dans ces deux cas, les parties doivent aviser la GMN de l'APCHQ et l'arbitre, lequel ratifiera l'entente dans sa sentence arbitrale. Si l'arbitre n'a pas encore été nommé au moment de l'entente ou du désistement, les parties doivent aviser l'organisme d'arbitrage.

Exécution forcée de la décision

Dès qu'elle est rendue, la sentence arbitrale oblige les parties et la GMN de l'APCHQ à l'exécuter sans délai.

Toutefois, une partie peut obtenir l'exécution forcée de la décision après l'avoir fait homologuer par le tribunal approprié. Bien que l'homologation soit une procédure simple, l'aide d'un avocat peut s'avérer nécessaire.

Les coûts de l'arbitrage

En tant que bénéficiaire, si vous demandez l'arbitrage et que vous n'avez raison sur aucun des aspects de votre réclamation, vous devez assumer des coûts, lesquels sont départagés par l'arbitre. Dans le cas où vous obtenez gain de cause sur un ou plusieurs points, les coûts sont à la charge de la GMN de l'APCHQ.

Si vous êtes entrepreneur et que vous demandez l'arbitrage, vous devez assumer les coûts de cette procédure en parts égales avec la GMN de l'APCHQ.

Les frais d'expertise

Les frais d'expertise sont assumés par chacune des parties, mais l'arbitre peut demander à la GMN de l'APCHQ de rembourser certaines sommes au demandeur (le bénéficiaire ou l'entrepreneur) si celui-ci obtient gain de cause total ou partiel.

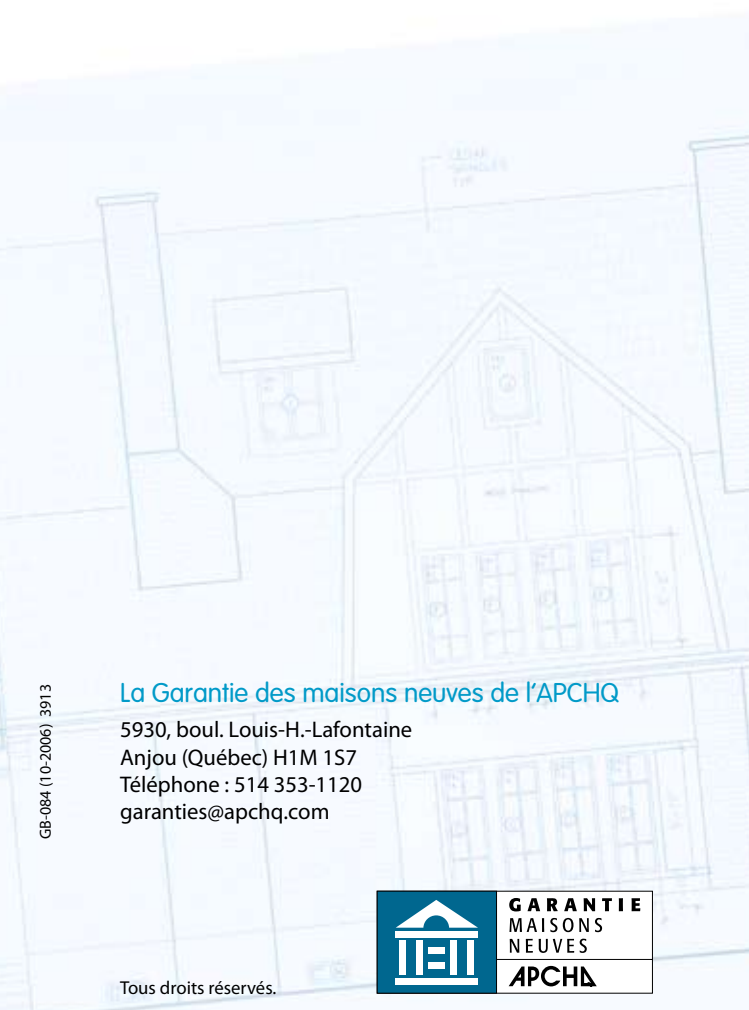
Les dépenses

Les dépenses personnelles engagées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et la GMN de l'APCHQ (ex. : frais d'avocat, frais de transport, frais de photocopie, etc.) pour la tenue de l'arbitrage sont assumées par chacun d'eux.



Ce que vous devez absolument savoir sur

l'arbitrage



GB-084 (10-2006) 3913

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ

5930, boul. Louis-H.-Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
Téléphone : 514 353-1120
garanties@apchq.com

Tous droits réservés.

