

## DOCUMENT DE VULGARISATION

### **Vous êtes insatisfait de la décision de l'administrateur du plan**

Dans la gestion du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'administrateur doit nécessairement rendre des décisions. Cependant, il est possible que vous ne soyez pas d'accord avec lui et dans ce cas vous pouvez demander un arbitrage :

- sur une décision refusant ou annulant votre adhésion, si vous êtes un entrepreneur;
- sur une décision concernant une réclamation, si vous êtes le bénéficiaire ou l'entrepreneur.

### **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.

### **Le centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)**

L'arbitrage est géré et supervisé par le Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) qui est un organisme sans but lucratif totalement indépendant et impartial. Il est le seul organisme qui a été autorisé par la Régie du bâtiment à effectuer cette tâche. Son siège social est à Montréal, ce qui ne l'empêche pas de gérer des arbitrages dans toute la province.

Le Centre a le savoir-faire nécessaire pour gérer ces arbitrages spécialisés. Le CCAC a été associé à la réflexion de la Régie du bâtiment sur les modalités de l'arbitrage et a adapté à cette fin son règlement général aux exigences légales. Par ailleurs, le règlement général d'arbitrage du Centre, qui continue à s'appliquer en grande partie à ces arbitrages, a fait ses preuves depuis de nombreuses années. En effet, le Centre a géré pour plus de 183 millions de dollars de réclamations (allant de 5 000 \$ à plus de 40 millions de dollars), dont la majorité se retrouve dans le domaine de la construction.

### **Qui sont les arbitres ?**

Les arbitres sont des personnes neutres et indépendantes ayant diverses compétences; certains sont des experts en finance, en comptabilité, en technique de la construction ou en droit. En plus de leur expérience professionnelle, tous les arbitres ont reçu une formation spéciale sur le plan de

garantie. Ils sont obligatoirement accrédités par le CCAC selon des critères précis. Leurs noms sont inscrits sur une liste accessible aux parties.

Ce sera le CCAC qui nommera l'arbitre. Celui-ci doit se déclarer disponible, compétent et indépendant avant d'accepter un dossier.

#### Faire une demande d'arbitrage

Comment: Il s'agit de déposer au CCAC une demande d'arbitrage indiquant les noms et adresses des parties ou de leur représentants, l'objet du différend, le montant de la réclamation et une proposition, s'il y a lieu, quant au nom et à l'expertise de l'arbitre souhaité. La demande peut prendre une forme très simple et ressembler à une lettre. Il ne faut pas oublier de joindre à la demande les documents et renseignements importants établissant les faits. La demande est envoyée à l'adresse du CCAC.

Quand: À partir du moment où la partie reçoit par poste recommandée la décision de l'administrateur ou l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation, elle a 30 jours pour déposer sa demande d'arbitrage. Ce délai est de rigueur.

#### Les grandes étapes et la procédure d'arbitrage

C'est le CCAC qui, tout au long de l'arbitrage, indiquera aux parties les grandes étapes et la procédure à suivre. De plus, il y a de nombreux délais qui sont de rigueur et qui doivent être respectés. Globalement, les grandes étapes sont les suivantes : demande d'arbitrage, réponse des autres parties, nomination de l'arbitre, paiement des provisions demandées, audition et remise de la sentence.

#### La représentation

Les parties sont libres de se faire représenter par une personne de leur choix. Dans un arbitrage, il est donc possible qu'une partie soit représentée par un avocat et que l'autre ne le soit pas. C'est la liberté des parties qui est respectée.

#### La préparation de la preuve

### Documents

Le dossier sur lequel l'administrateur s'est basé pour rendre sa décision est remis au Centre qui le remet à l'arbitre. Celui-ci peut donc examiner les documents que vous auriez déjà déposés. Cependant, si vous croyez que l'arbitre n'a pas tous les documents prouvant votre point de vue, vous pouvez les déposer au Centre en même temps que votre demande ou que votre réponse. Ces documents pourraient être par exemple : des copies de chèques, des factures, un rapport d'experts, un contrat, des photographies, des croquis, des plans ou évaluations etc.

## **Témoins**

Il peut être nécessaire pour établir votre preuve que des témoins ordinaires ou experts se présentent devant l'arbitre. Le témoin ordinaire témoigne sur ce qu'il a entendu et vu alors que le témoin expert témoigne selon ses connaissances et expériences reconnues. Vous ne pouvez pas 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 se déplacer, vous ou votre représentant devez lui expédier un subpoena dont une formule est annexée au Règlement d'arbitrage.

### **La séance d'arbitrage**

C'est l'arbitre qui donne aux parties intéressées un avis écrit précisant la date, l'heure et le lieu de l'audience. En principe et à partir du dépôt de la demande d'arbitrage, l'audition débute dans les trente (30) jours dans le cas d'une réclamation ou dans les quinze (15) jours dans le cas d'une décision concernant une adhésion. L'audition débutera après le paiement des provisions pour frais.

C'est le CCAC qui détermine généralement l'endroit de l'arbitrage selon des critères de proximité et d'économie pour les parties.

### **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 soit lors de l'échange des documents ou à la première séance d'arbitrage. 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.

### **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 le CCAC de l'entente ou du désistement. Si un arbitre est nommé, il constatera l'entente dans sa sentence.

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 quand même poursuivre l'arbitrage et rendre sa sentence.

### **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 par l'arbitre est finale et sans appel. Elle est rendue dans les quinze (15) jours à compter de la fin des audiences pour les décisions sur les adhésions ou dans les trente (30) jours pour les décisions sur les réclamations. Si la sentence contient des erreurs, les parties doivent aviser le CCAC dans les cinq (5) jours suivant sa réception.

#### L'homologation de la sentence

La sentence 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 ou de la Cour supérieure. L'homologation est habituellement une procédure simple et rapide qui peut toutefois nécessiter l'assistance d'un avocat.

#### Les coûts de l'arbitrage

Ces coûts sont principalement de trois types : les honoraires de l'arbitre comprenant ses dépenses, les honoraires du CCAC et les frais divers tels les frais de location de salle et autres. Ces frais sont tarifés et gérés par le CCAC qui rend compte de sa gestion aux parties à la fin de l'arbitrage. Les coûts de l'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 aux parties;
- 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 des aspects de sa réclamation. En ce cas l'arbitre détermine 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 les honoraires d'avocats ou les frais de déplacement, sont assumées par chacune des parties.

#### Pour plus d'information

Le Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs contient toutes les informations et détails sur la procédure d'arbitrage. N'hésitez pas à le consulter et à le demander au CCAC. Toutefois, si vous ne trouvez pas de réponse à vos questions vous pouvez communiquer avec le personnel du CCAC:

Place du Canada  
1010, rue de la Gauchetière Ouest  
Bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2N2  
Téléphone : (514) 448-5980  
Sans frais : 1-877-909-3794  
Télécopieur : (514) 448-5948